



ORDENANZA No. 0098

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proyecto Ciudad Jardín constituye parte del proyecto "El Garrochal" (2003) generado sobre los predios de la hacienda Garrochal, localizada en la parte sur de la ciudad de Quito, en la parroquia Quitumbe y aprobado mediante Ordenanza No. 3470. En el año 2005 se realizaron ajustes al proyecto, generando la Ordenanza Sustitutiva No. 004, sancionada el 31 de agosto de 2005.

En el año 2006, a partir de la definición del límite del Parque Metropolitano de Sur, la Corporación Vida para Quito y la Empresa Quito Vivienda, en acuerdo con la Inmobiliaria Sobrealto S. A. (propietaria del terreno), resolvieron a través de una reestructuración parcelaria, incorporar los suelos de El Garrochal (zona tupida de bosque y zona de cumbre) colindantes al Parque Metropolitano del Sur, a este gran equipamiento verde de la ciudad, para lo que se encargó a Quito Vivienda la elaboración del proyecto de la Ordenanza Especial No. 009, modificatoria del Proyecto Urbanístico denominado "El Garrochal", sector de Turubamba, sancionada el 9 de agosto de 2006.

En el año 2014, el grupo promotor del proyecto presentó una propuesta modificatoria a la Ordenanza No. 0009, que planteaba realizar algunos ajustes a las áreas de edificación, sin embargo, en el proceso de revisión, se determinó la necesidad de realizar reformas a la estructura del documento, cambios de contenidos y adaptaciones importantes a las condiciones reglamentarias vigentes; por lo que, en acuerdo con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se propone la sustitución de la Ordenanza Especial No. 0009, considerando particularmente la normativa metropolitana vigente contenida en la Ordenanza Metropolitana de Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanzas Metropolitanas Nos. 432 y 458); y, la Ordenanza Metropolitana que establece las Licencias metropolitanas urbanísticas (Ordenanza Metropolitana No. 156, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 433), que determinan los nuevos procedimientos, reglas técnicas y requisitos para la aprobación y licenciamiento de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

Adicionalmente, debía considerar el nuevo porcentaje de área verde y equipamiento con que debe contar el proyecto (mínimo 15%), conforme lo establece el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

El proyecto se adapta sin problemas a las nuevas condiciones reglamentarias y entrega importantes aportes a la zona Quitumbe, que se ha caracterizado en general por la construcción informal, la falta de vías y de servicios básicos así como una limitada oferta de //



ORDENANZA No. 0098

equipamientos y áreas comerciales; mediante un modelo urbanístico de jerarquía vial estructurada, servicios básicos y sobre todo oferta de espacios verdes, equipamientos y comercios que servirán a los sectores vecinos. La edificabilidad propuesta de edificios de cuatro a ocho plantas con soluciones habitacionales de variada tipología, permite la dotación de importantes áreas verdes lo que se complementa con el gran espacio arbóreo, prolongación del Parque Metropolitano del Sur, lo que beneficiará no solo a los residentes sino a toda la zona Quitumbe.

Es importante señalar que la asignación de zonificación en el sector establece un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) del 80% y una altura promedio de tres y cuatro pisos con una ocupación de suelo del 240% en el cálculo más conservador. El coeficiente del proyecto Ciudad Jardín es de 41% y un coeficiente de ocupación del suelo total de 195%.

Las áreas útiles de ocupación se conservan sin cambio, el área de edificabilidad total en la zona residencial no han sufrido una variación mayor: de 650.093 m², a 657.863 m². En el caso de la edificabilidad en equipamientos, se registra un incremento importante de 25.750,0 m² a 42.659,0 m², debido a la necesidad de establecer la edificabilidad en las superficies destinadas a este fin y que se registraban como espacios abiertos.

Finalmente, la Administración Municipal consecuente con el espíritu social con que se expidieron las Ordenanzas anteriores y fiel a una política de vivienda, concuerda con el grupo promotor en presentar la propuesta de Ordenanza Sustitutiva que, alineada con las herramientas de planificación y promoción inmobiliaria, pueda mantener una oferta de vivienda económica que incluya en lo posible, el apoyo financiero del bono del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. *JH*



ORDENANZA No. 0098

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los informes Nos. IC-O-2015-231 e IC-O-2015-255, de 26 de octubre y 29 de diciembre de 2015, respectivamente, expedidos por la Comisión de Uso de Suelo.

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 Metropolitana 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; //



ORDENANZA No. 0098

Que, mediante la Ordenanza Especial No. 0009, modificatoria a la Ordenanza Especial No. 004, Sustitutiva del Proyecto Urbanístico "El Garrochal", sector Turubamba, sancionada el 9 de agosto de 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 No. 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; y,

Que, se cuenta con el informe técnico favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitido con oficio No. STHV-DMPPS-4930 de 20 de noviembre de 2014 y el informe legal emitido por Procuraduría Metropolitana con oficio, referencia expediente No. 2014-04524, de 21 de diciembre de 2015.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en el numeral 1 de los artículos Nos. 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 54 y 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo No. 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172;

EXPIDE LA SIGUIENTE:

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

CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES DE HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 1.- Implantación.- El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín", objeto de esta Ordenanza, se implanta en terrenos de la ex - hacienda El Garrochal, ubicados ⁷⁴



