

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC- O-2015-231 de la Comisión de Uso de Suelo y,

CONSIDERANDO:

Que, la Administración Municipal, fiel a su política de vivienda, ha promovido proyectos y emprendimientos urbanísticos orientados a conformar núcleos urbanos organizados, incluyentes, planificados, con énfasis en la promoción de programas habitacionales de interés social o de vivienda económica.

Que, reconociendo la oferta deficitaria de suelo residencial en las áreas urbanas de Quito, es necesario estimular y fomentar emprendimientos de residencia integrales, en lugares que cuenten con todos los servicios urbanos, sean éstos de propiedad pública o privada,

Que, el proyecto denominado "Ciudad Jardín" constituye parte del proyecto "El Garrochal" y ha sido promovido y apoyado por la municipalidad desde el año 2003, para el desarrollo de un proyecto planificado de vivienda económica que contribuya a atenuar la especulación inmobiliaria y los asentamientos irregulares -generados a través del tráfico de tierras-, fenómenos visibles en el sector y en el Distrito.

Que, el parágrafo VI, "De los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales", del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, determina que estos proyectos se desarrollarán en concertación con la municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consecuente al espíritu social con el cual se expidieron las Ordenanzas Especiales anteriores y que regulan el ordenamiento urbano del predio denominado "El Garrochal", concuerda con el promotor en el hecho de que es necesario actualizar las herramientas de planeamiento y promoción inmobiliaria, a fin de procurar un abaratamiento de la vivienda para familias de limitados recursos económicos, incluyendo el apoyo financiero y, en medida de lo posible, parcialmente con el bono del MIDUVI.

Que, mediante la **ORDENANZA ESPECIAL No. 0009 MODIFICATORIA A LA ORDENANZA ESPECIAL No. 004, SUSTITUTIVA DEL PROYECTO URBANISTICO "EL GARROCHAL", SECTOR TURUBAMBA** sancionada el 9 de agosto del 2006, se realizó una actualización parcial en el sector perteneciente al predio denominado

“Sobrealto”, parte integrante del Proyecto “El Garrochal” dirigida a dinamizar o diversificar las alturas de edificación y realizar ajustes a la edificabilidad en base a las características específicas del suelo y de la demanda efectiva.

Que, en atención a los considerandos contenidos en los párrafos 4, 5 y 6 de la Ordenanza Especial 0009, las áreas verdes del Proyecto Urbanístico El Garrochal, sector Sobrealto o Ciudad Jardín, fueron redefinidas en esa oportunidad mediante reestructuración parcelaria, a propuesta institucional, con el fin de articular de manera directa el Parque Metropolitano del Sur a este Proyecto Urbanístico, lo cual determinó su reconfiguración y correspondiente transferencia definitiva de las áreas verdes a favor del Municipio Metropolitano de Quito y, por consiguiente, estas áreas se mantienen intocables en la presente ordenanza.

Que, se cuenta con el Informe Técnico favorable de la Secretaría Metropolitana de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitido con oficio No....de..... y el Informe Legal emitido por Procuraduría Metropolitana con oficio No. de.....

En ejercicio de sus atribuciones legales,

Expide:

**LA ORDENANZA ESPECIAL DEL PROYECTO URBANÍSTICO
ARQUITECTONICO “CIUDAD JARDIN” SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA
ESPECIAL No. 0009 DEL PROYECTO URBANISTICO “EL GARROCHAL”,
SECTOR TURUBAMBA.**

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES DE HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 1.- IMPLANTACION

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Ciudad Jardín” objeto de esta Ordenanza se implanta en terrenos de la ex – hacienda El Garrochal ubicados entre la Av. Padre Carolo y el Parque Metropolitano del Sur, sector Turubamba, zona Quitumbe.

El proyecto objeto de la presente Ordenanza conserva el mismo trazado vial, áreas verdes públicas, tamaño y forma de los predios o manzanas, y usos principales vigentes, estableciendo nuevos requerimientos de edificabilidad para usos de suelo compatibles en el suelo no construido hasta la fecha, tomando en consideración las demandas actuales del tipo de vivienda y multiplicidad de servicios.

El área del proyecto sujeto a la presente reforma es de 55,7 hectáreas aproximadamente, según lo indica el plano MA-01 que se adjunta.

Artículo 2.- DE LA PROPIEDAD

Las vías, aceras y áreas de equipamiento de uso comunal público, señaladas expresamente como tales en el proyecto, son de propiedad Municipal. El resto del suelo conformado por las manzanas es de propiedad privada, con los usos de suelo establecidos y la zonificación asignada de conformidad al cuadro de edificabilidad de la presente Ordenanza Especial.

Si por circunstancias propias de la demanda habitacional y de la capacidad de gestión del promotor resulte necesario desarrollar una manzana en varias porciones o etapas, el promotor deberá plantear el proyecto por etapas de construcción sobre la base del diseño integral propuesto, de acuerdo a la regulación vigente y la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 3.- TRAMA VIAL

Los tipos y características de las vías al que se refiere esta Ordenanza son las siguientes:

- a. **Vía Expresa:** Av. Simón Bolívar, que atraviesa el Parque Metropolitano del Sur y permite el ingreso al sector y al Proyecto Ciudad Jardín.
- b. **Vía Arterial Secundaria:** Proyección de la Av. Padre Carolo: ancho entre líneas de fábrica de 70,00m, con parterre central arborizado de ancho mínimo 6,0 m.; Vías en doble sentido, cada calzada de 11,0 m. de ancho (dos carriles de 3,65 m y uno de 3,70 m);
- c. **Vía Distribuidora:** Vía línea alta tensión "2", eje longitudinal de simetría del Sector 2: Dos carriles vehiculares de 7,0 m. de ancho (c/carril 3,50 m); Parterre central de 15,0 m. arborizado, con recorrido de ciclo vía al interior; Faja longitudinal de 2,25 m. junto a calzada para estacionamiento lateral discontinuo en banda diferenciada, dejando libre el acceso peatonal por las esquinas, en una distancia no menor de 5,0 m. medida desde la proyección de la línea de edificación hacia el centro de la cuadra; y otro paso por el centro de la cuadra de 3,0 m. de ancho. Donde no corresponda estacionamiento, la faja será encepada y arborizada cada 6,0 m. máximo. Acera de 2,75 m de piso duro.
- d. **Vía Colectora:** Avenida de ingreso a la urbanización y de acceso al Parque Metropolitano del Sur. Eje que articula los cuatro sectores del proyecto, sus equipamientos y la conexión con el Parque. Vía de ancho variable, se inicia en la Av. Padre Carolo con 27,0 m. de ancho; en el sector 4 se reduce a 23,0 m. Conformada por dos carriles vehiculares de 7,0 m de ancho (c/carril 3,50 m); Parterre central longitudinal de 3,0 m. arborizado;

Aceras laterales de 5,0 m, combinadas (piso duro 50% y césped 50%), arborizadas cada 6,0 m máximo.

e. Vías Locales Tipo A:

A1: de 16,0 m. de ancho:

Calzada de 7,0 m. (dos carriles de 3,50 m.)

Acera oeste: Faja de 2,25 m. para estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua, capacidad máxima 4 vehículos, distancia mínima entre bahías 14 m, de faja encepada y arborizada cada 6,0 m. máximo. Acera de 3,25 m. de piso duro.

Acera este: con ancho de 3,50m., combinada (piso duro 50% y césped 50%), arborizada cada 6,0 m. máximo.

A2: de 13,0 m. de ancho.

Calzada de 6,0 m. (dos carriles de 3,0 m.)

Acera este: Faja de 2,25 m., para estacionamiento lateral en banda diferenciada discontinua, capacidad máxima 4 vehículos, distancia mínima entre bahías 14,0 m, de faja encepada y arborizada cada 6,0 m. máximo. Acera de 2,5 m. de piso duro.

Acera oeste de 2,5 m. (piso duro 1,50 m. y césped 1,0 m.), arborizada cada 6,0 m. máximo.

f. Vías Locales Tipo B:

B1: de 12,0 m. de ancho:

Calzada de 7,0 m. (dos carriles de 3,50 m.).

Aceras laterales de 2,50m, (piso duro 1,50 m y césped 1,0 m.), arborizadas cada 6,0 m. máximo.

B2: de 11,0 m. de ancho:

Calzada de 6,0 m. (dos carriles de 3,0 m.).

Aceras laterales de 2,50m, (piso duro 1,50 m. y césped 1,0 m.), arborizadas cada 6,0 m. máximo.

Dada la topografía del terreno, hay vías locales en las que la circulación vehicular debe interrumpirse y complementarse con escalinatas; en este caso, se dispondrá de 2 fajas laterales de jardines y una calzada peatonal central.

g. Radios del Giro.-

En los cruces de vías se establecen los siguientes radios de giro medidos a los bordillos, desde su bisectriz:

- i. Entre la Vía Arterial y Vía Colectora: 8,0 m.
- ii. Entre Vía Colectora y Vía Distribuidora: 8,0 m.

- iii. Entre Vía Colectora y Vía Local tipo A1: 6,0 m.
- iv. Entre Vía Colectora y Vías Locales tipo A2 y B1: 6,0 m.
- v. Entre Vía Distribuidora y Vía Local tipo B2: 6,0 m.
- vi. Entre Vías Locales: 5,0 m.
- vii. Las esquinas de las edificaciones pueden ser rectas, ochavadas o circulares.
- viii. Cuando las dos veredas tengan diferente ancho la distancia entre la esquina edificada y la cara exterior del bordillo, no será menor al ancho de la acera más angosta.

h. Trazado.-

Para el proyecto definitivo de vías, se respetará el trazado aprobado en la presente Ordenanza y las pendientes serán la consecuencia de la topografía preexistente del predio.

Artículo 4.- ACERAS

Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- a. Serán de superficie continua dentro de la manzana, mientras la topografía lo permita, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- b. Ninguna acera podrá tener un 100% de piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, con tolerancia +/- 10%.
- c. El proyecto arquitectónico de los conjuntos habitacionales debe incorporar el diseño pormenorizado de las aceras, incluyendo el mobiliario urbano.
- d. El material de recubrimiento de los pisos duros debe ser removible, de forma a facilitar el mantenimiento, reparación y evolución de las redes infraestructurales.
- e. La banda de césped debe emplazarse hacia el lado de la calzada, con excepción de las aceras de las áreas verdes o parques.
- f. La arborización debe emplazarse en la banda de césped.
- g. Para obtener la habitabilidad, las aceras estarán totalmente construidas y señalizadas.

Artículo 5.- USOS DEL SUELO

Se establecen los siguientes usos de suelo en las manzanas que conforman el proyecto especial:

Residencial 2 (R2),
Múltiple (M), y

Equipamiento (E).

Las asignaciones de usos principales constan en el Plano de Usos de Suelo PU-09.

Cada uso de suelo principal podrá albergar usos diferentes al residencial siempre que sean permitidos de implantarse y desarrollarse de acuerdo con el Informe de Compatibilidad de usos de suelo y el cumplimiento de las condiciones particulares establecidas en la regulación vigente.

Art. 6 SUELO DESTINADO AL USO EQUIPAMIENTO

Las áreas asignadas al equipamiento urbano se mantienen íntegramente con uso EQUIPAMIENTO para todos los predios, debiendo implantarse en ellos edificaciones para los usos de educación, salud y bienestar social:

- a. **Suelo para equipamiento social y público**, constituido por el aporte que establece la normativa municipal. Estos terrenos, identificados como tales en el Plano de Usos de Suelo, son de propiedad de la municipalidad en calidad de predios de dominio público, y serán gestionados y administrados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con el uso y destino establecido en la presente Ordenanza. El predio S3 EQ1 será destinado exclusivamente a equipamiento educativo.
- b. **Suelo para equipamiento privado**, cuya propiedad se mantiene bajo el dominio del promotor, constituido por áreas adicionales a las exigidas en la norma referida en el párrafo anterior, con la finalidad de acrecentar la calidad urbanística del lugar y su vecindario.

Los terrenos de los Sectores: S1, S2, S3 Y S4, que son de propiedad de los promotores según lo indicado en el Cuadro No. 2 "EDIFICABILIDAD DE EQUIPAMIENTOS" del artículo 12 de la presente Ordenanza, quedarán a su entero cuidado y responsabilidad, incluyendo el equipamiento deportivo particular que podrá construirse en estos predios y explotarse como parte del proyecto integral.

Serán tratados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, contendrán senderos peatonales al interior del bosque.

Artículo 7.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

Se construirá de acuerdo con los planos de las redes correspondientes a cada servicio y aprobados por cada Empresa Metropolitana, y deberá cumplir con la disposición de soterramiento de cables.

