



01-02-2013

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2013-002 de 14 de enero de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República (Constitución) establece que: *"(...) El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución establece como una competencia exclusiva de los gobiernos municipales: *"(...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)";*

Que, el artículo 376 de la Constitución establece que: *"Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado."*;

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que, entre otras, es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"(...) f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad. (...)";*

Que, el literal a) del artículo 55 del COOTAD, en concordancia con el artículo 85 del mismo cuerpo normativo, establece como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de: *"a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el*

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad. (...);

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen como atribuciones del Concejo Municipal: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas"; y, "x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra. (...)"*;

Que, los artículos 474 y 483 del COOTAD regulan los fraccionamientos y reestructuraciones de lotes; y, el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, el numeral 4 del artículo 22 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, señala que el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) podrá ser actualizado únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales;

Que, los numerales 1 y 3 del artículo 25 de la ordenanza metropolitana No. 172, respecto de los planes especiales, establece que: *"1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente. (...)"*; y, *"3. Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PMOT"*;

Que, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), aprobado mediante ordenanza metropolitana No. 171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, plantea un modelo territorial basado en criterios de equidad, sustentabilidad, que prevé la consolidación y densificación controlada del suelo





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

urbano, servido mediante tratamientos urbanísticos de redesarrollo y renovación;

Que, el PMOT contempla un Sistema Distrital de Centralidades, que incorpora centralidades metropolitanas nuevas;

Que, el PMOT prevé, en el entorno del Parque de la Ciudad, el desarrollo de una nueva centralidad de escala metropolitana;

Que, mediante resolución del Concejo Metropolitano No. C 408 de 11 de julio de 2012, se aprobó el proyecto general del Parque de la Ciudad, que será consolidado en el terreno ocupado por el actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y cuya consolidación iniciará una vez que empiece a funcionar el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, en Tababela; y,

Que, la propuesta para la construcción del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno inmediato fue elaborada con la participación de los actores claves de los barrios - sectores y del sector inmobiliario, basada en un proceso de planificación participativa, que comprendió el análisis de la situación del territorio, la población, la gestión y la definición de un conjunto de objetivos y lineamientos generales de ordenamiento territorial.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 57 y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL BICENTENARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE DE LA CIUDAD Y EL REDESARROLLO DE SU ENTORNO URBANO

Capítulo Primero Consideraciones Generales

Artículo 1.- Definición y ámbito de aplicación.- El Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano (en adelante, "Plan") es el instrumento complementario que regula la planificación territorial y gestión del área de influencia del Parque de la Ciudad (en adelante, "Parque"), localizado en el terreno ocupado por el actual Aeropuerto Internacional

ORDENANZA METROPOLITANA No. **0352**

Mariscal Sucre, que comprende un área de 1.064,70 hectáreas, entre las Avs. Mariscal Sucre, Rigoberto Heredia, Del Maestro, Santa Lucía, 6 de Diciembre, El Inca, Juan Galarza, Brasil y Edmundo Carvajal (Plano No. 1).

El área del Plan contiene los lotes de terreno que conforman el área en el que se encuentra ubicado el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, según lo estipulado en el artículo 1 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 408 de 11 de julio de 2012.

El área del Plan contiene un área de transformación urbanística de 372,40 hectáreas, delimitada por las vías: Gualaquiza, Av. del Maestro, Av. Luis Tufiño, Av. Real Audiencia, Porfirio Romero, Aldebarán y prolongación hasta la Calle Myr. H. Marín, límite occidental Bakker II, Capitán Ramón Borja, Av. Galo Plaza Lasso hasta Porfirio Romero, A. Carpio, Diógenes Paredes, Banderas, Belisario Peña, Francisco Guarderas, Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, Av. El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca, Isaac Albéniz, Lizarzaburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, lindero occidental del Conjunto Calle Casals/Ionescu, lindero norte Conjunto Calle de la Canela, Calle E2 en prolongación hasta la Av. El Inca, Av. La Prensa, Edmundo Carvajal, Elia Liut, E. Chiriboga, Eduardo Solórzano, Jaime Chiriboga, Tnte. Benítez, La Pulida, Machala, Av. José Fernández Salvador, Pedro Freile, Vaca de Castro y Av. La Prensa (Plano No. 2).

Artículo 2.- **Objetivo general.**- El Plan establece las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención de suelo, que garanticen un apropiado desarrollo territorial, los modelos de gestión, el régimen de derechos y obligaciones y los instrumentos para su ejecución, generando óptimas condiciones de ocupación del suelo, el manejo sustentable de sus recursos naturales y ecológicos, el desarrollo de sus potencialidades urbanísticas, turísticas, residenciales y de servicios; y, racionalice la inversión y el uso de los recursos públicos y privados.

Artículo 3.- **Objetivos específicos.**- Constituyen objetivos específicos del Plan los siguientes:

- Normar y regular la transformación del terreno del actual aeropuerto internacional en un parque de escala metropolitana;
- Generar las condiciones para la intensificación del uso y ocupación del suelo y revertir la degradación de áreas urbanas consolidadas en el entorno inmediato del Parque, bajo los parámetros de un hábitat sustentable, equitativo y de calidad;





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

- Regular y normar la configuración de nuevas centralidades de diferentes escalas, que garanticen una oferta de bienes y servicios diferenciada y cercana a los lugares de residencia;
- Consolidar una red vial diversificada y funcional, que asegure una movilidad, accesibilidad y conectividad adecuada, y promueva el transporte público y no motorizado;
- Consolidar y completar el sistema de espacio público y áreas verdes que faciliten la configuración de vecindarios diversos, incluyentes y que agreguen valor de patrimonio natural y cultural;
- Definir la estrategia y modelo de gestión y los instrumentos que permitan el financiamiento del Plan.

Artículo 4.- Contenido.- El Plan está conformado por los siguientes componentes:

1. El planteamiento urbanístico; y,
2. La estrategia de gestión urbanística y de suelo.

Capítulo Segundo
Planteamiento Urbanístico

Sección Primera
Componentes

Artículo 5.- Componentes del planteamiento urbanístico.- Componen el planteamiento urbanístico las siguientes partes:

- a) El Parque, de acuerdo a las definiciones y contenidos aprobados por el Concejo Metropolitano;
- b) Los sistemas colectivos de soporte (sistema vial, áreas verdes, transporte público, equipamientos, movilidad no motorizada, espacio público, redes y servicios); y,
- c) Los tratamientos urbanísticos que determinan el uso y ocupación del suelo, así como las normas complementarias urbanísticas.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Sección Segunda
El Parque de la Ciudad

Artículo 6.- Designación del nombre del Parque.- Designase al área consolidada definida en la resolución del Concejo Metropolitano No. C 408 de 11 de julio de 2012, con el nombre de Parque Bicentenario.

