



ORDENANZA No. 0438

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes Nos. IC-O-2013-145, de 24 de junio de 2013; e, IC-O-2013-195, de 26 de agosto de 2013, emitidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD") establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la siguiente: *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...);*
- Que,** el literal e) del artículo 307 del COOTAD, en relación a las funciones de los consejos barriales y parroquiales urbanos, establece: *"e) Participar en los espacios y procesos de elaboración de los planes de desarrollo, operativos anuales y del presupuesto en sus respectivas jurisdicciones territoriales. (...);"*
- Que,** el artículo 308 del COOTAD, en relación a las comunas, señala: *"Constituirán una forma de organización territorial ancestral las comunas, comunidades y recintos en donde exista propiedad colectiva sobre la tierra. Estas serán consideradas como unidades básicas para la participación ciudadana al interior de los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional descentralizado de planificación en el nivel de gobierno respectivo. (...);"*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 171, que aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMOT) en su memoria técnica establece que el PMOT podrá ser precisado y actualizado mediante instrumentos complementarios de planificación, entre otros, a través de Planes Especiales como instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal y del sector público en general, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizados de escala sector;
- Que,** los numeral 1 y 3 del artículo 25 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en relación a los planes especiales, establecen: *"1. Son los instrumentos de*

ORDENANZA No. 0438

planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, (...) 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,** mediante Acuerdo Ministerial No. 0379, de 9 de agosto de 1991, el Ministerio de Agricultura y Ganadería otorgó personería jurídica a la Comuna Miraflores, se reconoció como comuneros a los habitantes de la misma y se dispuso su registro;
- Que,** la Propuesta de Elaboración del Plan Especial de Desarrollo Territorial para la Comuna Miraflores fue consensuada entre la Comuna y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en reuniones mantenida con los representantes del Cabildo de la Comuna los días 3, 9 y 23 de agosto y 13 de septiembre de 2012;
- Que,** mediante oficio No. STHV-2430 de 10 de junio de 2013, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite su informe técnico favorable que sustenta el contenido de las disposiciones de la presente ordenanza; y,
- Que,** mediante oficio No. 2013-02878 de 10 de junio de 2013, la Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para la expedición de la presente ordenanza, en los términos en esta contenidos.

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confieren las disposiciones contenidas en los artículos 57 y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y el numeral 1 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL PARA
LA COMUNA MIRAFLORES**

CAPÍTULO I

Consideraciones Generales

Artículo 1.- Definición y ámbito de aplicación.- El Plan Especial de la Comuna Miraflores es el instrumento de planificación que guiará y regulará la gestión y el control del ordenamiento territorial del área determinada en esta ordenanza.

Artículo 2.- Objetivo general.- El Plan Especial de la Comuna Miraflores establece las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención en el territorio, que permiten



ORDENANZA No. 0438

que la Comuna Miraflores se convierta en un espacio democrático y sostenible, que respeta el entorno natural del Parque Metropolitano Guanguiltagua y mejoran las condiciones de vida de sus habitantes.

Artículo 3.- Alcance, vigencia y delimitación.- El Plan Especial de la Comuna Miraflores determina las políticas generales de ordenamiento territorial que establecerán las condiciones reglamentarias en relación al equipamiento, las vías, el uso del suelo, la morfología urbana y las características de las edificaciones.

El Plan Especial tendrá vigencia, con el fin de que se alcancen el objetivo general y resultados planteados, hasta el año 2022 y se revisará conjuntamente con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo –PUOS.

En términos territoriales la presente ordenanza contempla un límite de aplicación determinado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dentro del Parque Metropolitano Guanguiltagua, conforme se detalla en el anexo Mapa 1.

Artículo 4.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Especial la presente ordenanza y los planos anexos a la misma.

CAPÍTULO II

De la Constitución Histórica

Artículo 5.- Antecedentes históricos.- La Comuna Miraflores es una organización campesina formada por agricultores del sector, reconocida mediante Acuerdo Ministerial No. 0379 de 9 de agosto de 1991, y que se encuentra asentada en lo que actualmente es el Parque Metropolitano Guanguiltagua.