Artículo 8.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación predominante será de cuatro pisos con las siguientes precisiones y excepciones:

- a. La altura de edificación residencial mínima será dos pisos.
- b. Se autoriza la planificación, construcción y trámite de habitabilidad para viviendas unifamiliares progresivas, cuando éstas se construyan como primera etapa: planta baja habitable y por lo menos el 50% de la segunda planta.
- c. En el Sector 2 se autoriza edificaciones de hasta ocho plantas hacia la avenida Vía Línea Alta Tensión "2", altura proporcional al ancho de vía (39,00m). La altura mínima será de cuatro (4) pisos contando como dos la doble altura de la galería, si es que en la planificación arquitectónica se hace uso de ésta.
- d. En el sector comercial sobre la avenida Padre Carolo, la altura total de edificación será de hasta ocho (8) pisos con un mínimo de cuatro (4) pisos, contando como dos pisos la doble altura de la galería.
- e. Hacia las vías locales se autoriza construir hasta las alturas señaladas en el plano de Altura de Edificación, a partir de un mínimo de dos (2) plantas.

Sin perjuicio de lo especificado en los literales anteriores, las alturas de edificaciones comerciales o de equipamiento serán libres, mientras no excedan la altura máxima de ocho (8) pisos ni sean menores a dos (2) pisos.

Artículo 9.- ESTACIONAMIENTOS

Todos los espacios construidos deberán cumplir con el número mínimo de estacionamientos establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para cada actividad.

Artículo 10.- FORMA DE OCUPACIÓN

La edificación se construirá de forma continua sobre línea de fábrica. No se permiten voladizos. Los balcones se proyectarán dentro del volumen arquitectónico. Las molduras y salientes tendrán un máximo de veinte centímetros (0,20 m) desde la línea de fábrica.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano: estructura manzanera, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

Las edificaciones de equipamiento podrán emplazarse con geometría y retiros libres, debiendo presentarse un Plan Masa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su informe técnico, el mismo que será vinculante para la continuación del trámite de Aprobación y Licencias en la Administración Zonal.

Artículo 11.- TIPOS DE EDIFICACIÓN

Se establecen los siguientes tipos de edificación:

- a. **Edificación Unifamiliar y Bifamiliar:** Conjuntos de edificaciones organizados por viviendas unifamiliares aisladas o por viviendas adosadas, pudiendo desarrollarse en pisos independientes, una sobre otra o tipo dúplex, respectivamente.
- b. **Edificación continua:** Conjunto de edificaciones de vivienda continua, en número mayor a dos unidades.
- c. **Edificación en altura:** bloques multifamiliares de pisos o departamentos.

Artículo 12.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige según el siguiente cuadro No. 1; y la edificabilidad de los equipamientos se rige de acuerdo al cuadro No. 2:

Cuadro No. 1 EDIFICABILIDAD DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y MÚLTIPLE

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL MANZANAS	COS PB 2015	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA	TOTAL 2015	EDIFICABILIDAD TOTAL	NÚMERO DE PISO
		(m2)	(%)	(m2)	(%)	(m2)	

S1	M1	7.035	45%	3.166	270%	18.995	4 a 6
	M2	3.750	45%	1.688	270%	10.125	4 a 6
	M3	11.518	44%	5.068	226%	26.031	4 a 8
	M4	12.137	51%	6.190	262%	31.799	4 a 8
	M5	12.893	51%	6.575	262%	33.780	4 a 8
	M6	13.043	51%	6.652	262%	34.173	4 a 8
	M7	11.086	44%	4.878	226%	25.054	4 a 8
	SUBTOTAL	71.462	47%	34.216	254%	179.956	
S2	M1	8.800	40%	3.520	200%	17.600	VARIABLE de 2 a 4 y de 4 a 8 PISOS CONFORME EL PLANO PU-11
	M2	8.800	40%	3.520	200%	17.600	
	M3	6.801	40%	2.720	200%	13.602	
	M4	11.844	40%	4.738	200%	23.688	
	M5	8.800	40%	3.520	200%	17.600	
	M6	8.800	40%	3.520	200%	17.600	
	M7 Construida	8.800	37%	3.256	194%	17.057	
	M8	8.800	40%	3.520	200%	17.600	
	M9 Construida	8.800	37%	3.256	190%	16.678	
	M10 Construida	10.211	37%	3.778	155%	15.828	
	M11	10.219	40%	4.088	200%	20.438	
	M12	8.800	40%	3.520	200%	17.600	
	SUBTOTAL	109.475	39%	42.956	195%	212.890	

S3	M1	15.802	40%	6.321	200%	31.604	4 a 6
	M2	13.086	40%	5.234	200%	26.172	4 a 6
	M3	11.956	40%	4.782	160%	19.130	2 a 4
	M4	14.884	40%	5.954	160%	23.814	2 a 4
	SUBTOTAL	55.728	40%	22.291	180%	100.720	
S4	M1	12.519	37%	4.632	164%	20.531	2 a 4
	M2	10.249	37%	3.792	164%	16.808	2 a 4
	M3	11.185	41%	4.586	164%	18.343	2 a 4
	M4	10.222	41%	4.191	164%	16.764	2 a 4
	M5	7.415	41%	3.040	164%	12.161	2 a 4
	M6	7.060	41%	2.895	164%	11.578	2 a 4
	M7	6.466	41%	2.651	164%	10.604	2 a 4
	M8	10.285	40%	4.094	164%	16.785	2 a 4
	M9	6.851	40%	2.740	160%	10.962	2 a 4
	M10	7.259	40%	2.904	160%	11.614	2 a 4
	M11	11.341	40%	4.536	160%	18.146	4 a 6
SUBTOTAL	100.802	40%	40.061	163%	164.297		
TOTAL	337.467	41%	139.524	195%	657.863		

Cuadro No 2. EDIFICABILIDAD DE EQUIPAMIENTOS

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL	COS	BAJA	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD	USO	PROPIEDAD
		MANZANAS	PLANTA	PLANTA	DAD	PLANTA	DAD		
		(m2)	%	(m2)	%	(m2)	(m2)		
S1	EQ1	3.231	15%	485	45%	1.454		RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	3.231		485		1.454			
S2	EQ1	2.437	35%	853	140%	3.412		RELIGIOSO	FERRO (*)
	EQ2	833	35%	292	140%	1.166		SALUD BIEN. SOCIAL	FERRO (*)
	EQ3	707	35%	247	140%	990		EDUCACION	FERRO (*)
	EQ4	1.110	35%	389	140%	1.554		RECREACION	MDMQ
	EQ5	1.461	15%	219	45%	657		RECREACION	FERRO (*)
	EQ6	993	15%	149	45%	447		RECREACION	MDMQ
	SUBTOTAL	7.541		2.149		8.226			
S3	EQ1	13.306	35%	4.657	140%	18.628		EDUCACION	MDMQ
	EQ2	5.345	15%	802	45%	2.405		RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	18.651		5.459		21.034			
S4	EQ1	8.456	15%	1.268	45%	3.805		RECREACION	FERRO (*)
	EQ2	1.872	15%	281	45%	842		PLAZA CIVICA	FERRO (*)
	EQ3	16.218	15%	2.433	45%	7.298		RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	26.546		3.982		11.946			
TOTAL		55.969		12.074		42.659			

(*) FERRO = PROMOTOR,

CAPITULO II

DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

Artículo 13.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES DE LA VIVIENDA

Se aplicará la normativa vigente en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo en todo lo que aquí no se especifique.

- a. La cabida mínima de los dormitorios, será como sigue:
 - i. Dormitorio principal, de superficie mínima 9,0 m²; 1 cama doble o 2 camas simples en superficie; incluye ropero de 0,72m².
 - ii. Dormitorio 2, de superficie mínima de 8,0 m²; 2 camas simples en superficie, no cama litera, incluye ropero 0,54 m².
 - iii. Dormitorio 3, de superficie mínima de 6,0 m² con un lado mínimo de 2,0 m; 1 cama simple; incluye ropero de 0,36 m².
 - iv. El espacio mínimo de circulación entre camas o entre éstas con pared o clósets será 60 cm como mínimo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de la normativa.
 - v. La superficie de dormitorios se calculará sumando el área de la habitación más el área de closets o roperos, sea que éstos se encuentren dentro o fuera de la habitación.
- b. Los locales de la vivienda, individualmente, tendrán una tolerancia en superficie y dimensiones de hasta el 5%.
- c. La sumatoria de tolerancias no podrá exceder el 2% de la superficie útil total de la vivienda.
- d. Se podrá construir viviendas integrando ambientes como sala, comedor, cocina, lavado y secado bajo la siguiente normativa:
 - i. Superficies mínimas integradas: para viviendas de un dormitorio: 16,00 m²; para viviendas de dos dormitorios: 18,0 m²; y, para viviendas de tres o más dormitorios: 20,0 m².
 - ii. Al ambiente integrado podrá adherirse un sitio de escritorio, en cuyo caso a las superficies mínimas del ambiente integrado se sumará una superficie mínima de 2,0 m².
 - iii. El área de lavado y secado podrá integrarse en el mismo ambiente incluyendo una superficie mínima de 1,5 m².
- e. Los planos arquitectónicos, en anteproyecto y proyecto definitivo, deberán contener el diseño de cada tipología de vivienda o vivienda tipo, en escala 1:50, con el amoblado

- correspondiente al número de personas a habitar en cada tipología; incluyendo su estructura, en el cual se demostrará la viabilidad del uso, organización y circulación interior de cada uno de los ambientes que la conforman.
- f. Se autoriza la implementación de escaleras de planta oval o circular, al interior de una vivienda, para llegar a una última planta accesible y que sirva a no más de dos ambientes aparte del baño. El ancho mínimo de los escalones será de 65 cm. y su contrahuella no mayor a 20 cm.
 - g. Iluminación y ventilación naturales: El área de ventanas de salas, comedores, cocinas, locales integrados, dormitorios, estudios, oficinas o cualquier lugar de estancia, será el 15% del área del local como mínimo; y de esta superficie, su cuarta parte, el mínimo para ventilación.

Artículo 14.- REGLAS ESPECÍFICAS PARA BLOQUES Y CONJUNTOS HABITACIONALES

- a. Todas las edificaciones tendrán fachada tanto hacia los espacios públicos como a los interiores de manzana. No se permite construir planos ciegos, ni emplazar patios vinculados directamente al espacio público.
- b. Toda edificación tendrá fachada hacia el espacio comunal o interior de los conjuntos. Es posible emplazar patios vinculados al espacio comunal, siempre y cuando sus cerramientos sean tratados como parte de una fachada continua.
- c. En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores abiertas y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- d. Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- e. Dado el carácter social del proyecto no se exigirá vivienda de conserje.
- f. La separación mínima entre bloques será de 6,0 m.
- g. Agua potable para consumo humano:
 - i. Todas las unidades que conforman los conjuntos habitacionales dispondrán de caudales y presiones de agua según normativa vigente.
 - ii. Las unidades habitacionales individuales y las edificaciones de hasta cuatro niveles no requerirán reserva de agua de manera obligatoria. No obstante, se deberán dejar las salidas a nivel de cubierta para instalaciones futuras con ese fin.
 - iii. Dado que el proyecto está localizado bajo la planta de abastecimiento municipal de agua potable "El Troje", que asegura la dotación de agua potable de modo permanente, solamente los bloques o partes de un conjunto que superen cuatro pisos deberán proveer una reserva equivalente a 0,20 m³ por cada unidad habitacional correspondiente a dicho bloque. El promotor establecerá el sistema hidráulico para tal efecto.

- iv. Se autoriza colocar tanques o botes de reserva, siempre que se instalen en los lugares menos visibles de las edificaciones.
- h. Abastecimiento de gas y calentamiento de agua:
 - i. El abastecimiento de gas se regirá a la norma NTE INEN 2124:98.
 - ii. Las cocinas de inducción requerirán conducción de 220V al interior de la vivienda.
 - iii. Para el calentamiento de agua se empleará termo tanques, calentadores o duchas, utilizando energía eléctrica o solar.
 - iv. En caso de emplear gas para calentamiento de agua, se regirá a la norma NTE INEN 2.124.98.

Artículo 15.- PATIOS

Los patios de acceso o recibidores de los conjuntos habitacionales serán de distribución, organización funcional y espacial de cada tipología. Hacia estos espacios, no se podrán iluminar ni ventilar locales habitables, tales como salas, comedores, cocinas, dormitorios, estudios, salas de estar, cuartos de planchado; ni podrán ser ocupados por ningún elemento construido.

Estos patios podrán incorporar galerías de circulación de 1m de ancho mínimo. A partir de la primera planta alta, el área mínima del patio será de 18,0 m² y lado mínimo libre de 3,0 m.

Hacia los patios de aire-luz no podrán iluminarse ni ventilarse locales habitables; podrán hacerlo locales no habitables de superficie no mayor a 3,0 m² o circulaciones con un ancho no mayor a 1,20m siempre que no se provoque servidumbre de vista.

Hasta tres pisos de altura, los referidos patios tendrán un área mínima de 6,0 m², con un lado no menor de 2,0 m. Para edificaciones mayores a tres plantas el área mínima del patio de aire y luz será de 9m², con un lado no menor a 3,0 m. Cuando existan patios posteriores en viviendas individuales, tendrán al menos 3,0m de profundidad, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 12,0 m². No obstante, cuando se agrupen cuatro o más viviendas con patios adyacentes, la superficie mínima individual podrá ser de 9,0 m² de área útil, siempre que se observe una separación de 6,0 m como mínimo entre bloques enfrentados total o parcialmente y entre vanos de distinta propiedad. Estos patios podrán iluminar y ventilar locales habitables. Esta norma solamente se aplica para conjuntos de hasta dos viviendas sobrepuestas, inclusive siendo dúplex.

Los patios no pueden ubicarse hacia los espacios públicos. Tampoco a los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean concebidos y tratados como fachadas.

Artículo 16.- VOLUMETRÍA DE BLOQUES Y UNIDADES HABITACIONALES.

Se establece la siguiente volumetría:

- a. Las cubiertas de unidades habitacionales o bloques serán de geometría libre.
- b. No se admitirá una única tipología arquitectónica por manzana; los tipos de edificaciones deberán articularse para lograr diversidad.
- c. La solución con portal no será imprescindible a lo largo de toda la vía. Se podrá construir tramos completos de una cuadra, alternadamente, de manera de equilibrar la presencia y demanda efectiva de servicios, comercio menor y residencia en los conjuntos habitacionales.

Artículo 17.- ASCENSORES Y CIRCULACIONES VERTICALES.

Se deberá cumplir lo establecido por las Reglas Técnicas de Arquitectura vigentes.

Los edificios de hasta 5 pisos podrán disponer de escaleras comunes abiertas, siempre y cuando su acceso sea desde áreas exteriores para asegurar una correcta evacuación en casos de emergencia.

Artículo 18.- ÁREAS VERDES COMUNALES EN CONJUNTOS HABITACIONALES.

Las áreas verdes comunales ocuparán un área correspondiente a 12,0 m² por unidad de vivienda con una tolerancia de hasta 2% a partir de 500,0 m² de área verde total.

Las áreas verdes comunales se registrarán como tales mientras no sean espacios residuales sin que por esto deba limitarse a un número predeterminado de cuerpos.

Artículo 19.- MOBILIARIO EN CONJUNTOS HABITACIONALES

- a. Las cabinas de guardia y cualquier equipamiento de obligada instalación o de beneficio de los conjuntos habitacionales, pueden ubicarse solamente dentro del conjunto habitacional y no en las aceras.
- b. Dotaciones mínimas:
 - i. Luminarias de poste: Nivel de Iluminación 200 luxes con postes de 6m. máximo cada 30m, o lo que disponga la normativa metropolitana.
 - ii. Arborización: mínimo un árbol por cada cuatro viviendas, o un árbol por cada 50,0 m² de área verde, salvo áreas deportivas o de construcciones comunales.
 - iii. Asientos: disponibilidad un puesto por cada dos viviendas. La distribución del mobiliario tomará en cuenta lo que se disponga en las áreas públicas de uso comunal y áreas verdes.
 - iv. Papeleras: una por cada 10 viviendas.

Artículo 20.- APLICACIÓN URBANÍSTICA

A fin de asegurar al promotor un proceso de revisión y aprobación expedito de los proyectos arquitectónicos, se establece que la entidad encargada de Territorio y Vivienda del Municipio de Quito analizará y asesorará técnicamente los estudios arquitectónicos y emitirá Informe Técnico de aplicación urbanística y cumplimiento de la presente Ordenanza, previo a su ingreso a la Administración Zonal, a fin de que ésta continúe con el proceso de aprobación, sobre aspectos específicos no estipulados en la presente Ordenanza.

Se anexa un juego de planos en formato A3 del proyecto urbanístico arquitectónico especial que contiene el plano MA-01 de Ubicación, Delimitación y Propiedad del suelo y 19 planos signados como PU-01 al PU-019 que contienen el detalle gráfico de lo correspondiente a las disposiciones contempladas en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

Todo lo no previsto en esta Ordenanza se sujetará a lo establecido en la reglamentación urbana y arquitectónica del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRMERA.- La administración municipal gestionará la culminación de los procesos de expropiaciones pendientes para la construcción de vías y equipamientos municipales obligatorios establecidos con anterioridad.

SEGUNDA.- El predio S3-EQ2 podrá adscribirse a su colindante S3-EQ1 destinado para uso educativo, por voluntad del promotor bajo cesión y mediante una integración urbanística sin requerir de una integración parcelaria.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Sustitúyase la Ordenanza Especial No. 0009, MODIFICATORIA A LA ORDENANZA ESPECIAL No. 004 por la presente Ordenanza que regula el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín", ubicado en los predios de la ex hacienda denominada "EL GARROCHAL", predio Sobrealto, sector Turubamba, Distrito Metropolitano de Quito.

SEGUNDA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el.... de..... de 2015.

20 NOV 2014

Quito,

Oficio STHV-DMPPS 0004930

2014-152917

Licenciado

Sergio Garnica

CONCEJAL PRESIDENTE DE LA COMISION DE SUELO

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

Señor Concejal:

En el mes de mayo del año en curso, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la STHV recibió la solicitud de la empresa FERROINMOBILIARIA SA., promotora del proyecto CIUDAD JARDIN localizada en la zona Quitumbe, para la revisión de una propuesta de reforma a la Ordenanza Especial No. 009 Modificatoria a la Ordenanza Especial No. 004 Sustitutiva del Proyecto Urbanístico "El Garrochal", sector Turubamba, tendiente a actualizar y ajustar algunos aspectos contemplados en la ordenanza vigente.

El grupo promotor presentó una propuesta de Ordenanza Modificatoria a la vigente Ordenanza No. 009 si bien, en vista de la necesidad de realizar cambios importantes como modificaciones a la estructura del documento; reformas a los textos y adaptaciones a las nuevas condiciones reglamentarias generales vigentes, el equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo, a cargo de la revisión del documento, estimó conveniente elaborar una **Ordenanza Sustitutiva** que reestructure el documento e incorpore los cambios requeridos y concertados con el promotor.

Las reformas planteadas se detallan a continuación:

- Reestructuración general del cuerpo normativo.
- Ajuste y reasignación de títulos y textos adecuados a los artículos, de acuerdo a la normativa. En algunos casos se integraron artículos y en otros se eliminaron.
- Cambios en los contenidos de algunos planos por ajustes en los temas tratados: Usos de suelo, edificabilidad y cortes viales.
- A nivel urbanístico se mantienen las líneas estructurantes del proyecto: área del proyecto, trazado vial, sectorización y amezanamiento, áreas verdes y equipamiento. El proyecto, si bien cumple con lo correspondiente a los aportes de áreas verdes -incluso con un mayor porcentaje del requerido- y de equipamiento comunal, que se entregan a la municipalidad por concepto de habilitación de suelo, mantiene su reserva de área comunal destinada al desarrollo de equipamientos privados, a discreción del grupo promotor.
- En la propuesta, el uso múltiple se mantiene hacia los ejes longitudinales principales: Av. Alta Tensión y Av. Padre Carolo y se extiende hacia el eje transversal de la vía colectora.
- Por motivos de viabilidad financiera, se plantea un incremento del área edificable, detallada en los cuadros correspondientes a la Edificabilidad en las manzanas urbanas y en los Equipamientos donde existe incremento en los porcentajes de los coeficientes de ocupación del suelo (COS) determinando un aumento en el primer caso de 650.093 m² a 808.356 m², y en el segundo de 25.750 m² a 45.993,0 m².

Por otro lado, el artículo 23 de la Ordenanza No. 009 establece que: **APLICACIÓN URBANÍSTICA.**- Para garantizar a la iniciativa privada un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de este Plan Municipal, la Gerencia de Suelo y Vivienda QUITOVIVIENDA de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito analizará y asesorará técnicamente los estudios arquitectónicas, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente Ordenanza, previo a su ingreso a la Administración Zonal.

A este procedimiento también podrán acogerse los proyectos resultantes de Ordenanzas Especiales que se le asimilen, incluyendo aquellas aprobadas con anterioridad a la presente Ordenanza.

44-10-10-11-12-13
33

203
Dosecientos y tres

QUITOVIVIENDA ofrecerá a los proyectistas a promotores sesiones de trabajo a más tardar cada quince días a partir del inicio de los estudios técnicos. De cumplirse este procedimiento, así como de acogerse las recomendaciones institucionales del caso, QUITOVIVIENDA procederá a emitir informes técnicos favorables de anteproyecto y proyecto definitivo para que la Administración Zonal continúe el proceso de aprobación, pronunciándose sobre aspectos específicos no estipulados en la presente Ordenanza Especial.

Sin embargo y en razón de la liquidación de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, el proyecto no puede acogerse a esta disposición debiendo cumplir con las condiciones administrativas vigentes y desarrollarse como un proyecto particular de propiedad privada.

Por lo señalado, el proyecto no puede calificarse como "plan municipal" establecido en el artículo 23 de la referida ordenanza, por lo que se sugirió al grupo promotor no incorporar el nombre de la Municipalidad ni de alguna de sus dependencias en la tarjeta de presentación de los planos.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **criterio técnico favorable** para la aprobación del proyecto propuesto, en vista que las observaciones planteadas por esta Secretaría están contenidas en el proyecto de ordenanza sustitutiva antes referido. Esto sin perjuicio de las observaciones que la Comisión de Suelo considere necesarias incorporar.

Se adjunta por tanto al presente informe técnico, la propuesta de Ordenanza Sustitutiva del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín" que reemplazaría a la Ordenanza Especial No. 009 del Proyecto Urbanístico "El Garrochal", sector Turubamba.

Se anexa el convenio de autorización para suscribir los planos del Proyecto Urbanístico Ciudad Jardín y traspaso de responsabilidad profesional del Arq. Roberto Moscoso al Arq. Jorge Carvajal suscrito por los dos técnicos.

Particular que se presenta para el análisis de la Comisión de Suelo previo a la aprobación del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Arq. Alberto Rosero C.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Jacobo Herdoiza	Director de Planeamiento	26-09-2014	

Adjunto: lo indicado.

deseriv la y des

2014-152917

SECRETARÍA CONCEJAL

RECIBIDO: SANDRA BAWÉ

FECHA: 30/ABRIL/2015

HORA: 9:21

SECRETARÍA CONCEJAL

QUITO

SECRETARÍA DE TERRITORIO

30 ABR 2015 ALCALDÍA

Quito, Oficio No. STHV-DMPPS 1933

Alvoro:
tomar en cuenta urgente
D.

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTE DE LA COMISION DE SUELO
Presente.

Señor Concejal:

Con oficio F-041-15 del 27 de abril de 2015 el ingeniero Eduardo Crespo Correa, apoderado de FERROINMOBILIARIA S.A., presentó a esta dependencia una solicitud para que el cuadro de edificabilidad, presentado en la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín" sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 009 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico "El Garrochal", que fuera enviado a la Comisión de Suelo para su revisión y resolución, sea reemplazado por otro cuadro que contiene un ajuste de áreas y una reducción de la edificabilidad propuesta en el primero.

Antecedente que le solicito considerar en la presentación que se realizará el día jueves 30 de abril de 2015, en la Sesión Extraordinaria de la Comisión de Suelo que usted preside, en la que se tratará el tema como sexto punto del Orden del Día.

El cambio solicitado implica el reemplazo del cuadro de edificabilidad sin afectar o modificar el contenido de los otros artículos de la propuesta de Ordenanza Sustitutiva.

Se adjunta la propuesta de Ordenanza en su nueva versión.

Atentamente,

Jaco B. Herdoiza
Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E)

	NOMBRE	SUMILLA	FECHA
Elaborado por:	Arq. María González V.	MS	29-04-2015

Adjunto: lo indicado.

- Cc. Abg. Eduardo del Pozo, Concejal de Quito, miembro de la Comisión de Suelo.
- Mcs. Patricio Ubidia, Concejal de Quito, miembro de la Comisión de Suelo.
- Sr. Jorge Albán, Concejal de Quito, miembro de la Comisión de Suelo.
- Sr. Marco Ponce, Concejal de Quito, miembro de la Comisión de Suelo.

216

Quito, 27 de Abril de 2015

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
Ciudad.-

De mi consideración:

Sírvase encontrar adjunto a la presente cuadro de edificabilidad solicitada en la reforma de la ordenanza.

Agradeceré reemplazar el anteriormente entregado que por un ajuste de áreas, se entrega en una nueva versión.

Por la atención que se sirva dar a la presente anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Eduardo Crespo Correa
Apoderado
FERROINMOBILIARIA S.A.

2014-152917.

Comisión / So de Suero

16 OCT 2015

4916

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS

Abogado
Sergio Garnica
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO
Presente.

Señor Concejal:



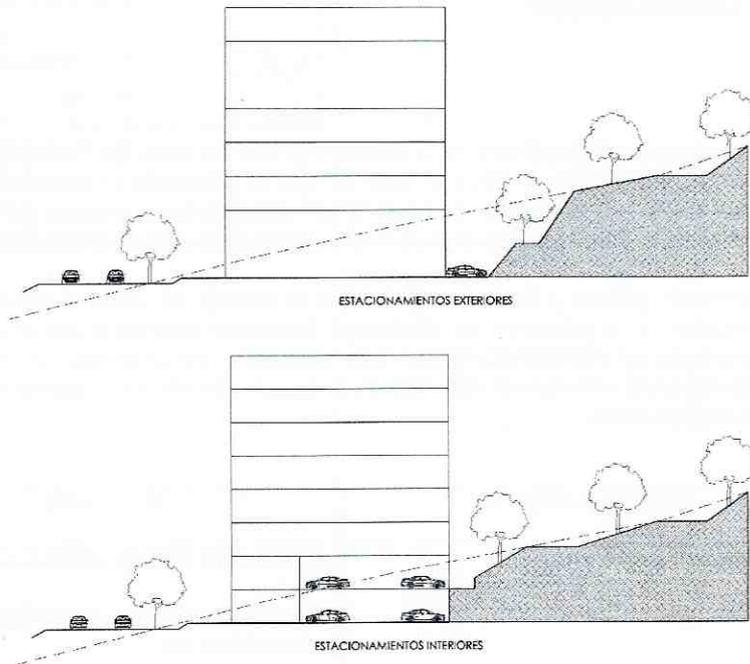
Una vez cumplida la diligencia de inspección de la Comisión de Uso de Suelo Eje Territorial convocada para el día lunes 14 de septiembre de 2015 al lugar en que se desarrolla el proyecto Urbanístico Arquitectónico Ciudad Jardín – El Garrochal en el que se han evidenciado los avances del proyecto en cuanto a la construcción de la infraestructura de soporte y la construcción de las edificaciones.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para efecto de explicar los cambios generados en los últimos ajustes realizados a la propuesta de Ordenanza Sustitutiva presentada por el Ing. Eduardo Crespo Correa, apoderado de FERROINMOBILIARIA S.A. promotora del proyecto, y acogiendo las observaciones realizadas en la mencionada diligencia de inspección, detalla en la siguiente matriz los cambios propuestos en cada sector:

SECTORES	CAMBIOS PROPUESTOS	RESULTADOS
1	Supresión de la zona comercial.	Se destina el área comercial para uso residencial. Se conservan las áreas establecidas para el sector sin modificaciones. El cálculo y localización de los parqueaderos que demanda el área residencial cumplirá con la Normativa vigente (detalle gráficos anexos).
2	Se proyectan áreas menores de edificabilidad a las proyectadas en la Ordenanza No. 0009.	Reducción en el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) en un 5%.
3	Se incrementa el coeficiente de ocupación, sin modificar la altura de edificación.	Se incrementa el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) del 30% (M1 y M2) y del 19% (M3 y M4), generando una diferencia de edificabilidad de 13.765,0 m ² , por aprovechamiento de condiciones topográficas de estas manzanas.
4	Por un ajuste topográfico en este sector que presenta mayor pendiente, se establece un proceso de compensación de la edificabilidad incrementándola en las manzanas más favorables y reduciéndola en las más desfavorables.	Se realiza un incremento al coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) del 28% (M1) y 24% (M2) y una reducción del 4% (M9 y M10) y del 47% (M11), generando una diferencia de edificabilidad de 71,0 m ² .
El área total de edificabilidad de 650.088,00 m ² se incrementa en 7.775,0 m ² para un total de 657.863,0 m ² , lo que significa un incremento del 1.2% del área total edificable.		

Gráficos sobre las posibles localizaciones de los parqueaderos en el Sector 1 del proyecto Ciudad Jardín.

En el cuadro comparativo de las áreas se señalan los valores correspondientes a los ajustes realizados, copia adjunta.



En cuanto a la edificabilidad en los equipamientos se ha realizado un ajuste al cuadro No. 2, que consiste en la incorporación de porcentajes de edificabilidad, tema no considerado en la Ordenanza 0009, lo que significa un incremento de 25.750,0 m² a 42.659,00 m²., y representa el 66,8 %. El objetivo es permitir generar espacios construidos al interior de los equipamientos recreativos (piscinas cubiertas, cabañas de descanso, servicios sanitarios, centros de salud o auxilio emergente, etc.) necesarios para el mejor funcionamiento de estas áreas, copia adjunta.

Se adjunta además el proyecto de Ordenanza Sustitutiva y los planos correspondientes en documento físico y archivo digital, para su conocimiento, análisis y resolución final.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO METROPOLITANO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. María González V.	15-10-2015	

Adjunto: lo indicado

Cc: Concejal Abg. Eduardo del Pozo,
Concejal Sr. Jorge Albán,
Concejal Msc. Patricio Ubidía,
Concejal Ing. Marco Ponce.

EDIFICABILIDAD DE EQUIPAMIENTOS ORDENANZA No. 0009

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL	COS PLANTA	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD	USO	PROPIEDAD
		MANZANAS	BAJA	PLANTA BAJA		TOTAL		
		(m2)	%	(m2)	%	(m2)		
S1	EQ1	3.231	0%	0	0%	0	RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	3.231	0%	0	0%	0		
S2	EQ1	2.437	35%	853	140%	3.412	RELIGIOSO	FERRO (*)
	EQ2	833	35%	292	140%	1.166	SALUD	FERRO (*)
	EQ3	707	35%	248	140%	990	BEN. SOCIAL	FERRO (*)
	EQ4	1.110	35%	388	140%	1.554	EDUCACION	MDMQ
	EQ5	1.461	0%	0	0%	0	RECREACION	FERRO (*)
	EQ6	993	0%	0	0%	0	RECREACION	MDMQ
	SUBTOTAL	7.541	23%	1.781	93%	7.122		
S3	EQ1	13.306	35%	4.657	140%	18.628	EDUCACION	MDMQ
	EQ2	5.345	0%	-	0%	-	RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	18.651	18%	4.657	70%	18.628		
S4	EQ1	8.456	0%	0	0%	0	RECREACION	FERRO (*)
	EQ2	1.872	0%	0	0%	0	PLAZA CIVICA	FERRO (*)
	EQ3	16.218	0%	0	0%	0	RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	26.546	0%	0	0%	0		
TOTAL	55.969	10%	6.438	41%	25.750			

(*) FERRO = PROMOTOR, FERROINMOBILIARIA S.A.

EDIFICABILIDAD DE EQUIPAMIENTOS ORDENANZA SUSTITUTIVA

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL	COS PLANTA	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD	USO	PROPIEDAD
		MANZANAS	BAJA	PLANTA BAJA		TOTAL		
		(m2)	%	(m2)	%	(m2)		
S1	EQ1	3.231	15%	485	45%	1.454	RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	3.231		485		1.454		
S2	EQ1	2.437	35%	853	140%	3.412	RELIGIOSO	FERRO (*)
	EQ2	833	35%	292	140%	1.166	SALUD	FERRO (*)
	EQ3	707	35%	247	140%	990	BIEN. SOCIAL	FERRO (*)
	EQ4	1.110	35%	389	140%	1.554	EDUCACION	MDMQ
	EQ5	1.461	15%	219	45%	657	RECREACION	FERRO (*)
	EQ6	993	15%	149	45%	447	RECREACION	MDMQ
	SUBTOTAL	7.541		2.149		8.226		
S3	EQ1	13.306	35%	4.657	140%	18.628	EDUCACION	MDMQ
	EQ2	5.345	15%	802	45%	2.405	RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	18.651		5.459		21.034		
S4	EQ1	8.456	15%	1.268	45%	3.805	RECREACION	FERRO (*)
	EQ2	1.872	15%	281	45%	842	PLAZA CIVICA	FERRO (*)
	EQ3	16.218	15%	2.433	45%	7.298	RECREACION	FERRO (*)
	SUBTOTAL	26.546		3.982		11.946		
TOTAL	55.969		12.074		42.659			

(*) FERRO = PROMOTOR, FERROINMOBILIARIA S.A.

CUADROS COMPARATIVOS

ORDENANZA 0009 VIGENTE

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL (m2)	COS PB 2006 (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL 2006 (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL 2006 (m2)	ORDENANZA SUSTITUTIVA (2015)				DIFERENCIA
							COS PB 2015 (%)	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA (m2)	COS TOTAL 2015 (%)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	
S1	M1	7.035	45%	3.166	270%	18.995	45%	3.166	270%	18.995	-
	M2	3.750	45%	1.688	270%	10.125	45%	1.688	270%	10.125	-
	M3	11.518	44%	5.068	226%	26.031	44%	5.068	226%	26.031	0
	M4	12.137	51%	6.190	262%	31.799	51%	6.190	262%	31.799	-
	M5	12.893	51%	6.575	262%	33.780	51%	6.575	262%	33.780	-
	M6	13.043	51%	6.652	262%	34.173	51%	6.652	262%	34.173	-
	M7	11.086	44%	4.878	226%	25.054	44%	4.878	226%	25.054	-
	SUBTOTAL	71.462	47%	34.217	254%	179.956	47%	34.216	254%	179.956	0
S2	M1	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M2	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M3	6.801	37%	2.516	200%	13.602	40%	2.720	200%	13.602	-
	M4	11.844	37%	4.382	200%	23.688	40%	4.738	200%	23.688	-
	M5	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M6	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M7	8.800	37%	3.256	200%	17.600	37%	3.256	194%	17.057	-
	M8	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	M9	8.800	37%	3.256	200%	17.600	37%	3.256	190%	16.678	-
	M10	10.211	37%	3.778	200%	20.423	37%	3.778	155%	15.828	-
	M11	10.219	37%	3.781	200%	20.438	40%	4.088	200%	20.438	-
	M12	8.800	37%	3.256	200%	17.600	40%	3.520	200%	17.600	-
	SUBTOTAL	109.475	37%	40.505	200%	218.951	39%	42.956	195%	212.891	6.060
S3	M1	15.802	35%	5.531	170%	26.864	40%	6.321	200%	31.604	4.740
	M2	13.086	35%	4.580	170%	22.245	40%	5.234	200%	26.172	3.927
	M3	11.956	35%	4.185	141%	16.859	40%	4.782	160%	19.130	2.271
	M4	14.884	35%	5.209	141%	20.987	40%	5.954	160%	23.814	2.827
		SUBTOTAL	55.728	35%	19.505	156%	86.955	40%	22.291	180%	100.720
S4	M1	12.519	34%	4.257	136%	17.026	37%	4.632	164%	20.531	3.505
	M2	10.249	34%	3.485	140%	14.348	37%	3.792	164%	16.808	2.460
	M3	11.185	41%	4.586	164%	18.343	41%	4.586	164%	18.343	-
	M4	10.222	41%	4.191	164%	16.764	41%	4.191	164%	16.764	-
	M5	7.415	41%	3.040	164%	12.161	41%	3.040	164%	12.161	-
	M6	7.060	41%	2.895	164%	11.578	41%	2.895	164%	11.578	-
	M7	6.466	41%	2.651	164%	10.604	41%	2.651	164%	10.604	-
	M8	10.235	36%	3.685	164%	16.785	40%	4.094	164%	16.785	-
	M9	6.851	36%	2.466	164%	11.236	40%	2.740	160%	10.962	(274)
	M10	7.259	36%	2.613	164%	11.905	40%	2.904	160%	11.614	(290)
	M11	11.341	35%	3.969	207%	23.476	40%	4.536	160%	18.146	(5.330)
	SUBTOTAL	100.802	38%	37.838	163%	164.226	40%	40.061	163%	164.297	71
	TOTAL	337.467	39%	34.216	193%	650.088	42%	34.216	198%	657.864	7.776

Se elimina la zona comercial. No hay cambio de áreas ni de uso de suelo.

No existe cambio de edificabilidad, se ha reducido la ocupación en 6.060 m2. (5%)

Incremento de la edificabilidad sin modificar la altura de edificación, por aprovechamiento de condiciones topográficas de estas manzanas.

Ajuste topográfico por pendiente en ladera, incremento de edificabilidad.

Compensación

1,2% total del incremento.

27
VEINTE Y
SETE

11