Artículo 7.- Accesos, circulaciones y estacionamientos.- El Parque Bicentenario será de acceso libre, universal y dispondrá de frentes urbanos en todos sus bordes. El Parque Bicentenario incluirá circulaciones continuas diseñadas y equipadas acorde al tipo de uso, como recorridos atléticos, caminería de recreación y esparcimiento.

Artículo 8.- Usos del suelo.- Los usos del suelo permitidos en el Parque Bicentenario son los establecidos en el Plano No. 6 y corresponden a las determinaciones de la resolución del Concejo Metropolitano No. C 408 de 11 de julio de 2012, así como a las actividades y/o establecimientos de las tipologías constantes en el presente instrumento y en el PUOS. Los tipos de uso de suelo son los siguientes:

- a) Equipamientos de servicios sociales: Recreativo y deportes, educación y cultura.
- b) Equipamientos de servicios públicos: Seguridad y transporte.
- c) Equipamiento de interés general: *

Artículo 9.- Compatibilidad de usos de suelo.- Para establecer la compatibilidad de usos de suelo se plantea tres categorías:

- a) Principal.- Es el uso predominante en un área de reglamentación.
- b) Permitidos.- Son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
- c) Prohibidos.- Son los usos incompatibles con el principal.

La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento del parque podrán ser permitidos, previo informe del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Cuadro No. 1
Parque Bicentenario - Usos

USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS			LOCALIZACIÓN DEL USO	USOS PROHIBIDOS
Equipamientos de servicios sociales	Educación	EES	UEM	Calle Luis Tufiño	
	Deporte y Recreación	EDM2	Polideportivo Canchas fijas	Av. Rafael Aulestia	Galleras, plazas de toros, estadios > 2500 personas
		EDM1	Canchas fijas deportivas. Caminería atlética y recreativa.	Av. Amazonas	EDZ1, EDZ2
				Av. Rafael Aulestia	Equipamiento deportivo privado
				Área verde del parque. En vías transversales y perimetrales. Distribución equilibrada en toda el área verde.	Coliseos (hasta 2500 personas), Galleras, plazas de toros, equipamiento deportivo privado.
	Cultura	ECM	Equipamiento cultural sectorial, zonal y metropolitano.	En vías transversales y perimetrales. Distribución equilibrada en toda el área verde.	Sedes de asociaciones y gremios profesionales
	Seguridad	EGB	Aeropolicial UPC	Av. Rafael Aulestia	

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS			LOCALIZACIÓN DEL USO	USOS PROHIBIDOS
Equipamientos de servicios públicos		EGS	Estación de Bomberos.	Av. Rafael Aulestia	
		EGS1	Centro de Atención a Emergencias y Desastres	Av. Rafael Aulestia	
	Transporte	ETZ1	Estación Intermodal Metro de Quito.	Av. Amazonas	
	Infraestructura	EIS		En vías transversales y perimetrales.	

Artículo 10.- Equipamiento de interés general.- Abarca el uso principal centro de convenciones y se asigna al polígono de 11,40 hectáreas definido en la resolución del Concejo Metropolitano No. C 408 de 11 de julio de 2012, para este uso localizado en la Av. Amazonas, que incluye las edificaciones actualmente utilizadas como terminales aéreas.

Artículo 11.- Ocupación.- Para el Parque Bicentenario regirán los coeficientes de ocupación determinados en el cuadro No. 2 y en el Plano No. 6.

Cuadro N° 2
Parque Bicentenario - Coeficientes de ocupación

POLIGONO	AREA	USO	ZONIFICACION	ALTURA		COS	EGS TOTAL
	Ha			Pisos	m	PE	
1	95,6	EDM1	A900003-1	3	12	1	3
2	5,4	EES	A50003-35	3	18	35	70
3	6,1	PUAE	0	0	0	0	0
3.1	5,4	ECM1	A50003-45	3	12	45	135
4	5,3	ETZ1	A50006-5	6	24	5	30

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARIA GENERAL



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

5	2,1	EGB, EGS, EGS1	A8002-40	2	8	40	80
6	1,6	EDM2	A15003-30	3	12	30	90
TOTAL	121,5						

Artículo 12.- Normas complementarias urbanísticas y paisajísticas.- Se determinan normas complementarias sobre el espacio público, mobiliario urbano, equipamiento de servicios y vegetación. Estas normas complementarias se detallan en el Anexo No. 5.

Artículo 13.- Determinaciones complementarias.- El Centro de Convenciones se implementará en los edificios donde funcionan las terminales aéreas del actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, sobre la base de las determinaciones de esta ordenanza. El proyecto de adecuación de las edificaciones existentes será aprobado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El cambio de uso y el aumento de la ocupación requerirán de la aprobación de un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.

Sección Tercera
Sistemas Colectivos de Soporte

Artículo 14.- Composición y objetivos generales.- Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen de los sistemas viales, espacio público, áreas verdes, redes y servicios públicos. El Plan otorga prevalencia a los sistemas públicos de soporte por su capacidad para estructurar el territorio y su función fundamental para detonar y viabilizar el redesarrollo del área del Plan.

Las determinaciones relacionadas con los sistemas colectivos de soporte establecidos en este Plan cumplirán los siguientes objetivos:

- Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios para soportar la futura demanda;
- Integrar el área del Plan en los sistemas generales de movilidad y transporte, servicios, espacio público y red verde urbana de la ciudad, definidos en el PMOT; y,
- Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad; espacio público y áreas verdes.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Artículo 15.- Sistema Vial.- El sistema vial estructurante del área del Plan está conformado por las vías definidas en los planos Nos. 3 (Jerarquización Vial) y 4 (Intervenciones Viales), así como en el Anexo No. 1 de la presente ordenanza.

En concordancia con la normativa vigente de arquitectura y urbanismo se distingue entre los siguientes tipos de vías:

a) Vías semi-expresas.- Vías de circulación con control parcial de accesos que permiten el desarrollo de altas velocidades vehiculares y es soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia. No admiten estacionamiento lateral y las intersecciones con otras vías se realizan preferiblemente a desnivel.

A esta categoría pertenecen la Av. Mariscal Sucre y la Av. Galo Plaza Lasso.

b) Vías arteriales.- Articulan las grandes áreas urbanas entre sí, enlazan las vías expresas y las vías colectoras en dirección norte-sur, permiten la circulación de transporte colectivo y el acceso a predios frentistas. En general, no admiten estacionamientos laterales. Las intersecciones con otras vías se realizan preferiblemente a nivel.

A esta categoría pertenecen las Avs. 10 de Agosto, Amazonas, La Prensa, 6 de Diciembre y prolongación de la calle Isaac Albéniz (acceso a la estación intermodal del Metro de Quito).

c) Vías colectoras.- Enlazan las vías arteriales y las vías locales en dirección este-oeste y norte-sur. Articulan sectores urbanos, permiten la circulación de transporte colectivo, el tráfico pesado con regulaciones, el acceso a los predios frentistas y pueden permitir el estacionamiento lateral. Admiten también intersecciones a nivel con dispositivos de control.

