



EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes de las Comisiones de Planificación y Nomenclatura No. IC-98-051 de 23 de enero de 1998 y Legislación No. IC-98-152 de 25 de marzo de 1998 ; y

CONSIDERANDO:

Que, con la expedición del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, es necesario reunir en un solo cuerpo las normas vigentes sobre división territorial y zonificación del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, según el artículo 6 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito toca al Concejo establecer Zonas y Parroquias Metropolitanas, para efecto de la desconcentración administrativa y de servicios;

Que, el número 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito da al Municipio competencia exclusiva y privativa para regular el uso y la adecuada ocupación del suelo; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los números 2 y 11 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE

I.A ORDENANZA DE ZONIFICACION

TITULO I

DE LAS PARROQUIAS METROPOLITANAS

I. PARROQUIAS METROPOLITANAS CENTRALES.- Son Parroquias Metropolitanas Centrales del Distrito Metropolitano de Quito las Parroquias de Guamaní, Chillogallo, Las Cuadras, El Beaterio, Solanda, La Magdalena,



000

ORDENANZA METROPOLITANA DE ZONIFICACION No.

Chimbacalle, Eloy Alfaro, San Roque, Benalcazar, El Batán, San Blas, Chaupicruz, Cotocollao, Carcelén y El Inca.

II. PARROQUIAS METROPOLITANAS SUBURBANAS.- Son Parroquias Metropolitanas Suburbanas del Distrito Metropolitano de Quito las Parroquias de Calacalí, San Antonio de Pichincha, Pomasqui, Calderón, Llano Chico, Zámiza, Nayón, Tumbaco, Cumbayá, Guangopolo, Alangasí, La Merced, Conocoto, Amaguaña, Pintag, Guayllabamba, El Quinche, Checa, Yaruquí, Tababela, Pifo,

Puembo, Lloa, Nono, Pacto, Gualea, Nanegal, Nanegalito, San José de Minas, Atahualpa, Puéllaro, Perucho y Chavezpamba.

III. LIMITES.- Los límites de las parroquias a las que se refieren los dos artículos anteriores se establecen en los planos OO M y O1 M, anexos a esta Ordenanza.

TITULO II

DE LAS ZONAS METROPOLITANAS

IV. ZONAS CENTRALES.- Las Parroquias Metropolitanas Centrales a las que se refiere el título anterior, se agrupan en las siguientes Zonas Metropolitanas Centrales:

- a) Zona Metropolitana Sur, que incluye las parroquias Guamaní, Chillogallo, Las Cuadras y El Beaterio.
- b) Zona Metropolitana Centro Sur, que incluye las parroquias Solanda, La Magdalena, Chimbacalle y Eloy Alfaro.
- c) Zona Metropolitana Centro Norte, que incluye las parroquias San Roque, Benalcázar, El Batán y San Blas; y,
- d) Zona Metropolitana Norte que incluye las parroquias Chaupicruz, Cotocollao, Carcelén y El Inca.

V. ZONAS SUBURBANAS.- Las Parroquias Metropolitanas Suburbanas a las que se refiere el título anterior, se agrupan en las siguientes Zonas Metropolitanas Suburbanas:

- a) Zona Metropolitana Suburbana Pululahua, que incluye las parroquias Calacalí, San Antonio de Pichincha y Pomasqui.



ORDENANZA METROPOLITANA DE ZONIFICACION No.

001

- b) Zona Metropolitana Suburbana Carapungo, que incluye las parroquias Calderón, Llano Chico y Zámbriza;
- c) Zona Metropolitana Suburbana Tumbaco, que incluye las Parroquias Nayón, Tumbaco y Cumbayá;
- d) Zona Metropolitana Suburbana Los Chillos, que incluye las Parroquias Guangopolo, Alangasí, La Merced, Conocoto, Amaguaña y Pintag;
- e) Zona Metropolitana Suburbana Oyambaro, que incluye las parroquias Guayllabamba, El Quinche, Checa, Yaruquí, Pifo y Puembo.
- f) Zona Metropolitana Suburbana Unguí, que incluye las parroquias Lloa y Nono;
- g) Zona Metropolitana Noroccidental, que incluye las parroquias Pacto, Gualea, Nanegal y Nanegalito; y,
- h) Zona Metropolitana Norcentral, que incluye las parroquias San José de Minas, Atahualpa, Puéllaro, Perucho y Chavezpamba.

TITULO III

DE LA ZONIFICACION

VI. DOCUMENTOS Y PLANOS DE ZONIFICACION.- La zonificación del Distrito Metropolitano de Quito se establece en los documentos y planos que se indican a continuación, anexos a esta Ordenanza y con igual valor que cualquiera de sus disposiciones:

a) **AREA METROPOLITANA**

Plan de Estructura Espacial Metropolitana.

- Plano No. 00 M: Límites del Area Metropolitana
- Plano No. 01 M: División general territorial
- Plano No. 02 M: Estructura Espacial Metropolitana
- Plano No. 03 M: Uso de Suelo
- Plano No. 04 M: Zonificación
- Plano No. 05 M: Etapas de Incorporación
- Plano No. 06 M: Estructura Vial Metropolitana
- Plano No. 07 M: Areas Históricas Metropolitanas



ORDENANZA METROPOLITANA DE ZONIFICACION No.