Las tierras fueron obtenidas por los huasipungueros de la hacienda durante el proceso de reforma agraria, vía asignación y compra venta. Posteriormente, existieron varias subdivisiones de los terrenos originales siguiendo procedimientos como: herencia, compraventa entre parientes y compraventa a terceros.

Artículo 6.- Identidad y cultura.- Se reconoce el carácter de patrimonio cultural intangible de la Comuna; y, que los comuneros, en su mayoría, se identifican con un origen agrario y de pertenencia a la zona de la Comuna, así como su vinculación con el bosque y su forma de vida entre lo rural y urbano.

La institucionalización como Comuna constituyó un elemento importante para consolidar su identidad como tal y con ello ciertos elementos que forman parte de la vida comunal, como la pertenencia de un solo predio y el trabajo en mingas para el bienestar común de

ORDENANZA No. 0438

todos los miembros. Existe además una identidad como personas de pocos recursos, trabajadoras, que se han forjado a partir de las necesidades de sobrevivencia. Uno de los elementos más fuertes de su identidad es su vinculación con la ecología, debido a sus relaciones directas con el bosque, quebradas, flora y fauna.

Artículo 7.- De la organización social.- Se reconoce que, de acuerdo al Reglamento Interno, la Asamblea General es la máxima autoridad en la Comuna, representada por el Cabildo como órgano administrativo conformado por el Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Síndico y Secretario. El Cabildo es el encargado de mediar en las relaciones entre la Comuna y las diferentes instituciones públicas y privadas.

Se reconoce que las microempresas del Parque Metropolitano han jugado un rol importante en el tema de contratación a varios de los comuneros que aportan en mano de obra y el cuidado de este equipamiento.

CAPÍTULO III

Del Plan de Ordenamiento Territorial

Sección Primera

De la Clasificación del Suelo

Artículo 8.- Clasificación general del suelo.- La Comuna Miraflores se encuentra al interior del Parque Metropolitano Guangüiltagua y de conformidad con las definiciones del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, PMOT, el parque se clasifica como un equipamiento dentro de suelo urbano.

Las zonificaciones determinadas al interior de los límites de este plan son específicas para este caso, por tratarse de condiciones especiales por la preexistencia de la Comuna y su asentamiento dentro del parque.

El área fuera de los límites determinados en esta ordenanza debe ser respetada como área de equipamiento del Parque Metropolitano Guangüiltagua.

Sección Segunda

Uso de Suelo

Artículo 9.- Referencia de las tipologías de uso de suelo.- Las tipologías de uso de suelo definidos y permitidos para la Comuna de Miraflores se identifican gráficamente en el anexo Mapa 2.





0438

ORDENANZA No.

Artículo 10.- Uso residencial especial.- Se propone un uso residencial en el que se permite vivienda con la presencia limitada de comercios, servicios y equipamientos citados en la presente ordenanza, complementado con uso urbano-agrícola.

Artículo 11.- Tipología y establecimientos de uso comercial y de servicios.- Los usos permitidos dentro de la Comuna Miraflores, son los siguientes:

- a. **Comercio básico.-** Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, papelerías, venta de revistas y periódicos, floristería, kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, café net (con un máximo de hasta 2 cabinas telefónicas).
- b. **Servicios básicos.-** Producción y venta de artesanías (madera, hierro, ropa, vidrio material reciclado, otros) recepción de ropa para lavado, sastrerías, zapaterías, taller para bicicletas, banco de barrio, cajero automático, servicios financieros rurales.
- c. **Alojamiento doméstico.-** Casa de huéspedes, posadas, albergues.

Artículo 12.- Áreas destinadas a equipamiento.- Existen 4 lotes destinados exclusivamente para equipamiento, los cuales están identificados en el anexo Mapa 2.

Sección Tercera

Morfología Urbana

Artículo 13.- Lote mínimo.- El lote mínimo será de 400 m², respetando el catastro histórico. El lote mínimo no será aplicable para aquellos lotes destinados a equipamiento.

Artículo 14.- Edificabilidad.- El Coeficiente de ocupación del suelo (COS) total será del 50%.

Artículo 15.- Bloques accesorios.- Los bloques accesorios, que son comprendidos como bloques que están separados físicamente del bloque principal de vivienda, podrán ocupar hasta el 10% del área del terreno. El 40% restante edificable será el bloque principal. Sumados los dos, no podrán superar el 50%.