A esta categoría pertenecen las Avs. El Inca, Del Maestro, Luis Tufiño y Logroño. Nuevas vías colectoras de conexión este-oeste, como la Av. La Florida con par vial Rafael Bustamante y Ramón Borja, Av. Fernández Salvador con par vial Leonardo Murialdo y Alfonso Yépez, vía perimetral Parque Bicentenario Avs. Rafael Aulestia, Real Audiencia y Nueva Amazonas.

d) Vías locales.- Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos, tiene prioridad la circulación peatonal, admiten medidas de moderación de tráfico.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo y el estacionamiento lateral.

- 3250
- e) Sistema de vías peatonales.- Estas vías son para uso exclusivo del tránsito peatonal, excepcionalmente permiten el paso de vehículos de residentes para acceso a sus predios. No permiten el estacionamiento de vehículos. Deben permitir el acceso de vehículos de emergencia y de servicio como recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc.

Para la habilitación, construcción y adecuación de las vías en el área del plan, regirán las especificaciones detalladas en los Planos Nos. 3 y 4, así como en los Anexos Nos. 2 y 3 de la presente ordenanza.

Artículo 16.- Estacionamientos públicos.- Conforme a la demanda total de estacionamientos vehiculares calculada en base a la normativa metropolitana vigente, se permiten estacionamientos públicos fuera de la vía. Estas se ubicarán en bahías de estacionamiento que tendrán un ancho de 2.40 m; una longitud no mayor a 24 m; y podrán alternarse indefinidamente con zonas de resguardo para circulación de peatones y parqueo de bicicletas no menores a 10 m. Las bahías se iniciarán por lo menos a 6 m de las esquinas. El plano No. 3 indica los ejes viales previstos para la incorporación de bahías de estacionamiento.

Artículo 17.- Sistema de espacio público y red verde urbana.- El Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana del área del Plan se insertarán en las determinaciones generales del PMOT al respecto. El Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana se compone por espacios de permanencia y transición como ejes viales, plazas, plazoletas, parques, áreas verdes y canchas deportivas que están identificadas en el Plano No. 5 y especificadas en los anexos Nos. 3 y 4.

Los ejes principales del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana son:

- a) Ejes principales de espacio público y red verde urbana.- Son espacios de transición y permanencia que pertenecen a los ejes principales del Sistema Metropolitano de Espacio Público determinado en el PMOT, localizados en vías arteriales y colectoras y compuestos por bulevares y paseos urbanos, con arborización de mayor altura.
- b) Parques lineales con potencial ecológico.- Son nuevas áreas verdes de menor escala que enlazan el Parque Bicentenario con su entorno urbano inmediato y disponen de arborización de mayor tamaño y vegetación arbustiva.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

- c) Ejes de espacio público y red verde urbana en vías locales.- Vías arborizadas que enlazan el Parque Bicentenario con su entorno urbano inmediato. Son ejes preferenciales para ciclistas.
- d) Ejes de espacio público conectores de barrios y sectores.- Corresponden a ejes transversales en vías colectoras, dotadas de espacio público de transición y arborización mediana.

Artículo 18.- Objetivos.- Son objetivos del sistema de espacio público y red verde urbana:

- a) Reforzar los ecosistemas y aumentar la biomasa dentro del Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de contribuir al mejoramiento de la calidad del aire y de las condiciones climáticas, así como para proteger y recuperar la biodiversidad de la flora y fauna urbana; y,
- b) Conformar una red de espacio público y áreas verdes que integre al Parque Bicentenario con los sistemas de parques locales de la zona de influencia, en función de la imagen urbana, la movilidad y usos recreacionales.

Artículo 19.- Retiros obligatorios.- Son retiros obligatorios que se transforman en espacios públicos destinados al libre tránsito peatonal, contemplación y recreación. Las vías previstas para la aplicación del retiro obligatorio y su incorporación funcional sin transferencia de dominio en el espacio público de las aceras se encuentran detalladas en el anexo No. 3.

Artículo 20.- Parámetros de diseño para el sistema de espacio público y red verde urbana.- El diseño urbanístico, arquitectónico y paisajístico para su construcción y adecuación deberá orientarse en los siguientes parámetros:

- a) Implementar diseños que retoman y desarrollan los elementos característicos del patrimonio edificado, cultural y natural de la ciudad y sus habitantes;
- b) Asegurar el acceso y la apropiación por todos los miembros de la colectividad, especialmente las personas con capacidades especiales;
- c) Asegurar la seguridad de los espacios públicos mediante una selección, dimensionamiento, geometría, control visual, iluminación y permeabilidad adecuada;





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

- d) Seleccionar los materiales de superficies y mobiliario urbano de calidad, durables, económicos, así como de fácil mantenimiento y reposición; y,
- e) Utilizar especies nativas y exóticas para los elementos paisajísticos, además de considerar diferentes alturas e intensidades. El anexo No. 4 contiene las recomendaciones acerca de las especies y su utilización en el espacio público y trama verde.

Artículo 21.- Afectaciones.- Las afectaciones generadas por los parques lineales con potencial ecológico y ejes de espacio público y red verde urbana en vías locales, serán resueltas mediante el mecanismo de reparto de cargas y beneficios dentro del marco de las Unidades de Gestión correspondientes, en función de lo establecido en el capítulo tercero de la presente ordenanza. La localización exacta de los parques lineales y vías locales nuevas podrá variar acorde a los proyectos urbano - arquitectónicos que deberán ser elaborados para las Unidades de Gestión correspondientes, siempre y cuando se mantenga mínimo el dimensionamiento, número y secuencia de parques lineales determinados en esta ordenanza.

Artículo 22.- Redes y servicios.- Las redes y servicios de agua, alcantarillado, energía y telecomunicaciones deben localizarse en el espacio público y vial. Los sistemas de distribución de redes al interior de terrenos grandes deberán ser coordinados y aprobados por las empresas prestadoras del servicio. Los terrenos frentistas al Parque Bicentenario en zonas de altos niveles freáticos con edificación de más de 3 pisos en subsuelo deberán evacuar las aguas subterráneas de los subsuelos mediante bombeo hacia el mismo Parque, para su reutilización en el riego y abastecimiento de sus cuerpos de agua. El diseño de los sistemas hidrológicos de terrenos de más de 5.000 m² deberán prever redes separadas para la captación y reutilización de aguas lluvias.

