



ORDENANZA DE ZONIFICACION 0041

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe IC-2009-557 de 8 de julio del 2009, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza Metropolitana 255, publicada en el Registro Oficial 413 de 28 de agosto del 2008, el Concejo Metropolitano expidió el Nuevo Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, mediante Ordenanzas 0031 y 3746, expidió el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, respectivamente, ambas publicadas en el mismo Registro Oficial No. 83 de 24 de octubre del 2008;

Que el Art. 26 de la Ordenanza 255 faculta la realización de Planes Especiales en barrios o sectores que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente, posibilitando la precisión o modificación del ordenamiento, uso y ocupación de la edificación previstos en el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) y en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS);

Que es necesario evitar el deterioro de las condiciones urbanísticas y ambientales del barrio Quito Tennis, mediante la implementación de medidas que involucren todos los aspectos relacionados con su funcionamiento adecuado, consolidación y calidad de vida para sus habitantes;

Que los moradores del barrio Quito Tennis, organizados en el comité barrial jurídicamente constituido mediante Acuerdo Ministerial No. 140 del MIES, han presentado el Plan Especial Quito Tennis (PEQT) para el reordenamiento y desarrollo integral del barrio, el mismo que ha sido elaborado con la participación de los residentes y en coordinación con las diferentes entidades públicas municipales;

Que es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito apoyar todos los proyectos e iniciativas de los ciudadanos que viven en su territorio y que contribuyan a una óptima convivencia ciudadana;

Que es necesario contar con una reglamentación propia y especial para el Barrio Quito Tennis.

En ejercicio de las facultades que le confieren los Art. 64 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE

LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DEL BARRIO QUITO TENIS, UBICADO AL NOROCCIDENTE DEL DISTRITO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 031 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.



0041

Art. 1.- Se modifica la Ordenanza de Zonificación No. 031 que contiene el PUOS, con el texto de esta Ordenanza de Zonificación Especial.

Capítulo I

Disposiciones Generales

Art. 1.- Finalidad.- Las disposiciones de esta Ordenanza tienen como finalidad el mejoramiento urbanístico y ambiental del barrio Quito Tennis, así como la definición de regulaciones específicas que posibiliten su concreción.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán dentro de los límites Norte: Calle Hidalgo de Pinto; Sur: Calle Agustín de Azcúnaga; Este: Av. Brasil; y, Oeste: Av. Mariscal Sucre (Occidental), del barrio Quito Tennis ubicado en la parroquia Chaupicruz de la Jurisdicción de la Administración Zonal Norte del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al Mapa No. B0- QT.

Art. 3.- Contenido.- El Plan Especial del Quito Tennis determina con carácter normativo el uso, la ocupación y edificabilidad del suelo e identifica los proyectos necesarios para el reordenamiento urbano del barrio.

Art. 4.- Instrumentos del plan.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Especial: la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos B0- QT, B1-QT de uso de suelo; B2-QT de la Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo; B3-QT de la Categorización y Dimensionamiento Vial anexos.

Art. 5.- Vigencia y revisión.- El PEQT tendrá vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados buscados. La revisión del Plan Especial Quito Tennis se realizará cada cinco años por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo y el Comité Barrial del barrio legalmente constituido y, con informe de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial se someterá a aprobación del Concejo Metropolitano.

Art. 6.- Casos no previstos.- Los casos no contemplados en la presente Ordenanza se resolverán de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y Las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Capítulo II

Del Uso de suelo y sus compatibilidades

Art. 7.- Distribución de los usos de suelo.- Los usos de suelo principales y permitidos para el barrio Quito Tennis se referencian en el Mapa B1-QT.

Art 8. Compatibilidad de Usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos especificados en el Mapa B1-QT y los detallados en el PUOS y en el cuadro N° 1, se plantean tres categorías de usos:

- a) **Principal:** es el uso predominante de un área de reglamentación.
- b) **Permitidos:** son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos ni condicionados.
- c) **Prohibidos:** son los usos no autorizados.



0041

En el cuadro No. 1 se establecen las relaciones de compatibilidad de usos:

Cuadro no. 1 Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad en el barrio Quito Tenis

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R1QT	<ul style="list-style-type: none">- Residencial: R- Equipamiento: ECB, EBB, EDB, EGB, ETB, EIB, EIS- Protección Ecológica: PE- Patrimonio cultural: H- Comercial y de servicios: CB1, CB2	<ul style="list-style-type: none">- Industrial: II1, II2, II3, II4, II5- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESS, ESZ, ESB, ESM, EBS, EBM, EBZ, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EFS, EGS, EGZ, EGM, EAM, EAS, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.- Recursos Naturales Renovables: RNR- Recursos Naturales No Renovables: RNNR- Comercial y de servicios: CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM.- Agrícola Residencial: AR.
Múltiple M	<ul style="list-style-type: none">- Residencial: R- Industrial: II1- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS- Protección Ecológica: PE- Patrimonio cultural: H- Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4	<ul style="list-style-type: none">- Industrial: II2A, II2B, II3, II4, II5- Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.- Recursos Naturales Renovables: RNR- Recursos Naturales No Renovables: RNNR- Comercial y de servicios: CM1- Agrícola Residencial: AR

Capítulo III Ocupación y edificabilidad

Art. 9.- Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.- Las características de implantación de la edificación, de volumen de construcción, de división del suelo y densidad que se asignan al barrio Quito-Tenis se delimitan en el Mapa B2-QT y se especifican en el Cuadro No.2.



0041

Cuadro No. 2 Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad en el ámbito de aplicación del PPQT.

CLAVE	ZONA	Altura pisos	Altura metros	Retiro F	Retiro L	Retiro P	Distancias bloques	COS_PB	COS_TOTAL	LOTE MIN	FRENTE MIN
A10	A604-50	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
A19	A606-50	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
A21	A608-50	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15

Art. 10.- Normas generales para edificaciones.- Toda habilitación del suelo y edificación se sujetará a las especificaciones de la presente ordenanza y a las determinaciones de las ordenanzas del Régimen del Suelo Metropolitano, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 11.- Normas específicas para edificaciones.- En el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, las edificaciones deberán observar las siguientes condiciones:

- La edificación principal no podrá sobrepasar la altura máxima establecida tanto en pisos como en metros en esta ordenanza.
- Los retiros frontales en edificación nueva se destinarán exclusivamente a jardines. En estos retiros se podrá construir exclusivamente pasos cubiertos para circulación peatonal y espacios duros descubiertos de acceso vehicular desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, bajo las condiciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Los ingresos peatonales y vehiculares a los predios en ningún caso deberán romper con la inclinación natural de la calzada y la configuración continua de la vereda. Bajo ningún aspecto deberán existir obstáculos que dificulten o impidan la circulación peatonal en la vereda.
- Las áreas comunales y espacios verdes del barrio entregados a la Municipalidad serán destinados exclusivamente para recreación, prácticas deportivas y actividades comunales.
- En los predios las áreas no ocupadas por edificaciones deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento. Para el trámite de permiso de habitabilidad el departamento técnico constatará la existencia de la vegetación mínima exigida.
- Se prohíbe la ocupación de aceras con casetas de seguridad. Estas deberán ubicarse al interior del retiro frontal en las condiciones previstas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Capítulo IV Sistema y diseño vial

Art. 12.- Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial.- El sistema vial del barrio Quito Tenis observará el dimensionamiento y diseño vial establecidos en el Cuadro No. 3 y en el Mapa B3-QT.



0041

Cuadro No. 3 Categorización y Dimensionamiento vial del PEQT.

TIPO	SENTIDO DE CIRCULACION			ESTACIONAM		ANCHO DE CALZADA / METROS	ACERAS				ANCHO TOTAL VÍA
	NOMBRE DE CALLE	UNIDIRECCIONAL	BIDIRECCIONAL	SI	NO		NORTE	SUR	ESTE	OESTE	
1	AFGANISTAN		SUR-NORTE -SUR		X	6.50			0.60	2.50	9.60
	DE LAS ALMONEDAS		ESTE -OESTE -ESTE		X	7.00			1.50	1.50	10.00
	LOS COMICIOS TRAMO 2		ESTE -OESTE -ESTE		X	7.00			1.50	1.50	10.00
	DE LOS ESTANCOS TRAMO 1 (via sin salida)		SUR-NORTE -SUR		X	7.00			1.50	1.50	10.00
	DE LAS ENCOMIENDAS		SUR-NORTE -SUR		X	7.00			1.50	1.50	10.00
	DE LOS DIEZMOS		SUR-NORTE -SUR		X	7.00			1.50	1.50	10.00
2	FRANCISCO FEJÓ	SUR-NORTE		2.10		4.90			2.50	2.50	12.00
	FRANCISCO NATES	NORTE -SUR		2.10		4.90			2.50	2.50	12.00
	RAFAEL ALMEIDA	SUR-NORTE		2.10		4.90			2.50	2.50	12.00
	PEDRO GOSEAL	NORTE -SUR		2.10		4.90			2.50	2.50	12.00
	DE LAS ALCABALAS	ESTE -OESTE		2.10		4.90			2.50	2.50	12.00
3	HIDALGO DE PINTO TRAMO 1	ESTE-OESTE				7.00			2.50	2.50	12.00
	MARIANO ECHEVERRIA	OESTE -ESTE				7.00			2.50	2.50	12.00
	AZCÚNAGA	OESTE -ESTE				7.00			2.50	2.50	12.00
4	PEDRO RODEÑA	OESTE-ESTE		2.10		4.90			2.50	2.50	9.90
	CHARLES DARWIN TRAMO 1	ESTE -OESTE		2.10		4.90			2.50	2.50	9.90
5	HIDALGO DE PINTO TRAMO 2		NORTE -SUR -NORTE			7.00			2.50	2.50	12.00
	LOS CABILDOS		NORTE -SUR -NORTE			7.00			2.50	2.50	12.00
	SARMIENTO DE GAMBOA		ESTE -OESTE -ESTE			7.00			2.50	2.50	12.00
	DE LOS ESTANCOS TRAMO 2		NORTE -SUR -NORTE			7.00			2.50	2.50	12.00
	LOS COMICIOS TRAMO 1		ESTE-OESTE-ESTE			7.00			2.50	2.50	12.00
6	CHARLES DARWIN TRAMO 2		NORTE -SUR -NORTE	2.00		7.00	2.50	2.50			14.00
	CALLE A		SUR-NORTE -SUR	2.00		7.00			2.50	2.50	14.00

Capítulo V

Del diseño urbano y mantenimiento

Art. 13.- Del diseño de los elementos urbanos.- Las intervenciones públicas y privadas de reordenamiento y renovación en el barrio Quito Tennis en lo concerniente a vías, aceras, pavimentos, arborización, redes y artefactos de iluminación, telefonía, televisión por cable, infraestructura de servicios, jardines, cerramientos, señalética, mobiliario urbano, parques, ordenamiento del sistema de movilidad y señalización, observarán las especificaciones técnicas constantes en la memoria y las especificaciones del Plan Especial.

Art. 14.- Obras de Mantenimiento.- Los propietarios de las edificaciones del barrio Quito Tennis deberán realizar obras de mantenimiento permanente de las edificaciones y de la vegetación existente en el interior de sus respectivos predios, así como de las aceras en el frente correspondiente a cada propietario.



0041

Capítulo VI

De la gestión e implementación del PEQT

Art. 15.- Gestión e implementación del PEQT.- La gestión para la implementación del PEQT corresponde a la Administración Zonal Eugenio Espejo en coordinación con el Comité Barrial legalmente constituido, que se estructurará y funcionará de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 177 del Sistema de Gestión Participativa, Rendición de Cuentas y Control Social del DMQ que establece el Programa de Responsabilidad Compartida.

Art. 16.- Delegación.- A fin de facilitar la ejecución de obras previstas en el Plan a partir de la autogestión o la cogestión y de coadyuvar en el control urbano, se faculta al Administrador Zonal Eugenio Espejo, la suscripción de convenios con el Comité Barrial.

Art. 17.- Procedimiento para modificar el Plan.- La modificación de los componentes reglamentarios de la presente Ordenanza: uso de suelo, ocupación y edificabilidad y sistema y dimensionamiento vial requerirán de reforma de la presente Ordenanza, previo informe conjunto del Comité Barrial, la administración Zonal Eugenio Espejo y la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Los cambios a los componentes de diseño urbano y programas y proyectos del Plan no requerirán reforma a la presente Ordenanza y se sujetarán a las determinaciones que en forma coordinada establezcan el Comité Barrial y la Administración Zonal.

Art. 18.- Interpretación y aplicación.- Si fuese necesaria una interpretación de las disposiciones de esta Ordenanza, será el Concejo Metropolitano quien la realice.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, registro de planos, licencias de construcción y fraccionamientos que fueron presentadas en la Administración Zonal Eugenio Espejo hasta el día anterior en que entre en vigencia esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación.

SEGUNDA: Los IRM, permisos y certificados otorgados por la Municipalidad, referentes a zonificación, registro de planos, licencias de construcciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

TERCERA: Los locales existentes que cuenten con permisos de funcionamiento y que de acuerdo a las determinaciones de la presente Ordenanza observen incompatibilidad de uso, tendrán un plazo máximo de un año para reubicarse fuera del barrio.

CUARTA: En el plazo de tres meses se reubicarán las casetas instaladas en las aceras.



0041

QUINTA.- Tras ejecutar las obras previstas en el Plan Especial, la Empresa Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, en coordinación con la EMAAP-Q, la Empresa Eléctrica Quito y el Comité Barrial, emitirá los correspondientes títulos de crédito por obligaciones tributarias en concepto de contribución especial de mejoras previo informe detallado de la obra efectuada, donde conste el tiempo de recaudación, costo específico y el sujeto pasivo de la obligación tributaria.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 23 de julio del 2009, Año del Bicentenario.

Gonzalo Ortiz Crespo

**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

Dra. María Belén Rocha Díaz

**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 20 y 23 de julio del 2009.- Lo certifico.- Quito, 27 de julio del 2009.

Dra. María Belén Rocha Díaz

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 27 de julio del 2009.

Andrés Vallejo

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Andrés Vallejo, Alcalde Metropolitano, el 27 de julio del 2009.- Quito, 27 de julio del 2009.

Dra. María Belén Rocha Díaz

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B