001

- b) **PARROQUIAS SUBURBANAS: Cabeceras Parroquiales**
- Planos No. 08.51 M al 08.125 M: Uso de suelo
 - Planos No. 09.51 M al 09.125 M: Zonificación
 - Planos No. 10.130 M al 10.159 M: Regularización Vial
- c) **CIUDAD DE QUITO**
- . Plan de Estructura Urbana de Quito
 - Plano No. 10 Q: Uso de suelo
 - Plano de ciudad, Esc. 1:15.000
 - Plano de Areas Suburbanas, Esc. 1:25.000
 - Plano No. 11 Q: Zonificación
 - Plano No. 12 Q: Densidades
 - Plano No. 13 Q: Zonificación por riesgos naturales
 - Plano No. 14 Q: Estructura vial Urbana
- d) **AREAS HISTORICAS:**
- . Plan Maestro de Areas Históricas
 - . Inventario y Catálogo de los recursos patrimoniales.
 - . Inventario de edificaciones protegidas con terreno adicional edificable.
 - Plano No. 15 H: Area 1.
 - Delimitación del Centro Histórico de Quito
 - . Núcleo histórico principal; y,
 - . Area de entorno histórico.
 - Plano No. 16 H: Area 2.
 - Inventario Selectivo.
 - Plano No. 17 H: Zonas habilitadas para compra de edificabilidad adicional
 - Planos No. 18 H al 20 H: Area 3.
 - Núcleos históricos de Chillogallo, Guápulo y Cotocollao.
 - Núcleos históricos de las parroquias suburbanas. Ver planos literal b de este artículo.
 - Area 4.
 - Comunas



ORDENANZA METROPOLITANA DE ZONIFICACION No.

001

- Planos No. 21 H
al 24 H: Area 5.
Protección del entorno natural y paisaje urbano del río Machángara, el Itchimbia, Canteras del Pichincha y el Panecillo.
- Plano No. 25 H: Area 6.
Hitos espaciales de significación cultural, histórica o simbólica, que no consten en las áreas anteriores.
- Plano No. 26: Limites del área arqueológica de Rumicucho;
- Plano No. 27: Sectores, sitios y áreas de valor histórico y cultural; y,
- Plano No. 28: División del área urbana para el establecimiento de los avalúos comerciales mínimos sectoriales.

En cada una de estas áreas se incorporarán los nuevos componentes, que de acuerdo con los estudios realizados, ameriten protección especial, cumpliendo con el procedimiento establecido en la sección II de este capítulo.

- e) Estudios y planes de las parroquias suburbanas de: Gualea, Nanegal, Nanegalito y Pacto, en su orden: ¹
 - Planos No. 26.126 M al 26.129 M: Limite urbano parroquial
 - Planos No. 08.111 M (Pacto)
No. 08.112 M (Gualea)
No. 08.113 M (Nanegal)
No. 08.114 M (Nanegalito): De uso de suelo que se modifica
 - Planos No. 27.126 M al 27.129 M: Densidades

¹ Dando cumplimiento al literal b de la cláusula 3-02, Obligaciones del Municipio, del convenio entre el H. Consejo Provincial y el Municipio de fecha 8-12-93.



001

ORDENANZA METROPOLITANA DE ZONIFICACION No.

- Planos No. 09.111 M (Pacto)
No. 09.112 M (Gualea)
No. 09.113 M (Nanegal)
No. 09.114 M (Nanegalito): De zonificación que se modifican
- Planos No. 28.130 M : Sistema vial urbano
típico para las cuatro
parroquias

TITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

VII. REFORMAS.- Las reformas a esta Ordenanza deberán contar con los dictámenes de las comisiones correspondientes y el informe de la Dirección General de Planificación, basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre las previsiones y determinación de la planificación metropolitana.

VIII. DEROGATORIAS.- Deróganse las Ordenanzas 3159, 3160, 3172, 3173, 3189 y 3215 y los artículos que se mantenían vigentes de la Ordenanza 3127.

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

DISPOSICION TRANSITORIA

Hasta que se cuente con la infraestructura necesaria para organizar administraciones zonales en cada una de las zonas a las que se refiere esta Ordenanza, se faculta al Alcalde Metropolitano encargar a los Administradores Zonales la administración de las parroquias que considere necesarias para la prestación de un mejor servicio a la ciudadanía.



DADA, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de abril de 1998.


Sr. Carlos Efraim Machado
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJOMETROPOLITANO


Lcdo. Gustavo Saltos Saltos
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO

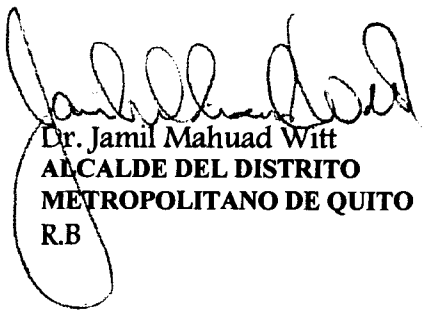
CERTIFICADO DE DISCUSION:

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en sesiones de 6 de noviembre de 1997 y 14 de abril de 1998.