Sección Cuarta Tratamientos Urbanísticos

Artículo 23.- Tratamientos urbanísticos.- Se aplicarán los tratamientos urbanísticos definidos de manera general en el PMOT. Los tratamientos urbanísticos específicos se asignarán en base a un análisis de la funcionalidad y capacidad de carga de los sistemas de soporte, fraccionamiento del suelo, grado de consolidación, subutilización y degradación de los usos y edificaciones, conflictos de uso, entre otros. Los tratamientos urbanísticos orientarán la definición del uso y ocupación futura de los diferentes sectores, permitiendo identificar los modelos de gestión adecuados para lograr los objetivos del Plan.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

En el área del Plan se aplicarán los siguientes tratamientos urbanísticos, delimitados por polígonos en el plano No. 8:

Cuadro No. 3
Tratamientos urbanísticos

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	SECTORES	DELIMITACIÓN
NUEVO DESARROLLO	Son terrenos de grandes dimensiones, subutilizados o con usos inadecuados en relación con los objetivos de desarrollo urbanístico definidos en la presente ordenanza, que permiten la implementación de proyectos inmobiliarios a gran escala, de trascendencia e impacto en su entorno urbano, con potencialidad para funcionar como detonantes del redesarrollo.	ND1	Terreno BIESS - Av. del Maestro, calles Gualaquiza, Tyarco, Tufiño.
		ND2	Av. La Prensa, lindero norte y oeste del área de transformación urbanística, costado norte Carlos V.
		ND3	Av. La Prensa, costado sur Carlos V., lindero sur y oeste del área de transformación urbanística.
		ND4	Club de Golf -- Av. Galo Plaza, Av. Cap. Rafael Ramos, Parque.
		ND5	Parcial Base Aérea.
		ND6	Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizarzaburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, calle E4.
		ND7	Isaac Albéniz, El Morlán, El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca.
REDESARROLLO	Son áreas con sistemas viales y de espacio público deficitario y fraccionamiento de lotes alto, disperejo o con geometrías	RD1	Av. La Prensa, calle Gualaquiza, Av. Amazonas (prolongación), calle N57C.
		RD2	Av. La Prensa, calle Río Vuano, Av. Amazonas, calle





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	SECTORES	DELIMITACIÓN
S780	desfavorables, que requieren de una reconfiguración de los sistemas públicos y del parcelario como condicionante para una intensificación del uso y ocupación ordenada del suelo, con calidad, equitativa y sustentable.		Telégrafo I.
		RD 3	Av. 10 de Agosto, Av. El Inca, Av. Amazonas.
		RD4	Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Labrador.
		RD5	Av. Galo Plaza, calle Ramón Borja, Av. Real Audiencia (prolongación).
		RD 6	Calle Rafael Aulestia, Av. Real Audiencia, Calle Leonardo Murialdo, Calle Profririo Romero.
		RD7	Av. La Prensa, límite occidental y norte del área de transformación urbanística, Av. Fernández Salvador.
		RD8	Av. La Prensa, límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Av. Edmundo Carvajal.
		RD9	Av. Cap. Rafael Ramos, prolongación Pablo Paredes, Beethoven, prolongación Pablo Casals.
		RD10	Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, El Morlán, Isaac Albéniz, Manuel Lizarzaburo, prolongación de Gonzalo Zaldumbide.
RENOVACIÓN	Son áreas aptas para una intensificación del uso y ocupación del	RN1	Av. La Prensa, Av. Fernández Salvador (prolongación), Av.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	SECTORES	DELIMITACIÓN
	suelo sin necesidad de ampliar los sistemas de soporte o con posibilidades de adecuaciones mínimas.		Amazonas (prolongación)
		RN2	Av. La Prensa, calle Teniente Gonzalo Gallo, límite occidental FAE.
		RN3	Av. La Prensa, Av. El Inca, Av. 10 de Agosto, calle Telégrafo I.
		RN4	Av. Galo Plaza, Av. El Inca, calles Francisco Guarderas, Belisario Peña, Luis Banderas, De Los Pinos.
		RN5	Av. Real Audiencia, Av. Tufiño, límite del Parque.
		RN6	Av. Cap. Rafael Ramos, E4, Beethoven, prolongación Pablo Paredes.
CONSOLIDACIÓN	Son áreas que disponen de considerables potenciales para la intensificación del uso y ocupación del suelo sobre la base de la normativa urbanística vigente.	C	Área del plan excepto el área de transformación urbanística.

Artículo 24.- Normas urbanísticas para los tratamientos urbanísticos.- Normas relativas al aprovechamiento urbanístico, ocupación y volumetría:





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Cuadro No. 4

Asignación de Ocupación de Suelo y Edificabilidad

Tratamientos	Zonificación	Altura Máxima		Retiros Mínimos (Mts)			Distancia entre Bloques (Mts)	Cos Pb	Cos Total	Habilitación del Suelo	
		Pisos	Metros	F	L	P		%	%	Lote Min.	Frente Min.
NUEVO DESARROLLO	E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A10016-25	16	48	5	5	5	V	25	400	10000	n.a.
	A10012-25	12	36	5	5	5	V	25	300	10000	n.a.
	A10010-25	10	30	5	5	5	V	25	250	10000	n.a.
	A10008-25	8	24	5	5	5	V	25	200	10000	n.a.
	A5008-25	8	24	5	5	5	V	25	200	5000	n.a.
	A5012-25	12	36	5	5	5	V	25	300	5000	n.a.
REDESARROLLO	E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A606-35	6	18	5	5	5	10	35	210	600	15
	A1006-35	6	18	5	5	5	10	35	210	1000	20
	A1008-35	8	24	5	5	5	10	35	280	1000	20
	A1010-35	10	30	5	5	5	10	35	350	1000	20
	A2025-35	25	75	5	5	5	V	25	875	2000	n.a.
	A5008-25	8	24	5	5	5	10	25	280	5000	n.a.
	A5010-25	10	30	5	5	(1)	V	25	350	5000	n.a.
	A5012-25	12	36	5*	5	(1)	V	25	420	5000	n.a.
	A5016-25	16	48	5*	5	(1)	V	25	560	5000	n.a.
	A5020-25	20	60	5*	5	(1)	V	25	700	5000	n.a.
	A5030-25	30	90	5*	5	(1)	V	25	1050	5000	n.a.
	A10010-25	10	30	5	5	5	V	25	250	10000	n.a.
	A10012-25	12	36	5	5	5	V	25	300	10000	n.a.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

0352

Tratamientos	Zonificación	Altura Máxima		Retiros Mínimos (Mts)			Distancia entre Bloques (Mts)	Cos Pb	Cos Total	Habitación del Suelo	
		Pisos	Metros	F	L	P		%	%	Lote Mm	Frete Mm
	A10016-25	16	48	5	5	5	V	25	400	1000	n.a.
RENOVACIÓN	A606-35	6	18	5	5	5	10	35	210	600	15
	A608-35	8	24	5	5	5	10	35	280	600	15
	A810-35	10	30	5	5	5	10	35	350	800	20
	A812-35	12	36	5	5	5	10	35	420	800	20
	A1010-35	10	30	5	5	5	10	35	350	1000	20
	E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSOLIDACIÓN	Se mantiene la normativa PUOS.										

