



ORDENANZA METROPOLITANA No.

458

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2001-450 de octubre 10 del 2001 de la Comisión de Planificación y Nomenclatura; y ,

CONSIDERANDO:

Que, con Ordenanza 2891 de septiembre 30 de 1991, reformada por la 3004 de abril 12 de 1993, el Concejo expidió el "Plan Ciudad Quitumbe", a fin de que el Municipio de Quito y la Junta Nacional de la Vivienda, urbanice el inmueble ubicado al sur - occidente de la ciudad de Quito.

Que, el Plan Ciudad Quitumbe, se ha ejecutado en un porcentaje muy bajo, por lo que es necesario reactivarlo, modificando el modelo de gestión del terreno no ocupado, a través del PROYECTO ESPECIAL QUITUMBE 2001.

Que, para el efecto es indispensable introducir en la Reglamentación Urbana las reformas necesarias que permitan la implementación del referido Proyecto.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 64 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LAS REFORMAS AL CAPITULO IV, DEL TITULO I DEL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO MUNICIPAL.

Art.1.-El artículo II.15 dirá:



ORDENANZA METROPOLITANA No.

058

Art. II.15.- REGÍMENES ESPECIALES.- En las tierras pertenecientes a comunas, los usos de suelo se someterán al régimen especial que establezcan de mutuo acuerdo los Cabildos Comunales y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sobre la base de los estudios realizados por este último.

El Proyecto Ciudad Quitumbe tendrá un régimen especial de uso de suelo, que se regulará por las normas especiales incluidas en la Sección IV del Capítulo IV de este Título y en el Código de Arquitectura. Solo a falta de estas normas especiales, se aplicarán las de carácter general."

Art. 2.- Luego de la Sección IV, Capítulo IV, Título I del Libro Segundo, agregúese la siguiente:

"Sección IV

"Del Proyecto Especial Ciudad Quitumbe 2001"

Art. II.52-A.- PROYECTO ESPECIAL.- El Proyecto Ciudad Quitumbe 2001 es un Proyecto Especial, que será ejecutado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente, a través de una o varias de sus empresas o utilizando cualquier instrumento jurídico que implique el encargo o la transferencia de la ejecución de las obras a personas naturales o jurídicas del sector privado.

El proyecto se ejecutará en el inmueble que se ha destinado para el efecto conforme el plano 10-Q de la Ordenanza de Zonificación.

Art. II.52-B.- ESTRUCTURA URBANA.- El Proyecto Especial Ciudad Quitumbe 2001 se desarrollará sobre la base de una trama adaptada a las vías existentes, a la presencia de quebradas y a los bordes naturales o de edificación, a fin de conseguir un tejido semicontinuo y regular, que recupere



la tipología de las estructuras históricas de la ciudad. Estará conformado por un área destinada a vivienda y por ejes de equipamiento.

Para los usos de suelo de equipamiento y de comercio, se estará a lo previsto en los artículos II.52-G y II.52-H. No se permitirá ninguna forma de uso de suelo industrial.

Art. II 52-C.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.- El proyecto de urbanización aprobado deberá concebirse de manera integral, tomando en cuenta todos sus componentes (estructura urbana, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes, estacionamientos, vías, áreas protegidas).

Una vez aprobado el proyecto, no podrá modificarse lo que éste determine en relación con los ejes de circulación, de articulación espacial y la forma de ocupación y utilización del suelo de la edificación. Para el efecto, el proyecto establecerá las diversas tipologías de manzanas permitidas, con las posibilidades de variación de las mismas como consecuencia de las formas particulares del sitio, de las diferentes alturas de edificación, o de las posibilidades tipológicas arquitectónicas y de la existencia de las quebradas colindantes.

Para la aprobación de los planos de las edificaciones, las declaratorias de propiedad horizontal, las aprobaciones de trabajos varios y los permisos de construcción y habitabilidad, se seguirán los procedimientos establecidos en el Capítulo V de este Título del Reglamento Urbano de Quito. También serán aplicables al Proyecto Especial Ciudad Quitumbe 2001, las normas generales sobre inspección y control de urbanizaciones y edificaciones.

Art. II.52-D.- EDIFICACIONES.- Las edificaciones dentro del Proyecto Especial Ciudad Quitumbe 2001 serán bloques multifamiliares, que mantendrán la continuidad visual hacia las vías y no se someterán al cuadro 4 anexo a este Código ni a las normas generales de zonificación, previstas en el Capítulo III de este Título del Reglamento Urbano de Quito, sino a las siguientes:



ORDENANZA METROPOLITANA No.

058

- a) La edificación será alineada y sin retiros, continua en construcción y altura, pudiendo diferenciarse el tratamiento de fachada a partir de variaciones en cada unidad de copropiedad e interrumpirse en los accesos vehiculares y peatonales;
- b) No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva; los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad; para lograr unidad en la variedad;
- c) En todas las edificaciones habrá fachadas, tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de la manzana. Las esquinas de las manzanas deberán ser tratadas con edificaciones y fachadas hacia los frentes de las vías; y como elementos de mayor jerarquía en la composición manzanera;
- d) Las edificaciones que se construyan a lo largo de las vías colectoras (tipo I) deberán ser continuas a lo largo de todo su frente y tener portal de dos pisos de altura (6 m.) y tres metros de profundidad, que no podrá ser ocupado por ningún elemento construido y será espacio público;
- e) Las edificaciones contiguas a las quebradas no podrán tener sólidos construidos de más de treinta metros de largo. Entre cada sólido habrá una abertura de ancho no menor a 4,50 mts ni mayor a 6.00 mts., para posibilitar la integración y transparencia con el contexto natural. Las edificaciones emplazadas en estos sitios deberán orientarse hacia el espacio del retiro obligatorio de 10 mts. con fachadas a línea de fábrica, quedando prohibido orientar o emplazar los patios posteriores, culatas o similares hacia las quebradas.
- f) La altura de las edificaciones será variable entre 6 y 24 metros y, para el



ORDENANZA METROPOLITANA No.

058

número de pisos, se someterá a lo previsto en el cuadro 13 anexo a este Código;

g) La relación alto - ancho de la vía con la altura de la edificación será de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$H = L + L/2$$

Siendo:

L = ancho de la vía

H = altura edificación

h) No se autorizan edificaciones de un solo piso;

i) Se considerará como unidad mínima urbana a la manzana y, como unidad mínima habitacional, al cuarto de manzana. En todo caso, el condominio debe hacer posible que se recupere el cuarto de manzana como unidad mínima habitacional y, por lo tanto, no se permitirán divisiones de construcción a la unidad mínima;

j) Al interior de todas las manzanas se sembrarán frutales;

k) Las unidades habitacionales no podrán tener menos de 4,50 metros de frente y 11 metros de profundidad, en una proporción mínima de 1:2,5; ni más de 9 metros de frente con al menos 6 metros de profundidad, en una proporción mínima de 3/2; y,

l) Los lotes de 6 metros de frente tendrán una profundidad mínima de 9 metros, en una proporción mínima de 1:1,5 y los de 7,5 metros de frente una profundidad mínima de 8 metros, en una proporción mínima de 1:1,"



Art. II.52-E.- ACCESOS.- Los accesos a las manzanas desde las aceras públicas, estarán en correspondencia con los espacios de vinculación entre los interiores de las manzanas y el espacio público de las vías. Los accesos a los bloques multifamiliares y a las unidades de vivienda alineadas serán desde los espacios interiores de las manzanas. En las esquinas podrá establecerse también un acceso desde el exterior si la edificación lo requiere según el proyecto.

Todos los casos de accesos se resolverán a través de sitios de transición entre el espacio público y el espacio semi privado, así como entre éste y el espacio privado. El proyecto de urbanización establecerá las tipologías de edificación según accesibilidad, ubicación de la circulación vertical y altura; a las tipologías así establecidas se aplicará lo previsto por el inciso segundo del artículo 11.52-C de este Código.

Art. II.52-F.- DENSIDAD.- El índice de habitabilidad mínimo será de diez metros cuadrados por persona y la densidad bruta total de setenta y cinco viviendas por hectárea; aproximadamente a 300 hab/Há. La densidad neta variará de acuerdo a la localización de la manzana en el conjunto urbano. Se permitirá una mayor densidad en el área central, la que irá disminuyendo en las manzanas ubicadas en las unidades urbanas intermedias. En las áreas aledañas a las quebradas se implantan los conjuntos de menor densidad.

Art. II.52-G.- USO DE COMERCIO.- En el eje de equipamiento se localizará el comercio especializado. En las áreas de vivienda se permite exclusivamente el uso de suelo para comercio vecinal y comercio sectorial en las vías colectoras (tipo 1), en un zócalo continuo de dos plantas, y en las vías distribuidoras (tipo 2), en un zócalo continuo de una planta; en las demás vías se permitirá uso comercial restringido. En cualquier caso los usos complementarios a la vivienda se someterán a las normas de la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente.



ORDENANZA METROPOLITANA No.

058

Art. II.52-H.- FAJAS DE EQUIPAMIENTO.- Los usos de suelo de equipamiento se admitirán únicamente en los ejes destinados para el efecto, en los que se ubicarán servicios de educación, salud, recreación, cultura, culto, comercio, seguridad, protección de incendios y otros equipamientos de uso colectivo. Se prohíbe el uso de suelo para equipamiento de servicio público.

Las quebradas serán usadas como equipamiento recreativo cultural, caminería, paseos, ciclovías o similares.

Art. II.52-I.- VÍAS.- Las vías se someterán a lo previsto en el cuadro 14 anexo a este Código. Todos los ejes centrales de las vías colectoras (tipo 1) y las aceras de las vías colectoras (tipo 1), distribuidoras (tipo 2) y locales (tipo 3) deberán arborizarse obligatoriamente, así como prever su mobiliario urbano.

Art. II.52-J.- BORDES DE QUEBRADA.- Los bordes de quebrada, serán retiros obligatorios de 10 mts. medidos desde el borde superior y se constituyen en espacios públicos o comunitarios destinados a usos relativos al tránsito peatonal, contemplación, recreación y tráfico rodado restringido de baja velocidad."

Art. II.53-K.- EJECUCIÓN DEL PROYECTO.- Para la ejecución del proyecto se aplicarán las siguientes reglas:

a) Necesariamente en el caso de vivienda progresiva deberán quedar concluidos en primera etapa los elementos colindantes con el espacio público, especialmente sus fachadas a las vías o espacios públicos. Esta norma rige para viviendas individuales, conjuntos habitacionales o bloques plurifamiliares;

b) No se autorizará la construcción de edificaciones que no contemplen la ejecución de la totalidad de pisos de las fachadas hacia el exterior de las manzanas;

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

c) En las etapas siguientes podrán incluirse desarrollos hacia la parte posterior o interior de las viviendas;

Art. 3.- La sección PE/PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA / PLAN DE MANEJO ESPECIAL, del cuadro 1, sustitúyase por las siguientes:

PE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	PE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE1 Bosques y vegetación protectores: usos científicos, recreación ecológica y turismo. PE2 Agrícola. Cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y follajes. PE3 Ambiental ecológico: elementos de paisaje, escenarios naturales y demarcaciones ecológico especiales.
	PER PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS	PER1 Ríos, quebradas y cuencas hidrográficas
	PEA AREAS ARQUEOLÓGICAS	PEA1 Sitios con su entorno ambiental y paisajístico y cultural

**ORDENANZA METROPOLITANA No.****1158**

PLAN DE MANEJO ESPECIAL	COMUNAS	Régimen especial de uso de suelo de comunas Acuerdo entre el Municipio y los Cabildos Comunales
	PROYECTO ESPECIAL QUITUMBE	Régimen especial que no se somete a las normas generales de zonificación, ni a los cuadros 2 y 4 anexos a este Código, sino a las normas especiales de la Sección IV, Capítulo IV, Título II del Libro Segundo de este Código y a las que constan en el Código de Arquitectura. Sólo a falta de estas normas especiales, se aplicarán las de carácter general.

Art. 4. - Incluir los siguientes cuadros anexos:

Cuadro No. 13**PROYECTO ESPECIAL CIUDAD QUITUMBE
ALTURA DE EDIFICACIONES**

UBICACIÓN	ALTURA
Avenida Mariscal Sucre	6 pisos
Avenida Quitumbe	6 pisos; 8 pisos en los cruces con las avenidas Amaru y Cóndor y con el eje de equipamiento.
Avenida Rumichaca	5 pisos; 6 pisos en los cruces con las avenidas Amaru y Cóndor y con el eje de equipamiento.
Avenidas Amaru y Cóndor	5 pisos
Avenida Guayanay	4 pisos
Vías tipo 4	3 pisos en vías de más de 400 m. de longitud y 2 pisos
Vías peatonales	Variable según su implantación en el conjunto
Eje de equipamiento Fundeporte	4 pisos en edificaciones hacia la banda de equipamiento
Eje de equipamiento H. El Carmen	3 pisos en edificaciones hacia la banda de equipamiento
Interior de franjas de equipamiento	4 pisos como máximo, con excepción de los edificios públicos
Cruces de vías	Prevalecerá la mayor altura de edificación

NOTA: Salvo para el caso del interior de las franjas de equipamiento, no se permitirán alturas superiores o inferiores a las indicadas. En ningún caso se permitirá edificaciones de un paso.



ORDENANZA METROPOLITANA No.

058

CUADRO No. 14

**PROYECTO ESPECIAL CIUDAD QUITUMBE
VIAS**

VIA	ANCHO	CARRILES POR SENTIDO		PARTERRE	ACERA
QUITUMBE TIPO 1	48	3*	4	8	****
COLECTORA					
QUITUMBE TIPO 2	42	2	1.30**	5y2	****
DISTRIBUIDORA "A"					
QUITUMBE TIPO 3	26	2	2-3.6**	6	****

* Dos carriles de trolebús de 7m. de ancho.

** Parterre para arborización.

*** Dos fajas laterales: una acera de 5m. de ancho y zona de protección del poliducto de 22 m. de ancho que incluye acera.

**** Un carril de coexistencia ciclovía-vehículo de 2m."

Art.5. Derógase las ordenanzas 2881 y 3004, de 30 de septiembre de 1991 y 12 de abril de 1993.

DISPOSICION TRANSITORIA.- Las edificaciones que, al momento de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, se encuentren ya construidas o en proceso de construcción, o en planos o permisos de construcción aprobados, se someterán a las normas vigentes al momento de la aprobación de los planos.

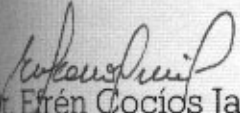
DISPOSICION FINAL.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

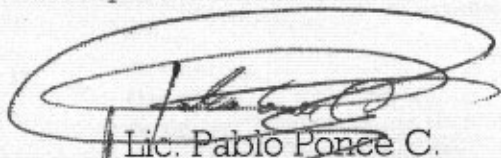


058

ORDENANZA METROPOLITANA No.

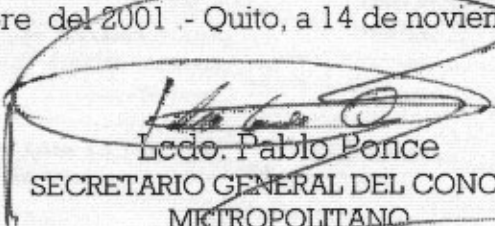
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito el 13 de noviembre del 2001.


Dr. Efrén Cocíos Jaramillo
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO


Lic. Pablo Ponce C.
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO

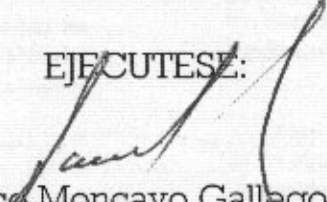
CERTIFICADO DE DISCUSION

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de 25 de octubre y 13 de noviembre del 2001 - Quito, a 14 de noviembre del 2001.

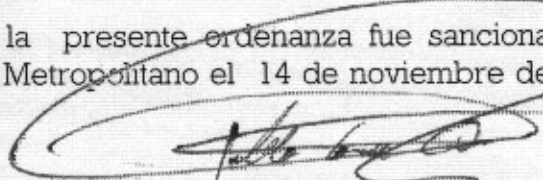

Lcdo. Pablo Ponce
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO

ALCALDIA DEL DISTRITO.- Quito, 14 de noviembre del 2001.

EJECUTESE:


Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Gral. Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano el 14 de noviembre del 2001.- Quito, 14 de noviembre del 2001.


Lcdo. Pablo Ponce
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO

R.B