Artículo 16.- Altura de edificabilidad.- En todas las edificaciones de la Comuna, la altura máxima será 2 pisos (6 m).

ORDENANZA No. 0438

Artículo 17.- Forma de ocupación.- Las edificaciones de la Comuna respetarán el siguiente cuadro relativo a la forma de ocupación:

Lotes menores a 400 m²	Adosada: Pueden adosarse a uno de los lados. Respetando los retiros mínimos.	Retiros mínimos: Frontal = 2 m Lateral = 3 m Posterior = 2 m
Lotes mayores a 400 m²	Aislada: Debe ser aislado. Respetando los retiros mínimos.	Retiros mínimos: Frontal = 2 m Laterales = 3 m Posterior = 3 m
Bloques Accesorios	Los bloques accesorios secundarios, en ambos casos, se pueden adosar a los retiros laterales y posteriores.	Las culatas deben ser enlucidas y pintadas o ser muro vegetal.

Artículo 18.- Separación entre bloques.- La separación mínima entre bloques será de 2,5 m, tanto entre propiedades diferentes, como entre bloques accesorios y principales dentro de un mismo lote.

Artículo 19.- Huerta urbana familiar y cercas verdes.- Todos los lotes tendrán en al área verde un porcentaje de huerta urbana, de conformidad a las especificaciones constantes en el siguiente cuadro:

Lotes con área menor a 300 m²	Deben tener al menos ½ unidad productiva.
Lotes con área entre 300 m² y 500 m²	Deben tener al menos 1 unidad productiva.
Lotes con área mayor a 500 m²	Deben tener al menos 2 unidades productivas.

*Unidad productiva entendida como un área de 24 m²



ORDENANZA No. 0438

La división entre lotes, en todos los casos será una cerca de muro natural de 1 m de alto.

Artículo 20.- Patios.- El 50% del área de cada lote corresponde a área no edificable, dentro de la cual el 30% deberá ser de suelo permeable.

Artículo 21.- Implementación.- Los lotes que actualmente tienen otras formas de ocupación, lotes con área menor a 400 m² o coeficientes de ocupación del suelo mayores a lo propuesto en la presente ordenanza, y que se detallan en el anexo Mapa 3, podrán conservar su estado actual. Todas las nuevas construcciones deberán cumplir con la morfología urbana dictada en la presente ordenanza.

Sección Cuarta

Sistema Vial

Artículo 22.- Accesos a la comuna y vías de evacuación.- La vía principal de acceso a la Comuna será el camino interno del parque que nace en el pasaje S/N, al norte de la calle Manrique Lara. La vía destinada para evacuación en caso de emergencias, será el camino interno del parque que llega al reservorio y que cumple la función de acceso para visitas, conforme se detalla en el anexo Mapa 4.

Artículo 23.- Trama vial actual.- Se conservará la geometría vial actual, pero se determinarán características de uso y accesibilidad diferentes a las actuales.

Artículo 24.- Clasificación.- Las nuevas características para las vías, serán las definidas en el siguiente cuadro y en el anexo Mapa 5.

TIPOLOGÍA	ANCHO	CARACTERÍSTICAS
Tipo 1	8,00 m	<ul style="list-style-type: none">• Admitido Paso Vehicular• Vía de acceso de vehículos de emergencia• Vía de acceso a parqueaderos• Uso principal Ciclovía
Tipo 2	3,00 m	<ul style="list-style-type: none">• Calle local, de acceso a propiedades• Paso Vehicular restringido solo a propietarios

ORDENANZA No. 0438

Tipo 3	7,00 m	<ul style="list-style-type: none"> • Ciclo ruta de contemplación • Conexión con mirador y huertos • Paso vehicular restringido solo a propietarios
Tipo 4	4,00 m	<ul style="list-style-type: none"> • Paso vehicular restringido solo a propietarios • Abastecimiento a sala comunal • Boulevard comercial
Tipo 5	2,50 m	<ul style="list-style-type: none"> • Circulación peatonal y de ciclistas • Mirador – caminata contemplativa

Artículo 25.- Materiales para vías.- Las nuevas vías deberán, en lo posible, utilizar materiales permeables, a fin de lograr un ambiente ecológico. Las vías que actualmente son de piedra (tipo1), conservarán este material. Los materiales sugeridos para las calles tipo 2, 3, 4 y 5 son piedra, lastrado, adoquín y adoquín ecológico; y, para los parqueaderos se sugiere el adoquín ecológico.

Sección Quinta

De las Edificaciones

Artículo 26.- Tipología arquitectónica.- No se admitirá una única tipología arquitectónica repetitiva, por lo que los diversos tipos de edificaciones deberán articularse y ordenarse en la diversidad.

Artículo 27.- Sobre las cubiertas.- Las edificaciones deberán tener cubierta inclinada. Los materiales utilizados pueden ser: losa, teja, tejas de fibrocemento (siempre y cuando sean pintadas de color rojo o multicolor).

Mediante convenio con la Municipalidad se realizará un proceso progresivo de reemplazo de planchas de fibrocemento-asbesto por otros cuyas condiciones no sean nocivas para la salud de sus habitantes.

Artículo 28.- Sobre las culatas.- Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas y pintadas, o ser muro vegetal.



0438

ORDENANZA No.

Artículo 29.- Dimensiones mínimas útiles de locales de la vivienda.- Las viviendas tendrán las dimensiones mínimas que se establecen en el siguiente cuadro:

Locales	Áreas útiles mínimas de los locales m ²				Lado menor del local mts.
	Número de dormitorios				
	1D	2D	3D	4D	
Sala – Comedor	14,0	15,0	17,0	18,0	3,00
Cocina	6,0	6,0	6,0	6,0	1,50
Baño	2,5	2,5	2,5	2,5	1,20
Dormitorio 1	10,0	10,0	10,0	10,0	2,50
Dormitorio 2		8,0	8,0	8,0	2,20
Dormitorio 3			6,0	8,0	2,00 / 2,20
Dormitorio 4				6,0	2,00
Total área útil	32,5	41,5	49,5	58,5	
Área de lavado y secado. Opción cubierta e integrada.	3,0	3,0	3,0	3,0	1,50
Área de lavado y secado. Opción descubierta o externa.	4,5	4,5	4,5	4,5	1,50

Sección Sexta

Dotación de Servicios Básicos

Artículo 30.- Dotación de servicios básicos.- Las empresas públicas metropolitanas encargadas de la dotación de servicios, turismo e infraestructura básica, deberán coordinar sus acciones con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Cabildo de la Comuna, a fin de garantizar la entrega eficiente y de calidad de servicios básicos, así como el apoyo a proyectos de desarrollo económico y turístico, para lo cual incorporarán en sus presupuestos los recursos necesarios y suficientes para el efecto.

ORDENANZA No. **0438**

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA.- El presente Plan Especial estará sujeto al cumplimiento de la normativa metropolitana y las herramientas de planificación vigentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Primera.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizará la revisión del Plan Especial conjuntamente con la actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS.

Segunda.- Las construcciones dentro de los límites de este Plan Especial que al momento de la sanción de la presente ordenanza no cuenten con licencia de construcción, deberán someterse al régimen de reconocimiento y regularización vigente.

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 5 de septiembre del 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez

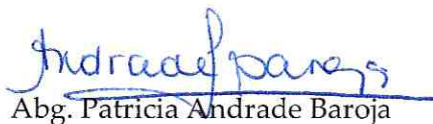
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

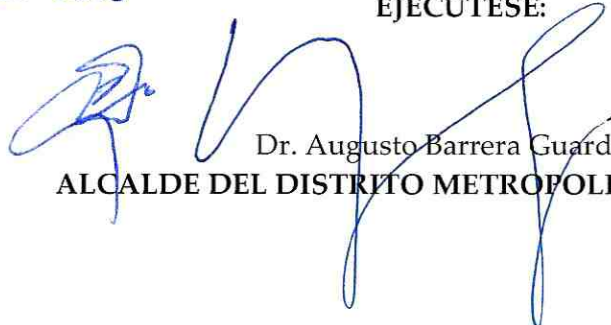
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 4 de julio y 5 de septiembre de 2013.- Quito, **07 OCT 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
14 OCT 2013