Para los sectores bajo tratamiento de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación se determinan alturas mínimas del 50% del número de pisos o alturas máximas indicadas en el Cuadro No. 5. Las alturas máximas definidas para los sectores bajo tratamiento de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación podrán variar, manteniendo el volumen máximo construible total correspondiente. Las propuestas de modificación de alturas estarán sujetas a la aprobación del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Sección Quinta
Usos De Suelo

Artículo 25.- Usos del suelo.- Los usos del suelo permitidos en el área del Plan establecen en el Plano No. 6 y corresponden a las actividades y/o establecimientos de



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

las tipologías constantes en el presente instrumento y en el PUOS. Consistirán en los siguientes tipos de uso:

- a) Múltiple: Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles.
- b) Residencial 3: Zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.
- c) Residencial 2: Zonas de uso residencial en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
- d) Equipamientos de servicios sociales y públicos.

Para los tratamientos de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación se establecen los siguientes porcentajes mínimos de usos residenciales: Múltiple: 30%; Residencial 3: 50%; Residencial 2: 70%; y, Equipamiento: 0%.

Artículo 26.- Distribución de usos no residenciales.- En los tratamientos de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación, los usos no residenciales se localizarán en función de su escala e impacto, a fin de asegurar una dotación descentralizada de bienes y servicios, de buena y variable accesibilidad y a la vez proteger la tranquilidad y privacidad en los vecindarios predominantemente residenciales.

Regirán determinaciones específicas para los sectores de tratamientos urbanísticos determinados en el anexo No. 6.

En cualquier caso los usos complementarios a la vivienda se someterán a las normas ambientales vigentes.

Artículo 27.- Compatibilidad de usos de suelo.- Para establecer la compatibilidad de usos de suelo se aplicará lo establecido en los literales a) b) y c) del artículo 9 de esta ordenanza. Regirán determinaciones específicas para los sectores de tratamientos urbanísticos de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación determinados en el Anexo No. 6. Para el tratamiento de consolidación regirán las determinaciones correspondientes del PUOS.

Sección Sexta

Normas Urbanísticas Complementarias

Artículo 28.- Imagen urbana, hábitat sustentable y de calidad.- Se establecen los siguientes parámetros para el diseño urbano - arquitectónico de los conjuntos.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

edificaciones, en función de consolidar una imagen urbana contemporánea y sobria, diversa en la unidad, y de generar un hábitat urbano sustentable con espacios colectivos públicos y privados de calidad, que brinden el óptimo confort para sus habitantes y usuarios.

Para ello se deberán mantener, en toda el área del Plan, las siguientes características urbano - arquitectónicas, definidas en función de los tratamientos urbanísticos:

- En todas las edificaciones habrán fachadas, tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de la manzana.
- Debe diferenciarse el tratamiento de fachada a partir de las variaciones en cada unidad de copropiedad e interrumpirse en los accesos vehiculares o peatonales.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectivos en las fachadas. Se permite el uso de máximo tres tipos de materiales diferentes por fachada.
- No se permitirá la construcción de volados. Los balcones, molduras y salientes no podrán sobresalir de la línea de retiro definida.
- Todas las edificaciones tendrán como remate, terrazas horizontales verdes como superficie predominante (mayor al 75%).
- Todas las edificaciones con frente hacia los ejes de espacio público y red verde urbana y los parques lineales identificados en el Plano No. 5, tendrán fachadas verdes con un mínimo del 20% del total de la superficie de fachada.
- Se prohíbe orientar o emplazar los patios posteriores, culatas o similares hacia las avenidas.

En el anexo No. 7 se detallan los parámetros específicos de diseño para los tratamientos urbanísticos de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación.

Artículo 29.- Estacionamientos.- En tratamientos de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación, los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán localizados al interior de las manzanas, y se calcularán a razón de dos por cada tres viviendas de hasta 80 m², más un puesto por cada diez viviendas para visitantes. Para viviendas de mayor superficie se dotará un estacionamiento por vivienda, como mínimo, más un puesto por cada diez viviendas para visitantes.

Las playas de estacionamiento serán arborizadas perimetralmente.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

El dimensionamiento, localización y organización funcional de los estacionamientos vehiculares fuera de la vía pública para usos de comercio y servicios, se sujetarán a lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente.

Capítulo Tercero

Estrategia de Gestión Urbanística y de Suelo

Sección Primera

Objetivos y Estrategia De Gestión

Artículo 30.- Objetivos de la estrategia de gestión urbanística y de suelo.- Son objetivos de la estrategia de gestión urbanística y de suelo facilitar y promover la ejecución del modelo de ordenamiento territorial propuesto en el Plan, mediante el uso de instrumentos que permitan:

- a. El redesarrollo del entorno del Parque Bicentenario como una Operación Urbana Integral;
- b. Asegurar la participación justa del Distrito Metropolitano de Quito en los beneficios generados por la nueva norma urbana;
- c. Generar condiciones de equidad entre los propietarios del suelo, dentro del ámbito de la operación en los términos de sus aportes y beneficios;
- d. Generar un esquema institucional de carácter gerencial para la movilización y administración de suelo y la coordinación de la inversión; y,
- e. Generar condiciones para la inversión privada y de la economía social y solidaria en la operación de redesarrollo y facilitar actuaciones privadas mediante el uso de instrumentos de gestión de competencia pública.

Artículo 31.- Estrategia de gestión de suelo.- Con el fin de lograr un desarrollo urbano con los estándares urbanísticos definidos en la presente ordenanza, atendiendo los objetivos planteados para esta operación, se establecen las siguientes actuaciones estratégicas:

- a. La delimitación, conformación y gestión de unidades de gestión (polígonos) conforme se defina más adelante, como herramienta que facilite la formulación del proyecto urbano arquitectónico, y la gestión global de la ejecución por etapas de los polígonos de tratamiento urbanístico;

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

- b. La utilización de modelos e instrumentos asociativos y la figura de la fiducia como instrumentos que faciliten y concreten el reajuste de tierra necesario en los diferentes ámbitos de las Unidades de Gestión;
- c. La utilización de la expropiación y otros mecanismos de manejo del suelo, así como de medidas tributarias como instrumentos para facilitar el desarrollo de las etapas de la operación, en concordancia con el artículo 179 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,
- d. La designación de un operador urbano que facilite las actuaciones públicas, privadas, mixtas y de economía social y solidaria, y el financiamiento y la gestión de la operación.

Artículo 32.- Contribución a los costos del Plan Especial Bicentenario.- En el desarrollo de los postulados establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente, se establece el sistema de reparto de cargas y beneficios como mecanismo para lograr los objetivos de ordenamiento planteados en la presente ordenanza. El sistema comprende la definición de obligaciones y aprovechamientos generados por la norma urbana y la modificación del PUOS.

Artículo 33.- Cargas urbanísticas.- Para efectos de este Plan se consideran las siguientes cargas urbanísticas, a ser distribuidas mediante obligaciones urbanísticas:

- a. El suelo y la infraestructura para el sistema vial ajustado arterial, zonal y local, el sistema de espacio público, equipamientos y áreas verdes ajustadas, incluidas las cesiones de carácter obligatorio;
- b. El suelo y la infraestructura de servicios públicos domiciliarios ajustados; y,
- c. Las compensaciones y costos de gestión que se requieran para la ejecución del Plan.