ORDENANZA No. 0098

entre la Av. Padre Carollo 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 Carollo: ancho entre líneas de fábrica de 70,00 m., 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; *74*



ORDENANZA No. 0098

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 3,50 m., 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 ¹⁴



ORDENANZA No. 0098

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 2,50 m., (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 2,50 m., (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. *1/4*



ORDENANZA No. 0098

- 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.
- i. **Accesos.**- Se prohíbe el acceso vehicular directo a los bloques frentistas del sector No. 1 desde la Av. Padre Carollo, los cuales serán accesibles mediante una vía de servicio en paralelo a ésta, según lo establecido en la sección de la Vía Arterial Secundaria Av. Padre Carolo, ubicada en la lámina No. PU-12, lámina anexa a la presente Ordenanza.

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).



ORDENANZA No. 0098

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.

Artículo 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 14 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. 



ORDENANZA No. 0098

Artículo 8.- Pasajes peatonales y ciclo vía.- El sistema de circulación peatonal contempla pasajes alternados con las vías de circulación vehicular, dispuestos en sentido este-oeste. Será un sistema integrado de recorrido continuo que vinculará accesos entre conjuntos, áreas verdes, zonas de equipamiento y otros elementos de interés singular de la urbanización. La ruta de bicicletas debe plantearse como un circuito complementario al vehicular y al peatonal, de modo de garantizar seguridad y ausencia de cruces especialmente con los automotores. La ciclo vía deberá ser diseñada tomando en cuenta el espacio disponible de las avenidas Padre Carollo y Línea Alta Tensión "2".

Artículo 9.- Bosques, vertientes y otros agentes naturales.- El bosque del Parque Metropolitano del Sur es un espacio de gran riqueza arbórea y arbustiva que se prevé conservarlo como tal para disfrute de los pobladores de El Garrochal y del Sur de la Ciudad. Con la finalidad de preservarlo en su mayor extensión, el sistema vial ha sido planteado a partir del recorrido del viejo camino de hacienda.

Se prevé, además, la conservación de otras áreas de bosque consolidado por su valor paisajístico, identificadas en el proyecto urbanístico como: S1-EQ1, S4-EQ1 y S4-EQ3. Estas zonas son de propiedad del promotor y es de su responsabilidad la protección y conservación de las mismas. Serán tratadas 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, y contendrán senderos peatonales al interior del bosque.

Artículo 10.- 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 Carollo, 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. *M*



ORDENANZA No.

0098

- 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 11.- 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 12.- 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 13.- 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 14.- 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: *MA*



ORDENANZA No. 0098

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

SECTOR	MANZANA	ÁREA ÚTIL	COS PB 2015	EDIFICABILIDAD	COS TOTAL	EDIFICABILIDAD	NÚMERO DE PISO
		MANZANAS		PLANTA BAJA	2015	TOTAL	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	
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	

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



ORDENANZA No. 0098

	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	10.235	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	

A 9

VA



ORDENANZA No. 0098

Cuadro No 2. EDIFICABILIDAD DE EQUIPAMIENTOS

SECTOR	MANZANA	AREA UTIL	COS PLANTA	EDIFICABILID	COS TOTAL	EDIFICABILID	USO	PROPIEDAD
		MANZANAS	BAJA	AD	PLANTA BAJA	AD		
		(m ²)	%	(m ²)	%	(m ²)		
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	EDUCACION (PROTECCIÓN ECOLÓGICA)	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		



ORDENANZA No. 0098

TOTAL	55.969		12.074		42.659
-------	--------	--	--------	--	--------

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

CAPÍTULO II

DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

Artículo 15.- 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 0,72 m².
 - 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:



ORDENANZA No. 0098

- 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 16.- Reglas específicas para bloques y conjuntos habitacionales.- 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 de servicio vinculados directamente al espacio público.

- a. 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.
- b. En las áreas comunales se puede emplazar escaleras exteriores abiertas y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- c. Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores.
- d. Dado el carácter social del proyecto no se exigirá vivienda de conserje. *MA*



ORDENANZA No. 0098

- e. La separación mínima entre bloques será de 6,0 m.
- f. 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.
- g. 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 17.- 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 1 m. 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. TA



ORDENANZA No. 0098

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 1,20 m. 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 9 m², con un lado no menor a 3,0 m. Cuando existan patios posteriores en viviendas individuales, tendrán al menos 3,0 m 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 18.- 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 19.- 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. YA



ORDENANZA No. 0098

Artículo 20.- 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 21.- 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 30 m, 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 22.- 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. *M*



ORDENANZA No. 0098

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.-

Primera.- 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.

Tercera.- Previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas correspondientes, se deberá contar con los planos arquitectónicos e ingenierías estructurales respectivas, entre ellas, los estudios geotécnicos para la edificación del proyecto.

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, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web institucional de la Municipalidad.

84 Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de enero de 2016. *7H*

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No.

0098

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 2 de diciembre de 2015 y 14 de enero de 2016.- Quito, 21 ENE 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

21 ENE 2016

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 74

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 21 ENE 2016

.- Distrito Metropolitano de Quito,

21 ENE 2016

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS