



ORDENANZA No. 3477

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2003-498 de 17 de diciembre del 2003 de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, y,

Considerando:

Que el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, aprobó la Ordenanza No. 3457 relativa a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, publicada en la Edición Especial No. 7 del Registro Oficial del miércoles 29 de octubre del 2003.

Que una vez revisada la Ordenanza publicada en la Edición Especial del Registro Oficial, se han encontrado omisiones en los textos, que es necesario corregirlos.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES:

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA A LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Art. 1.- Sustitúyanse las siguientes definiciones del Art. 4, por las siguientes:

AREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos, escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y estacionamientos cubiertos en planta baja.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad y usos de los espacios públicos y privados.

Art. 2.- Sustitúyase el cuadro del Art. 40, "Áreas de protección especial", por el siguiente:

Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:



ORDENANZA No. 3477

Cuadro No. 3
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Servicio	Tipo	Area de Protección
Oleoductos Lago Agrio - Esmeraldas	Especial	Desde el eje 15 m.
•		
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi - Quito	Especial	Desde el eje 15 m.
Sistema de reversión Poliducto Quito - Ambato	Especial	Desde el eje 4.00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Especial	Desde el eje 15 m.
Línea de alta tensión (de 32 a 46 kv)	Especial	Desde el eje 7.50 m.
Línea de alta tensión binacional	Especial	Desde el eje 15 m.
Acueducto Papallacta	Especial	Desde el eje 10 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ. S.A.)	Especial	Desde el eje 10 m.
Canal de riego	Especial	Desde el borde 1.5 m.
OCP	Especial	Desde el eje 15 m.

* Retiro de construcción 100 m. desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

Art. 3.- Sustitúyase la letra a) del Art. 79, "Ventilación Mecánica" por el siguiente:

a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.

Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado en el Capítulo IV, Sección Décima Primera referida a "Implantación Industrial", Art. 347, "Ventilación".

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y.

Art. 4.- Sustitúyase el tercer párrafo del Art. 161, "Escaleras", por el siguiente:

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $2ch+h=64$, donde ch = contrahuella y h = huella.

Art. 5.- Sustitúyase el Art. 164, "Elevadores y/o ascensores", por el siguiente:

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo.



ORDENANZA No. 3477

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en las edificaciones existentes que sometándose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluido subsuelos.

Art. 6.- Sustitúyase el Art. 241, "Servicios Sanitarios en Oficinas", por el siguiente:

Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m2. de área útil.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en la letra b) del Art. 68 de esta normativa.

Por cada 500m2 de área útil se requerirá de medio baño para uso público y uno adicional por cada fracción mayor al 50%.

Art. 7.- Sustitúyase el segundo párrafo del Art. 228, "Servicios Sanitarios en Comercios", por el siguiente:

Medio baño de uso público por cada 50 m2. de área útil total acumulado de local comercial.

Para áreas menores a 50m2. se requerirá de medio baño de uso público.

Art. 8.- Sustitúyase el Art. 245, "Alcance", por el siguiente:

Los edificios destinados a centros de diversión de conformidad con el Art. II.77, numeral 3, letra a) del Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano, al cuadro No.7, Uso Comercial y de Servicios de la Memoria Técnica del PUOS, cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente normativa.

Art. 9.- Sustitúyase la letra b) del Art. 250, "Clasificación", por el siguiente:

b) Establecimientos Extra-hoteleros:

Apartamentos Turístico
Campamentos de turismo o Campings
Refugios y Cabañas

Art. 10.-Sustitúyase el Art. 269, "Alcance", por el siguiente:

Además de las normas señaladas en la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones de esta Sección los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, salas de proyección de videos para adultos y otros locales de uso similar.



ORDENANZA No. 3477

Art.11.- Sustitúyase el Art. 270, "Capacidad", por el siguiente:

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cinco grupos:

- a) Primer Grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
- b) Segundo Grupo: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
- c) Tercer Grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
- d) Cuarto Grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.
- e) Quinto Grupo: Capacidad hasta 49 espectadores.

Art. 12.- Sustitúyase el cuadro del Art. 272, "Puertas", por el siguiente:

Número de espectadores en cada piso	Número mínimo de salidas	Ancho mínimo de puertas	
> o = 49	2	1.20	2.40
> o = 50 < 200	2	1.20	2.40
> o = 200 < 500	2	1.80	3.60
> o = 500 < 1000	3	1.80	5.40
> o = 1000*	4	1.80	7.20

* Más una salida adicional de 1.20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.

Art. 13.- Sustitúyanse las letras a) y c) del Art. 361, "Distancias mínimas de localización para gasolineras o estaciones de servicio" por las siguientes:

- a) En el Distrito Metropolitano de Quito, la distancia a partir de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde los linderos más próximos de los lotes respectivos.
- c) A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por el Municipio Metropolitano de Quito, destinados para establecimientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

Art.14.- Sustitúyase la letra a) del Art. 381, "Circulaciones para vehículos", por el siguiente:

Los edificios que dispongan de parqueamientos cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Circulaciones vehiculares:



ORDENANZA No. 3477

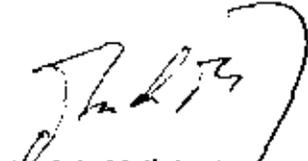
- Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2.50 m. en las rectas.
- Casos Especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar en la Administración Zonal respectiva la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.
- El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Las circulaciones interiores no serán inferiores a 5 m.
- Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 9%.
- Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0.30 x 0.15 m. sin aristas vivas.
- Altura Máxima de Edificación con Rampas: Las edificaciones de estacionamientos no podrán exceder los 7 (siete) pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

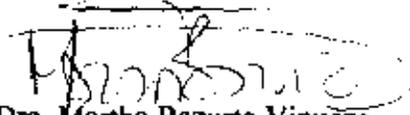
Art. 15.- Disposición Transitoria.

Encárgase a la Dirección de Territorio y Vivienda que en el plazo de 180 días formule para conocimiento del Concejo Metropolitano, las Normas Específicas para guardería infantil.

Art. 16.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 18 de diciembre del 2003


Andrés Vallejo Arocas
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO


Dra. Martha Bazurto Vinúeza
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO



ORDENANZA No.

3477

CERTIFICADO DE DISCUSION

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 y 18 de diciembre del 2003.- Lo certifico.- Quito, 19 de diciembre del 2003.

Dra. Martha Bazurto Vinueza

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDIA DEL DISTRITO.- Quito, 19 de diciembre del 2003.

EJECUTESE:

Paco Moncayo Gallegos

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Gral. Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano el 19 de diciembre del 2003.- Quito, 19 de diciembre del 2003.

Dra. Martha Bazurto Vinueza

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B