Artículo 34.- Beneficios urbanísticos.- Comprenden el número de metros cuadrados de edificación autorizados, teniendo en consideración los usos, ocupación e intensidad previstos.

Artículo 35.- Ámbitos de reparto.- Para la transformación urbanística del área de influencia del Parque Bicentenario, se establecen los siguientes ámbitos de reparto de las cargas y beneficios:

- a. En el nivel general de la ciudad se aplicará la contribución de mejoras, tarifas de servicios públicos domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción.

- b. En el nivel zonal, se distribuirán las cargas relacionadas con los sistemas generales a través de contribución de mejoras y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto, dentro del área del Plan Bicentenario.
- c. En el nivel local, entendido como el que se da al interior del área de transformación urbanística del presente Plan, se distribuirán las cargas a través de contribución de mejoras y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto.

Artículo 36.- Instrumentos de planeación.- Para aplicar el sistema de reparto de cargas y beneficios dentro del ámbito del Plan, se establecen los siguientes instrumentos de planeación, con las siguientes funciones:

a. Unidades de Gestión:

- Polígonos de escala inferior para la implementación del Plan que requieren re-desarrollo o integración inmobiliaria.
- Definen el proyecto urbano - arquitectónico, la estructura pública interna, las cesiones y aportes a los costos del Plan.
- Definen el modelo de gestión asociativa y la distribución equitativa de cargas y beneficios entre propietarios.
- Son acordadas y ejecutadas por iniciativa privada, de la economía social y solidaria, o pública en base a las determinaciones de esta ordenanza.

b. Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE):

- Para el polígono asignado al Equipamiento de Interés General.
- Permite la actualización de la norma urbanística definida en esta ordenanza.
- Define los usos específicos, el proyecto urbano - arquitectónico, la estructura pública interna, las cesiones y aportes a los costos del Plan.
- Formulado por iniciativa privada, por la economía social y solidaria o pública.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Artículo 37.- Polígonos para el reparto de cargas y beneficios.- Para aplicar el sistema de reparto de cargas y beneficios dentro del ámbito del Plan, se establecen polígonos de planeación y gestión en función de los tratamientos urbanísticos que coinciden los polígonos de los tratamientos urbanísticos (Plano No. 8), con las siguientes características:

Cuadro No. 5
Polígonos para el reparto de cargas y beneficios

TRATAMIENTOS	POLIGONOS	DELIMITACIÓN	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
NUEVO DESARROLLO	ND1	Terreno BIESS - Av. Del Maestro, calles Gualaquiza, Tyarco, Tufiño	A desarrollarse mediante gestión privada, de la economía social y solidaria o pública individual o asociada en base a un proyecto urbano arquitectónico, realizando aportes en dinero y suelo destinados a la financiación del Plan.
	ND2	Av. La Prensa, lindero norte y oeste del área de transformación urbanística, costado norte Carlos V.	
	ND3	Av. La Prensa, costado sur Carlos V., lindero sur y oeste del área de transformación urbanística.	
	ND3	Club de Golf -- Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Parque	
	ND5	Base Aérea (parcialmente)	
	ND6	Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizarzaburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, calle E4.	
	ND7	Isaac Albéniz, El Morlán,	





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

TRATAMIENTOS	POLIGONOS	DELIMITACION	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
		El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca.	
REDESARROLLO	RD1	Av. La Prensa, calle Gualaquiza, Av. Amazonas (prolongación), calle N57C	A desarrollarse bajo gestión asociada de propietarios con reajuste de terrenos realizando aportes en dinero y/o suelo destinados a la financiación del Plan.
	RD2	Av. La Prensa, calle Río Vuano, Av. Amazonas, calle Telégrafo I	
	RD 3	Av. 10 de Agosto, Av. El Inca, Av. Amazonas	A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios en procesos de redesarrollo, realizando aportes en dinero y/o suelo destinados a la financiación del Plan.
	RD4	Av. Galo Plaza, Av. Cap. Rafael Ramos, Labrador	
	RD5	Av. Galo Plaza, calle Ramón Borja, Av. Real Audiencia (prolongación)	
	RD 6	Calle Rafael Aulestia, Av. Real Audiencia, Calle Leonardo Murialdo, Calle Profirio Romero	
	RD7	Av. La Prensa, límite occidental y norte del área de transformación urbanística, Av. Fernández Salvador.	A desarrollarse bajo gestión asociada de propietarios con reajuste de terrenos realizando aportes en dinero y/o suelo destinados a la financiación del Plan.
	RD8	Av. La Prensa, límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Cnl. Edmundo Carvajal.	

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

TRATAMIENTOS	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
	RD9	Av. Cap. Rafael Ramos, prolongación Pablo Paredes, Beethoven, prolongación Pablo Casals.	A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios en procesos de redesarrollo, realizando aportes en dinero y/o suelo destinados a la financiación del Plan.
	RD10	Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, El Morlan, Isaac Albéniz, Manuel Lizaraburo, prolongación de Gonzalo Zaldumbide.	
RENOVACIÓN	RN1	Av. La Prensa, Av. Fernández Salvador (prolongación), Av. Amazonas (prolongación)	A desarrollarse mediante gestión individual privada o de la economía social y solidaria derivada de la asignación de la norma y realizando aportes en dinero destinados a la financiación del Plan.
	RN2	Av. La Prensa, calle Teniente Gonzalo Gallo, límite occidental FAE	
	RN3	Av. La Prensa, Av. El Inca, Av. 10 de Agosto, calle Telégrafo I	
	RN4	Av. Galo Plaza, Av. El Inca, calles Francisco Guarderas, Belisario Peña, Luis Banderas, De Los Pinos	
	RN5	Av. Real Audiencia, Av. Tufiño, límite del Parque.	
	RN6	Av. Cap. Rafael Ramos, la prolongación de la Pablo Paredes.	





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Sección Segunda

Normas Específicas para la Gestión

Artículo 38.- Unidades de gestión.- La gestión de los polígonos de tratamientos urbanísticos se realizará mediante unidades de gestión o áreas de manejo diferenciado. La delimitación de las unidades de gestión se define en el Plano No. 8, el cual contiene el cuadro complementario al Plano No. 9 que detalla los números catastrales de los lotes incluidos en cada unidad de gestión.

Artículo 39.- Cambios o modificaciones en la predelimitación de los polígonos de unidad de gestión.- Si como consecuencia de los estudios detallados que se realicen para la formulación de los proyectos urbano arquitectónicos, resulta necesario realizar cambios en la delimitación de los respectivos polígonos, ésta procederá siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Artículo 40.- Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de nuevo desarrollo.- La gestión de los polígonos se realizará mediante unidades de gestión o áreas de manejo diferenciado, que tendrán las siguientes condiciones normativas:

1. Aplicará la gestión individual o asociada del predio.
2. Normas relativas a cesiones para la habilitación del suelo:
 - a) Los predios deberán prever, para la habilitación de suelo al nuevo uso, cesiones públicas mínimas de 10% para zonas verdes y de 3% para equipamientos.
 - b) Las cesiones para zonas verdes deberán localizarse con facilidad de acceso público y deberán ser servidas por vías públicas.
 - c) Mínimo el 70% de las cesiones deberán localizarse en un solo globo de terreno, preferiblemente adyacente a zonas verdes.
 - d) El área mínima para zonas verdes se define en la sección sexta de la presente ordenanza.
3. Normas relativas a la subdivisión predial:
 - a) El tamaño máximo por manzana será de 1.5 hectáreas.
 - b) Las manzanas deberán estar rodeadas de vías públicas arteriales, colectoras o locales.

ORDENANZA METROPOLITANA N^o. 0352

- c) Los accesos a las manzanas no podrán desarrollarse por vías arteriales.
4. Otras obligaciones urbanísticas: Para el desarrollo de los predios del tratamiento de nuevo desarrollo y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán asumirse las siguientes obligaciones urbanísticas:
- a) Realizar las intervenciones viales y de espacio público señaladas en los artículos 10 a 15 de esta ordenanza como parte de los requisitos de habilitación.
 - b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada deberá ser calificada como vivienda de interés social.
 - c) Poner a disposición del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el número necesario de viviendas que podrán ser ofrecidas para compensar a los propietarios afectados por la expropiación total de sus terrenos a causa de la implementación de las vías colectoras y arteriales.

Artículo 41.- Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de redesarrollo.- La gestión de los polígonos se realizará mediante unidades de gestión o áreas de manejo diferenciado, que tendrán las siguientes condiciones normativas:

- 1. Aplicará el reajuste de terrenos y la gestión asociada o individual.
- 2. Normas relativas al reajuste de suelos: El tratamiento de redesarrollo se implementará mediante gestión asociada de los propietarios, y en casos de terrenos mayores a 3000 m² podrá ser desarrollada mediante gestión individual, e implica la reconfiguración de la estructura urbana.
- 3. Otras obligaciones urbanísticas:
 - a) Para el desarrollo de los predios del tratamiento de renovación y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán realizar aportes en dinero por cada metro cuadrado de construcción como obligación urbanística.
 - b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en terrenos iguales o mayores a 3000 m² deberá ser calificada como vivienda de interés social.

Artículo 42.- Ejecución de los proyectos de nuevo desarrollo y redesarrollo.- Para la ejecución de los proyectos propuestos en el tratamiento de redesarrollo para cada unidad de gestión, la Municipalidad coordinará la participación de los propietarios de



ORDENANZA METROPOLITANA No.

0352

terrenos, sean estas personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevé el Plan, aplicando las cesiones de ley.

Una vez aprobado el proyecto de reestructuración, los interesados contarán con un tiempo de dieciocho meses para presentar planos arquitectónicos aprobados, caso contrario, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, podrá expropiar y hacerse partícipe mediante gestión pública o asociativa del proyecto, y/o aplicar instrumentos tributarios que incentiven la implementación de la normativa urbanística.

Artículo 43.- Normas específicas para el tratamiento de renovación. La gestión de los polígonos se realizará mediante las siguientes normas:

1. Aplicará la gestión individual.
2. Para el desarrollo de los predios del tratamiento de renovación y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán realizar aportes en dinero por cada metro cuadrado de construcción como obligación urbanística.

Artículo 44.- Normas específicas para la gestión de sectores de consolidación.- La gestión de los sectores con tratamiento urbanístico de consolidación se realizará en desarrollo individual por predio.

Los sectores con tratamiento de consolidación podrán acogerse a tratamientos urbanísticos de redesarrollo o renovación bajo las siguientes condiciones:

- Disposición del 100% de los propietarios a asociarse al proyecto.
- Informe favorable del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sobre el cambio de tratamiento urbanístico.
- Proyecto urbano arquitectónico especial sobre la propuesta de redesarrollo o renovación, los usos específicos, la implantación arquitectónica, la estructura pública interna, las cesiones y aportes a los costos del Plan Especial.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

0352

Sección Tercera
Reestructuración de Lotes

Artículo 45.- Reestructuración de lotes. Para efectos de lograr los objetivos de planeamiento, la regularización de la configuración de lotes y la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios, de los predios comprendidos dentro de los tratamientos de redesarrollo y renovación urbana, se procederá a la reestructuración voluntaria de lotes o potestad administrativa de integración de lotes, según lo definido en la presente ordenanza.

Artículo 46.- Procedimiento para la reestructuración voluntaria de lotes.- Para efectos de la reestructuración de lotes se seguirá el siguiente procedimiento:

- La reestructuración de lotes podrá darse a iniciativa de uno o varios propietarios de la respectiva unidad de gestión en el tratamiento de redesarrollo, donde podrá formularse el proyecto de reestructuración de lotes, de acuerdo con las determinaciones de la presente ordenanza, para cada una de las unidades de gestión. Para los casos definidos en el artículo 31, la reestructuración de lotes procederá dentro de la formulación del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial.
- La reestructuración de lotes podrá darse a iniciativa de uno o varios propietarios para lograr el cumplimiento del tamaño mínimo de lote, en el caso de renovación urbana.
- El interesado presentará al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de reestructuración de lotes, con la debida información para la identificación catastral, la propuesta de proyecto a ser desarrollado y el mecanismo y cálculo que garantice la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios aplicable al proyecto a desarrollar.
- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aprobará la unificación voluntariamente decidida y realizará la inscripción en el catastro correspondiente.

Artículo 47.- Potestad administrativa de integración o unificación de lotes.- Para los casos en que haya predios que dentro de la unidad de gestión de redesarrollo, no aceptaren de forma voluntaria su vinculación a la reestructuración de lotes, la Municipalidad ejercerá la potestad administrativa de integración o unificación de lotes.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Se autoriza al Alcalde o Alcaldesa o su delegado para definir, aprobar y ejercer la potestad administrativa de integración de lotes para las unidades de gestión definidas en el Plano No. 9, de acuerdo con los criterios y determinaciones de la presente ordenanza.

Artículo 48.- Procedimiento.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes se regirá por el siguiente procedimiento:

- a) El o los interesados presentarán al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de reestructuración de lotes, con la debida información para la identificación catastral, la propuesta de proyecto a ser desarrollado y el mecanismo y cálculo que garantice la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios aplicable al proyecto a desarrollar, incluyendo los predios que no han aceptado voluntariamente su vinculación.
- b) La Municipalidad realizará una convocatoria a los propietarios para presentar el proyecto y buscar su vinculación voluntaria mediante asociación al proyecto o venta del terreno. Para este proceso se contará con un tiempo de seis meses a partir de la fecha de la convocatoria. En caso de no lograrse se procederá a realizar de oficio la unificación parcelaria, la cual será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos. Contra ésta procederán los recursos de ley.
- c) Una vez en firme se procederá a la inscripción en el catastro y no se podrán obtener permisos de habilitación o edificación de manera individual a los predios originarios.

Artículo 49.- Régimen legal de la propiedad integrada.- El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito definirá el reglamento a ser aplicable para cada caso, definiendo las reglas de ajuste a este régimen.

Artículo 50.- Formulación de proyectos urbano - arquitectónicos para las unidades de gestión.- Para el desarrollo de los polígonos de nuevo desarrollo y redesarrollo, será obligatoria la formulación de proyectos urbano - arquitectónicos que implicarán una planificación y propuesta de gestión conjunta, sin la cual no podrán expedirse

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

autorizaciones de habilitación o construcción de forma individual a los predios incluidos dentro de dicha zona.

Sección Cuarta Aportes a los Costos del Plan

Artículo 51.- Cargas del plan especial. Se establecen las siguientes cargas del plan especial:

Cuadro No. 6
Polígonos para los aportes a la implementación del plan

AMBITO DE REPARTO	COMPONENTE SISTEMAS PÚBLICOS	PARTICIPACIÓN COSTOS	INSTRUMENTO DE APOORTE
DISTRITAL	Parque Bicentenario	50%	Contribución de Mejoras
	Vías arteriales	100%	
	Vías colectoras	50%	
	Ejes metropolitanos de espacio público	100%	
	Ejes metropolitanos de Red Verde Urbana.	100%	
ZONAL (Área del Plan Bicentenario, tratamiento urbanístico de consolidación)	Parque Bicentenario	25%	Contribución de Mejoras
	Vías colectoras	50%	
	Ejes zonales de espacio público	100%	
	Ejes zonales de Red Verde Urbana.	100%	
LOCAL (Área del Plan Bicentenario, tratamiento)	Parque Bicentenario (sectores frentistas de alto beneficio).	25%	Cesiones
	Vías locales	100%	Contribución especial de mejoras
			Pagos por

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
SECRETARÍA GENERAL



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

AMBITO DE REPARTO	COMPONENTE SISTEMAS PUBLICOS	PARTICIPACIÓN COSTOS	INSTRUMENTO DE APOORTE
urbanístico de Nuevo Desarrollo, Redesarrollo, Renovación)	Ejes locales de espacio público	100%	edificabilidad (RN)
	Ejes locales de Red Verde Urbana.	100%	

Se aplicarán los reglamentos metropolitanos vigentes sobre la contribución por mejoras.

Artículo 52.- Beneficios del Plan. Los beneficios establecidos por el Plan se establecen a partir del precio residual del suelo y del precio diferencial del suelo.

Para efectos de esta ordenanza, se entiende por precio residual del suelo el resultado de un cálculo inverso aplicado al valor del producto inmobiliario en el mercado al que se le resta los costos de construcción y urbanización, utilidades y demás costos secundarios. El precio diferencial del suelo es el diferencial entre el precio residual actual y el precio residual futuro producto del cambio de norma urbanística definida por el Plan.

Los beneficios generados por este plan especial se detallan en el Anexo No. 9.

Artículo 53.- Alternativas de vinculación de los propietarios o inversionistas.- Los propietarios podrán vincularse a la ejecución del Plan mediante las siguientes opciones:

- Aporte voluntario de la propiedad del suelo a través de la gestión asociada del suelo, en el marco de proyectos urbano arquitectónicos.
- Aporte adicional de recursos de capital para financiar parte de las obras de urbanización y recuperación, mediante aprovechamiento urbanístico dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios.
- Desarrollo individual en los polígonos donde autoriza el presente Plan y previo el pago de las cargas asignadas.

Artículo 54.- Porcentajes de participación de los polígonos en los costos totales de las cargas generales.- Los polígonos participarán en los costos de construcción de las

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

cargas generales objeto de reparto zonal, en directa proporción al valor de los aprovechamientos urbanísticos que se concreten en cada uno de ellos.

Artículo 55.- Anuncio de proyecto.- La distribución de cargas y beneficios, así como los futuros cálculos de plusvalía se realizarán sobre la base del precio de suelo definido por la Dirección Metropolitana de Catastro para el año de promulgación de esta ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Primera.- Forman parte integral del Plan Especial Bicentenario: La presente ordenanza, la memoria técnica y los planos Nos. 1) "Área de Plan"; 2) "Zona de Transformación Urbanística"; 3) "Jerarquización Vial"; 4) "Intervenciones Viales"; 5) "Red Verde Urbana y Espacio Público"; 6) "Usos de Suelo"; 7) "Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo"; 8) "Tratamientos en Zonas de Transformación Urbanística"; y, 9) "PUAE - Unidades de Gestión".

Segunda.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, regirán las disposiciones de carácter general contenidas en la normativa metropolitana vigente.

Tercera.- Se le faculta a la máxima autoridad administrativa a reformar, mediante resolución administrativa, los anexos técnicos que forman parte de la presente ordenanza, previo informes técnicos de las entidades sectoriales metropolitanas competentes.

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión financiera - económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano - arquitectónico).

Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas.

Quinta.- Las circunstancias reglamentarias no previstas en esta ordenanza serán resueltas por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

Primera.- El Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Parcial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante ordenanza.

Segunda.- La Dirección Metropolitana de Catastro, en el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, presentará la actualización y modificación de las AIVAS en el área de transformación urbanística contenida en el Plan.

Tercera.- La Dirección Metropolitana Tributaria en un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, presentará las medidas tributarias previstas para incentivar la implementación del Plan. Pondrá especial énfasis en el análisis del impacto social que tendrán las medidas tributarias y parafiscales propuestas.

Cuarta.- La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas presentará en un plazo de 10 meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan.

Quinta.- La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento presentará, en un plazo de 3 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la planificación a mediano plazo para la reposición de redes de agua vetustas en el área del Plan.

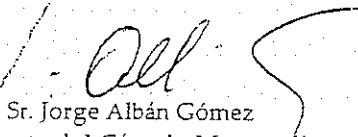
ORDENANZA METROPOLITANA No. 0352

Sexta.- Las personas naturales o jurídicas que hayan estado ocupando los predios o lotes que se encuentran en el área en donde funcionó el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y los terrenos del entorno del mismo, están obligados a realizar la remediación ambiental de los mismos, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. En caso de ser necesario, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá realizar la remediación de los mismos y posteriormente generar los títulos de crédito para la recuperación de las inversiones realizadas.

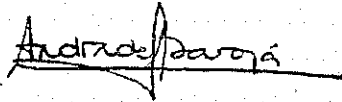
Séptima.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en caso de determinar la existencia de bienes inmuebles que carezcan de titular de dominio, realizará los trámites necesarios de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional y metropolitano para su declaratoria como bienes mostrencos y su posterior incorporación al patrimonio municipal.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 17 de enero de 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez

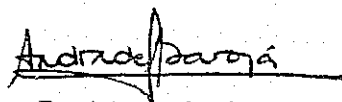
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

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 11 de octubre de 2012 y 17 de enero de 2013.- Quito, **30 ENE 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