Lcdo. Gustavo Saltos Saltos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

ALCALDIA DEL DISTRITO.- Quito, 20 de abril de 1998

EJECUTESE:


Dr. Jamil Mahuad Witt
ALCALDE DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
R.B


Lcdo. Gustavo Saltos Saltos
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO

Cuadro No. 1

USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ESTABLECIMIENTOS
R RESIDENCIAL	RA1 AGRICOLA 1	Vivienda agrícola, lote 2.500 a 5.000 m ²
	RA2 AGRICOLA 2	Vivienda agrícola, lote 25000 a 50 000 m ²
	RR1 RURAL 1	Vivienda rural, lote de 300 m ²
	RU1 URBANO 1	Vivienda urbana, lote de 200 - 300 m ²
	RU2 URBANO 2	Vivienda urbana, lote de 400 m ²
	RU3 URBANO 3	Vivienda urbana, lote de 600 m ²
	RU4 URBANO 4	Vivienda urbana, lote de 1.000 - 2.000 m ²
	RM Multiple	Vivienda y usos compatibles lote 600 - 1000 m ²
C COMERCIAL	COMERCIAL: 1	COMERCIO VECINAL: CV Tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías.
	COMERCIAL: 2	COMERCIO SECTORIAL: CS Almacenes de artículos de hogar, imprentas, oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias de bancos, importación, viajes y turismo, financieras, micro-mercados. Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías, metales y pinturas. COMERCIO ZONAL: CZ Mercados, centros comerciales, almacenes, distribución de comestibles. Funerarias, salas de velación.
	COMERCIAL: 3	COMERCIO ESPECIAL: CE Almacenes industriales, bodegas comerciales, materiales de construcción y agropecuarios. Gasolineras y autoservicios, lubricadoras, lavadoras, vulcanizadoras, depósitos de distribución de GLP, bares, discotecas, salas de juegos. COMERCIO RESTRINGIDO: CR Moteles, lenocinios, prostíbulos y similares, centros de acopio de GLP.
INDUSTRIAL	I1 BAJO IMPACTO	I1 Talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos, talleres fotográficos y mecánicas automotrices livianas, confecciones y manufacturas de joyas, actividades agropecuarias.
	I2 MEDIANO IMPACTO	I2 Pequeña Industria en general, mecánicas automotrices semi-pesadas y pesadas, aserraderos, planteles de procesamiento de animales (vacuno, porcino, aviar y otros), tintorerías, imprentas, bloqueras; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; artículos de tierra, yeso, arcilla, cemento; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material particulado.
	I3 ALTO IMPACTO	I3 Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras.
	I4 PELIGROSA	I4 Envasadoras de gas, almacenamiento de petróleo y derivados, radioactivos, tóxicos, explosivos, proceso de fundición de minerales y similares, terminales de almacenamiento.
E EQUIPAMIENTO	ES SECTORIAL	ESE Educación preescolar, escolar, media, educación especial, centros de capacitación, centros artesanales y ocupacionales.
		ESS Salud: centros y subcentros de salud.
		ESB Bienestar social: asistencia social, guarderías, casas cunas, centros de formación juvenil y familiar.
		ESR Recreacional: parques infantiles, escolar de barrio, plaza cívica y áreas verdes.
		ESO Organización social: centros comunales, parroquiales o barriales.

USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ESTABLECIMIENTOS
E EQUIPAMIENTO	ES SECTORIAL	ESC Cultural: centros culturales, parroquiales y barriales.
		EST Religiosos: Centros religiosos parroquiales.
		ESh Servicios higiénicos y lavanderías.
	EZ ZONAL	EZE Educación: centro de investigación y experimentación a nivel medio y superior, escuelas-taller, para aprendizaje y capacitación.
		EZS Salud: Clínicas, hospitales de urgencias, generales y especializados.
		FZI Institucional referentes a la gestión pública descentralizada, seguridad, organización social. oficinas del IETEL, Empresa Eléctrica y similares.
		EZB Bienestar Social: ancianatos, orfanatos, defensa civil, bomberos, retenes policiales y PAI
		EZC Cultural: centros culturales, museos, centros de documentación, bibliotecas, galerías de arte.
		EZR Recreacional abierto: parques urbanos, deportivos piscinas, áreas verdes.
		EZr Recreacional cerrado: centros de espectáculos, de exposiciones, cines.
EZT Religioso: centros religiosos y conventuales.		
EZH Turístico: centros de turismo, hotelorías y convenciones.		
EE ESPECIAL		EER Recreacional ecológico: parques especializados, viveros, jardines botánicos y zoológicos ambientales.
	EEH Turístico: paseos escénicos y sendas turísticas.	
	EEI Institucional: Sede para asociaciones y organizaciones públicas y privadas.	
	EEA Administrativo: centros de administración seccional y local.	
	EEM Cementerios, criptas y crematorios.	
ESP SERVICIOS PUBLICOS	SPT Transporte: Parqueaderos públicos y paradas terminales o retornos, terminales terrestres, férreos y aéreos.	
	SPI Infraestructura: Tanques de almacenamiento y tratamiento de agua potable, subestaciones eléctricas, centrales telefónicas.	
	SPD Tratamiento de desechos sólidos y líquidos. incineración de basura, relleno sanitario. planta procesadora de basura.	
PE PROTECCION AMBIENTAL Y ECOLOGICA PLAN DE MANEJO ESPECIAL	PE PROTECCION ECOLOGICA	PE1 Bosques y vegetación protectores: usos científicos, recreación-ecológica y turístico.
		PE2 Agrícola: Cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y follajes.
		PE3 Ambiental ecológico: elementos de paisaje, escenarios naturales y demarcaciones ecológicas especiales.
	PER PROTECCION DE RIOS Y QUEBRADAS	PER1 Ríos, quebradas y cuencas hidrográficas.
	PEA AREAS ARQUEOLOGICAS	PEA1 Sitios con su entorno ambiental y paisajístico de valor histórico y cultural.
COMUNAS	Régimen especial del uso del suelo de comunas-Acuerdo entre Cabildos Comunales y Municipio.	

CUADRO N° 2

COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS

		VIVIENDA			COMERCIO				INDUSTRIA				EQUIPAMIENTO				
		B A J A D E N S I D A D	M E D I A D E N S I D A D	A L T A D E N S I D A D	V E C I D A L	S E C U N D A R I A L	Z O N A L	E S T A D O	R E S T R I C T O	B A J O I M P A C T O	M E D I O I M P A C T O	A L T O I M P A C T O	P E L I G R O S O	S E C T O R I A L	Z O N A L	E S T A D O	S E R V I C I O S P U B L I C O S
		VB	VM	VA	CV	CS	CZ	CE	CR	I1	I2	I3	I4	ES	EZ	EE	ESP
R	RESIDENCIAL																
R1	RESIDENCIAL 1	P	C	R	C	R	R	X	X	R	X	X	X	C	R	X	R
R2	RESIDENCIAL 2	C	P	C	C	C	R	X	X	R	X	X	X	C	R	R	R
R3	RESIDENCIAL 3	C	P	C	C	C	R	R	X	R	X	X	X	C	C	R	R
R4	RESIDENCIAL 4	P	C	R	C	C	R	R	X	R	X	X	X	C	C	R	R
RR1	RESIDENCIAL RURAL 1 (b)	P	C	R	C	C	R	X	X	R	X	X	X	C	R	X	R
RA1	RESIDENCIAL AGRICOLA 1	C	R	X	C	R	R	R	X	R	R	X	X	C	R	R	R
RA2	RESIDENCIAL AGRICOLA 2	C	X	X	C	R	R	R	X	R	R	X	X	C	R	R	R
M1	RESIDENCIAL MULTIPLE 1	R	C	P	C	C	C	R	X	R	R	X	X	R	C	R	C
I	INDUSTRIAL																
I1	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	C	R	X	C	C	C	R	X	P	R	R	X	R	R	R	R
I2	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	R	X	X	C	C	C	C	R	C	P	X	X	R	R	R	R
I3	INDUSTRIAL ALTO IMPACTO	X	X	X	R	X	R	R	R	R	R	P	X	X	X	X	R
I4	INDUSTRIAL PELIGROSA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	P	X	X	X	R
E	EQUIPAMIENTO																
PE **	PROTECCION AMBIENTAL Y ECOLOGICA	R	X	X	R	R	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P
		R	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	R	R	C	R

SIMBOLOGIA P: USO PRINCIPAL; C: USO COMPATIBLE; R: USO CONDICIONADO***; X: USO PROHIBIDO

INSTRUCTIVO PARA CONSULTAR EL PLANO Y LOS CUADROS DE USO DE SUELO

PRIMER PASO: Localice sobre el Plano de Uso de Suelo, la zona donde está ubicado el predio que desea consultar y luego identifique la clave correspondiente.

SEGUNDO PASO: Una vez identificada la zona se pasa al cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo, en cuya parte izquierda se encuentran las claves de las zonas representadas en el Plano de Usos de Suelo, cuando se ha localizado la línea correspondiente, se hace la consulta en sentido horizontal, identificándose sobre dicha línea todas las agrupaciones de establecimientos por usos, pudiendo ser: principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

TERCER PASO: La agrupación de establecimientos por usos se encuentran desglosados en el Cuadro No. 1 Usos de Suelo.

RR1: Zonificaciones para barrios (b).

- * Baja densidad = 460 h / Ha.
- Media densidad = > a 460 h/Ha. hasta 920 h/Ha.
- Alta densidad = > a 920 h / Ha.

** El informe preliminar del uso pormenorizado en áreas de protección ecológica será determinado de conformidad con el cuadro No. 2 por la Dirección General de Planificación para su trámite en las Administraciones Zonales.

*** El informe preliminar del uso condicionado será determinado por la Dirección General de Planificación para su trámite en las Administraciones Zonales.

CUADRO No. 3

USOS DE SUELO PERMITIDOS POR TIPO DE UNIDAD PREDIAL O EDIFICACION EN LAS AREAS HISTORICAS		USOS DE SUELO CODIFICADOS (1)																										
AREAS HISTORICAS	EDIFICACIONES O UNIDADES PEDIALES PROTEGIDAS	R	RM	CVI	CSI	CS2	CZ2	I1	ESE	ESS	ESB	ESR	ESQ	ESC	EST	EZE	EZI	EZB	EZC	EZR	EZr	EZT	EZH	EER	EEH	EEI	EEA	
		AREA 1 CENTRO HISTORICO DE QUITO	Monumentales (MH)									X	X		X	X	X	X			X		X	X	X			
Interés Especial (PH)	X		X	X	X			X	X	X	X		X	X	X	X	X		X		X	X	X				X	X
Rehabilitables (RH)	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X			X	X
Integ. al entorno (INT)	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X			X	X
AREA 2 INVENTARIO SELECTIVO	Interés Especial (PH)	X	X	X	X			X	X	X	X		X	X	X	X	X		X		X	X	X			X	X	
	Rehabilitable (RH)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X			X	X
AREA 3 NUCLEOS HIST PARROQUIALES URBANOS Y SUBURBANOS	Monumentales (MH)									X	X		X	X	X	X			X		X	X	X				X	
	Interés Especial (PH)	X	X	X	X			X	X	X	X		X	X	X	X	X		X		X	X	X			X	X	
	Rehabilitables (RH)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X
AREA 4 COMUNAS	Los usos permitidos serán determinados de mutuo acuerdo entre el I. Municipio y los Cabildos Comunales en base a estudios RM																											
AREA 5		X	X									X		X		X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	
AREA 6		X	X									X	X	X		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

(1) La codificación de los usos corresponde al detalle del cuadro No. 1

(2) Estas tipologías constan para cada propiedad en la hoja de catalogación anexa al IRM

X Usos permitidos para cada tipo de edificación

NOTA: Tanto los usos de suelo que no constan, como aquellos que no están marcados son los que no están permitidos en cada tipo de edificación protegida.

CUADRO No. 4

ZONIFICACION URBANA Y METROPOLITANA DE QUITO

ZONA TIPO	FORMA DE OCUPACION	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTUR # PISOS	MAXIMA MTS.	COS	CUS	RETIROS MINIMOS					DENSIDAD NETA
								F	L	I	T	EB	
A203*		200	12	3	9	0.50	1.50	5	3	3	3	6	500
A203		200	12	3	9	0.40	1.20	5	3	3	3	6	350
A304		300	12	4	12	0.40	1.60	5	3	3	3	6	460
H A402		400	12	2	6	0.40	0.80	5	3	3	3	6	200
A403		400	15	3	9	0.40	1.20	5	3	3	3	6	400
A406		400	15	6	18	0.40	2.40	5	3	3	3	6	690
E A406PB		400	15	6	18	0.50	2.50	5	3	3	3	6	690
A408		400	15	8	24	0.40	3.20	5	3	3	3	6	920
E A408PB		400	15	8	24	0.50	3.30	5	3	3	3	6	920
H A601		600	15	1	3	0.20	0.20	5	3	3	3	6	100
H A602		600	15	2	6	0.20	0.40	5	3	3	3	6	200
A602		600	15	2	6	0.40	0.80	5	3	3	3	6	200
A603	AISLADA	600	15	3	9	0.40	1.20	5	3	3	3	6	250
E A610PB		600	15	10	30	0.50	4.10	5	3	3	3	6	1140
A612		600	15	12	36	0.40	4.80	5	3	3	3	6	1370
A816		800	18	16	48	0.40	6.40	5	3	3	3	6	1820
A820		800	18	20	60	0.40	8.00	5	3	3	3	6	2290
A1002		1.000	20	2	6	0.40	0.80	5	3	3	3	6	70
A1003	A	1.000	20	3	9	0.40	1.20	5	3	3	3	6	100
A2002		2.000	25	2	6	0.10	0.20	5	3	3	3	6	50
A2502		2.500	25	2	6	0.10	0.20	10	3	3	5	6	40
A5002		5.000	40	2	6	0.05	0.10	10	3	3	5	6	20
A25002		25.000	100	2	6	0.05	0.10	10	3	3	5	6	4
A50002		50.000	200	2	6	0.03	0.06	10	3	3	5	6	2
B203*		200	9	3	9	0.60	1.80	5	3	0	3	6	600
B203		200	9	3	9	0.50	1.50	5	3	0	3	6	500
B303		300	9	3	9	0.50	1.50	5	3	0	3	6	460
B304	PAREADA	300	9	4	12	0.50	2.00	5	3	0	3	6	570
E B304PB		300	9	4	12	0.60	2.10	5	3	0	3	6	570
B406		400	12	6	18	0.50	3.00	5	3	0	3	6	920
E B406PB	B	400	12	6	18	0.60	3.10	5	3	0	3	6	920
B408		400	12	8	24	0.50	4.00	5	3	0	3	6	1140
B610		600	12	10	30	0.50	5.00	5	3	0	3	6	1600
B612		600	12	12	36	0.50	6.00	5	3	0	3	6	1820
C103*		72	6	3	9	0.70	2.10	5	0	0	3	6	800
C203		200	6	3	9	0.60	1.80	5	0	0	3	6	570
C303		300	8	3	9	0.60	1.80	5	0	0	3	6	500
C304		300	8	4	12	0.60	2.40	5	0	0	3	6	690
C406	CONTINUA	400	9	6	18	0.60	3.60	5	0	0	3	6	1029
E C406PB		400	9	6	18	0.80	3.80	5	0	0	3	6	1029
C408	C	400	9	8	24	0.60	4.80	5	0	0	3	6	1370
E C408PB		400	9	8	24	0.80	5.00	5	0	0	3	6	1370
C603		600	12	3	9	0.60	1.80	5	0	0	3	6	250
C610		600	12	10	30	0.60	6.00	5	0	0	3	6	1820
C612		600	12	12	36	0.60	7.20	5	0	0	3	6	2290
D103*		72	6	3	9	0.70	2.10	0	0	0	3	6	1000
D202	CONTINUA	200	6	2	6	0.70	1.40	0	0	0	3	6	500
D203		200	6	3	9	0.70	2.10	0	0	0	3	6	<70
D302		300	8	2	6	0.70	1.40	0	0	0	3	6	350
*** D303	SOBRE	300	8	3	9	0.70	2.10	0	0	0	3	6	500
D304		300	8	4	12	0.70	2.80	0	0	0	3	6	690
D406	LINEA	400	9	6	18	0.60	3.60	0	0	0	3	6	1140
D408	DE	400	9	8	24	0.60	4.80	0	0	0	3	6	1370
D602	FABRICA	600	12	2	6	0.60	1.20	0	0	0	3	6	200
D603		600	12	3	9	0.60	1.80	0	0	0	3	6	250
D610	D	600	12	10	30	0.60	6.00	0	0	0	3	6	1820
INDUSTRIAL													
A604		600	15	4	12	0.40	1.60	5	3	3	3	6	
A804	AISLADA	800	20	4	12	0.40	1.60	5	5	5	5	6	
A1004		1.000	20	4	12	0.40	1.60	10	5	5	5	6	
A2504	A	2.500	25	4	12	0.40	1.60	10	5	5	5	10	
A5004		5.000	40	4	12	0.40	1.60	10	5	5	5	10	
PROT. ECOL.	AISLADA												
AE02	**	50.000		2	6	0.03	0.06	10	3	3	5		

* DATOS ESPECIALES PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (4 m/f)

** MAXIMO UNA UNIDAD DE VIVIENDA POR CADA 50 000 M2., CON UNA TOLERANCIA DEL 10% EN EL AREA DEL LOTE; Y, EN PREDIOS CON AREAS MENORES AL LOTE MINIMO EN USOS RESIDENCIAL AGRICOLA Y DE PROTECCION AMBIENTAL Y ECOLOGICA, EL AREA MAXIMA DE CONSTRUCCION SERA DE 300 M2

*** ZONIFICACION PARA BARRIO

PB: OCUPACION DEL RETIRO FRONTAL EN PLANTA BAJA EXCLUSIVAMENTE PARA CALCULO DE LA DENSIDAD: 4 miembros por familia (m/f)

H: ZONIFICACION PARA EL AREA ARQUEOLOGICA DE RUMICUCHO

CUADRO No. 5

ZONIFICACION ESPECIFICA EN PREDIOS CON EDIFICACION PROTEGIDA

PREDIO TIPO	FORMA DE OCUPACION	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIMA	COS	CUS	RETIROS				
							F	L	I	f	EB
RH	AREA 1: continua sobre Línea de fábrica (D)	Los que establece la zonificación general.		Alturas consolidadas en el tramo.	0,6	1,8	0	0	0	3	6
	AREA 3: La que está consolidada en el tramo.						De acuerdo a la forma de ocupación			3	6
	AREAS 5 y 6: aislada (A)						Tenencia actual, no se permiten fraccionamientos.	Altura actual, no romper línea de cubierta.	0,35	0,7	5
ERH AREA 2 (Inventario selectivo)	Edificaciones protegidas sin terreno adicional edificable.	La que está consolidada.	Los que establece la zonificación general.	Altura actual, no se permite romper línea de cubierta.	Coeficientes actuales de la edificación existente.		De acuerdo a la forma de ocupación			3	6
	Edificaciones protegidas con terreno adicional edificable (*)	La que está consolidada. La que establece la zonificación general.		Altura actual, no se permite romper línea de cubierta. La que establece la zonificación ge- neral cuando el lado mínimo edifi- cable es mayor a 6 mts. La misma de la edificación prote- gida cuando el la- do mínimo edifica- ble es mayor a 3 y menor a 6 mts.	Los que establece la zonificación general, sin tomar en cuenta para el cálculo la edificación protegida.	De acuerdo a la forma de ocupación			3	6 Con adosamiento hasta los 2/3 de la altura en pisos respecto de la edificación protegida	
	Los que establece la zonificación ge- neral. No podrá edificar delante de la facha- da del acceso prin- cipal, tampoco de otras fachadas de alto valor señaladas en el inventario.										
PH	En toda intervención de Conservación y Recuperación de estas edificaciones, se mantendrán íntegramente las características de edificabilidad existentes.										
MH											
INT	Se registrarán por las características de edificabilidad de la zonificación asignada.										

MH = Monumental (protección absoluta)

RH = Rehabilitable (protección parcial)

INT = Predios edificados o no, que deberán integrarse al entorno urbano existente, sobre todo edificado.

PH = Interés especial (protección absoluta)

ERH = Rehabilitable en las Areas 2 (protección parcial)

(*) El proyecto e edificación nueva en predios inventariados, obligatoriamente contendrá como parte del mismo, la rehabilitación y uso de la edificación protegida. Para el otorgamiento del permiso de construcción se tomará en cuenta esta obligación, para la emisión del permiso de habitabilidad, el Municipio constatará que estén concluidas las obras de rehabilitación de la edificación protegida, caso contrario se suspenderá.

CUADRO No. 6
CUADRO DE REQUERIMIENTOS MINIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS

	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			
	GENERAL	AREAS HISTORICAS	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
1. USO RESIDENCIAL				
- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	1 POR CADA 10 VIVIENDAS	1 POR CADA 10 VIVIENDAS (*)		
- VIVIENDA EN GENERAL	1 POR VIVIENDA	1 POR CADA VIVIENDA (*)		
. Vivienda < 40 m. . Vivienda = 41 m. a 70 m. . Vivienda = 71 m. a 200 m. . Viviendas > 201 m.	1 POR CADA 4 VIVIENDAS 1 POR CADA 2 VIVIENDAS 1 POR CADA VIVIENDA 2 POR CADA VIVIENDA + 1 POR CADA 100 M2. DE EXCESO	1 POR CADA 8 VIVIENDAS (*) 1 POR CADA 5 VIVIENDAS (*) 1 POR CADA 3 VIVIENDAS (*) 1 POR CADA VIVIENDA (*)	1 C/8 VIVIENDAS 1 C/8 VIVIENDAS 1 C/4 VIVIENDAS 1 C/2 VIVIENDAS	
2. USO COMERCIAL Y OFICINAS				
OFICINAS Y COMERCIO	1 POR CADA 50 M2. AREA UTIL +1 POR CADA 40 M2 DE EXCESO	IDEM (*)	1 C/200 M2.	
- CENTROS COMERCIALES > 300 M2. DE AREA UTIL	1 POR CADA 50 M2. DE AREA UTIL MAS 1 POR CADA 25 M2. DE EXCESO	IDEM (*)		10% AREA UTIL 150 M2.POR C/1000 M2. AREA UTIL DE EXCESO DENTRO DEL PREDIO
3. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS				
- EDUCACION		1 POR CADA 100 M2. DE CONSTRUCCION		
. Primaria y Preprimaria	1 POR 1 AULA		4	30 M2.
. Secundaria	1 POR 2 AULAS	(*)	8	50 M2.
. Superior	4 POR AULA			
. CULTURA, CULTO Y ESPECTACULOS PUBLICOS	1 POR CADA 25 LOCALIDADES	1 POR 50 LOCALIDADES (*)		100 M2.
SALUD (2)	1 POR CADA 4 CAMAS	1 POR CADA 10 CAMAS (*)	1 POR C/ 10 CAMAS	
ALOJAMIENTO	1 POR CADA 4 HABITACIONES	1 POR CADA 8 HABITACIONES (*)		
4. INDUSTRIAS Y BODEGAS				
BAJO IMPACTO	1 POR CADA 100 M2. DE CONSTRUCCION			
MEDIANO IMPACTO	1 POR CADA 100 M2. DE CONSTRUCCION			EXCLUSIVAMENTE DENTRO DEL PREDIO
ALTO IMPACTO INDUSTRIA PELIGROSA				EXCLUSIVAMENTE DENTRO DEL PREDIO
BODEGAS	1 POR CADA 100 M2. DE CONSTRUCCION			

*) SIEMPRE QUE LAS CONDICIONES LO PERMITAN

2) 60% PARA EL PUBLICO Y EL 40% PARA EL PERSONAL

CUADRO No. 7

NUMERO MAXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO		OFICINAS	
		UNIDADES	M2.	UNIDADES	M2.
A	De 6 a 10	20	1.000	40	2.000
B	11 a 20	21 a 40	1050 a 2000	41 a 80	2050 a 4000
C	21 a 40	41 a 80	2050 a 4000	81 a 160	4050 a 8000
D	41 a 70	81 a 140	4050 a 7000	161 a 280	8050 a 14000
E	>71	>141	>7050	>281	>14050

En caso de edificios hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán espacios comunales de uso general.

Solo para el cálculo de usos combinados se considerarán como áreas equivalentes:

Vivienda = 100 m2.

Comercio y oficinas = 50 m2.

Cuadro No. 8

INTENSIFICACION DE LA UTILIZACION DE SUELO

LOTES IGUALES O SUPERIORES A:																					
ZONIFICACION	2 LOTES MINIMOS			4 LOTES MINIMOS			1500 M2.			2000 M2.			3000 M2.			4000 M2.			5000 M2.		
	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT
AISLADA																					
A203	45	135	3	50	150	3	55	165	3	40	160	4	45	180	4	40	200	5	45	225	5
A304	45	180	4	50	200	4	55	220	4	40	200	5	45	225	5	40	240	6	45	270	6
A403	45	135	3				50	150	4	40	200	5	45	225	5	40	240	6	45	270	6
A406	45	270	6				50	300	6	45	320	8	45	360	8	40	400	10	45	450	10
A408	45	360	8				50	400	8	40	400	10	45	450	10				50	500	10
A602	40	120	3										50	150	3	55	165	3			
A603	45	135	3										50	150	3	55	165	3			
A1003										45	135	3	50	150	3	45	180	4	50	200	4
PAREADA																					
B203	55	165	3	60	180	3				50	200	4	55	220	4				60	300	5
B303	55	165	3	60	180	3				50	200	4	55	220	4				60	300	5
B304	55	220	4	60	240	4				50	250	5	55	275	5	50	300	6	60	360	6
B406	55	330	6	60	360	6				55	400	8	55	440	8	50	500	10	60	600	10
CONTINUA y SLF																					
C/D 203	70	210	3				75	225	3	70	280	4				75	300	4	70	350	5
C/D 303	70	210	3				75	225	3				70	280	4				70	350	5
C/D 304	70	280	4				75	300	4	70	350	5				75	375	5	70	420	6

NOTA: Se considerará una tolerancia del 10% en el área del lote

CUADRO No. 9

CUADRO DE ESPECIFICACIONES MINIMAS DE VIAS

	No. DE CARRILES POR SENTIDO	PARTERRE	ACERA	CARRIL DE ESTACIONAM.	LONG. MAXIMA	ANCHO MÍNIMO
EXPRESA	3 y 4	4	4	---	---	39,50 y 46,80
ARTERIAL	2 y 3	4	4	---	---	26,60 y 33,90
COLECTORA: A	2	2,60	2,50	2	---	22
B	2	OPC/1.20	2,40	2	---	20
C	2	---	2,00	2	---	18
LOCAL :						
A **	2	---	2,00	2	400	16
B	1		2,00	2	300	14
C *	1	---	1,80	1	200	13
D	1	---	1,80	---	200	12
E *	1	---	1,50	---	200	11
F	1	---	1,50	---	100	10
G *	---	---	1,50	---	100	9
H	---	---	1,20	---	100	8
PEATONAL: A	---	---	2 DE 1.50	---	90	6
B	---	---	---	---	50	3
ESCALINATAS	---	---	---	---	---	2
CICLOVIA	---	---	---	---	---	2,00
* SOLO PARA VÍAS EXISTENTES						
** PARA VÍAS DE MAYOR LONGITUD, SU ANCHO Y CARACTERÍSTICAS LO DETERMINA LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN						
NOTA: EN AREAS HISTORICAS SE NORMALIZARA LA CALZADA ENTRE 5.60 M. Y 7 M. COMO MINIMO Y LAS VEREDAS SERAN DE ANCHO VARIABLE						

CUADRO No. 10

DERECHO DE VIAS

NOMBRE DE LA VIA	TIPO DE VIA	DERECHO DE VIA DESDE EJE (2)	RETIRO DE CONSTRUCCION (3)
. Autopista Gral. Rumíñahui	Expresa	25 m.	10 m.
. Autopista Manuel Córdova (4)	Expresa	25 m.	10 m.
. Quito-Aloag-Jambelí	Expresa	35 m.	15 m.
. Perimetral Quito	Expresa	35 m.	15 m.
. Autopista Nuevo Aeropuerto	Expresa	35 m.	10 m.
. Vía Quito-Pifo	Expresa	35 m.	5 m. (5)
. Panamericana Norte y Sur	Expresa	24 m.	10 m.
. Avenida Simón Bolívar	Expresa	25 m.	5 m.
. Avenida Mariscal Sucre	Expresa	25 m.	5 m.
. Perimetral Metropolitana	Expresa	24 m.	10 m.
. Carreteras a Lloa, Nono, Zámbriza, Nayón, desde San José de Morán- Pomasqui-San Antonio, antigua El Quinche-Guayllabamba, Cumbayá- Nayón-Anejo del Valle, Intervalles, Ilaló-Tumbaco, Cumbayá-Lumbisí.	Arterial	10 m.	5 m.
. Avenida Interoceánica, Calacalí-Na- negalito.	Arterial	15 m.	5 m.
. Intercambiadores Sistema Nacional	Arterial	10 m.	-
. Línea Férrea	Férrea	10 m.	5 m.

(2) Fuente de la Información: Acuerdo Ministerial No.39-13-JNC, del 14/09/79; Memo No. 360-EV.Z.VII.C. 14/08/78; Oficio No. 10873-256-81-AJ, 15/12/81 CEPE; Decreto supremo 616 del 14/06/74; RO No. 584 del 18/06/74; RO No. 733 del 18/12/78. Plano D064, Dirección de Planificación, IMQ.

(3) Medido a partir del derecho de vía.

(4) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m. a cada lado del eje.

(5) Derecho de vía vigente según plano 06M.

Cuadro No. 11

**CALCULO DEL MONTO DE LA GARANTIA
PARA CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTIA DE CONSTRUCCION
DESDE M2.	HASTA M2.	
1	240	0,33%
241	600	1,00%
601	en adelante	2,00%