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO





ORDENANZA No. 0438

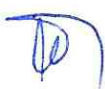
CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 14 OCT 2013

.- Distrito Metropolitano de Quito, 16 OCT 2013


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS





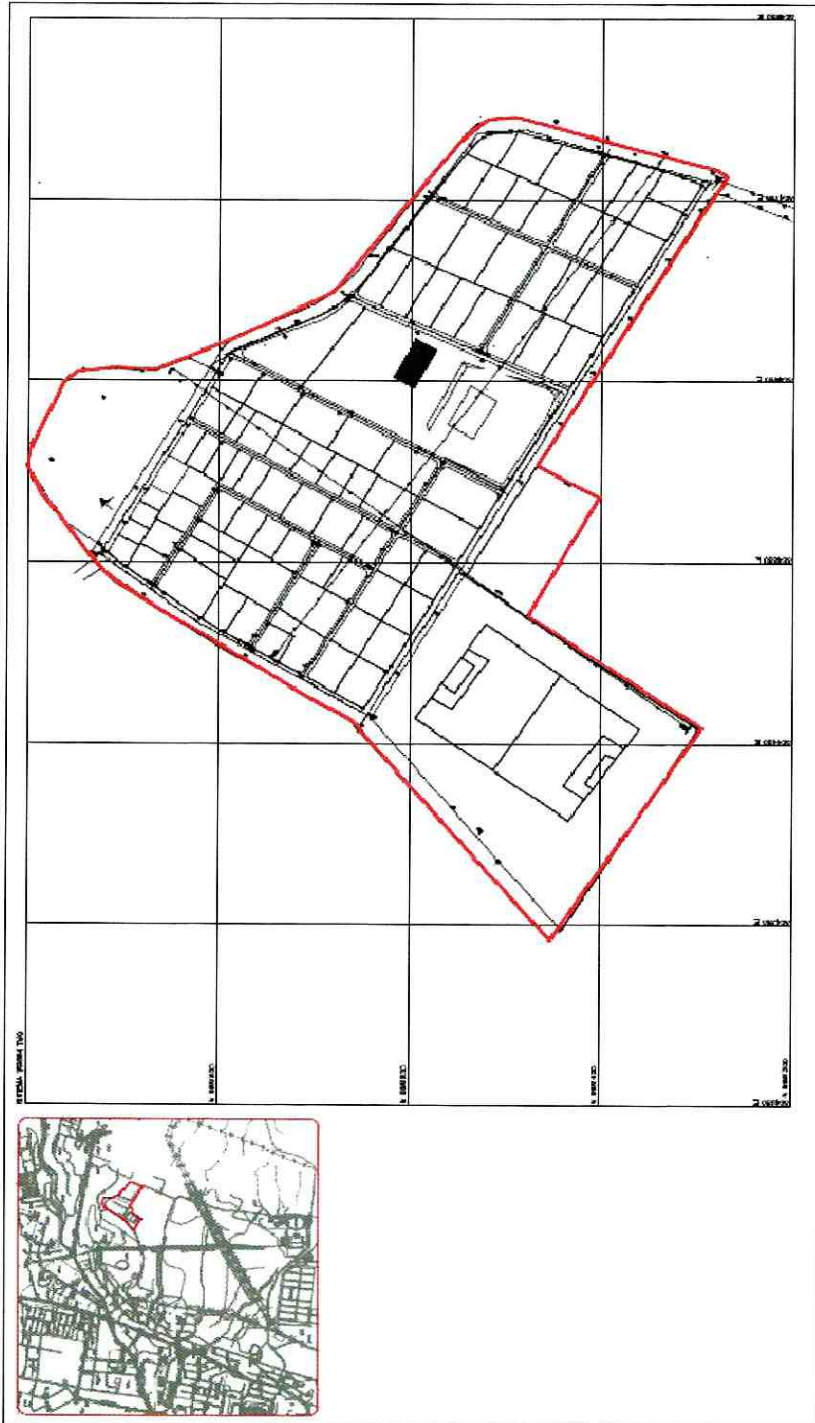
ORDENANZA No. 0438

ANEXOS

27



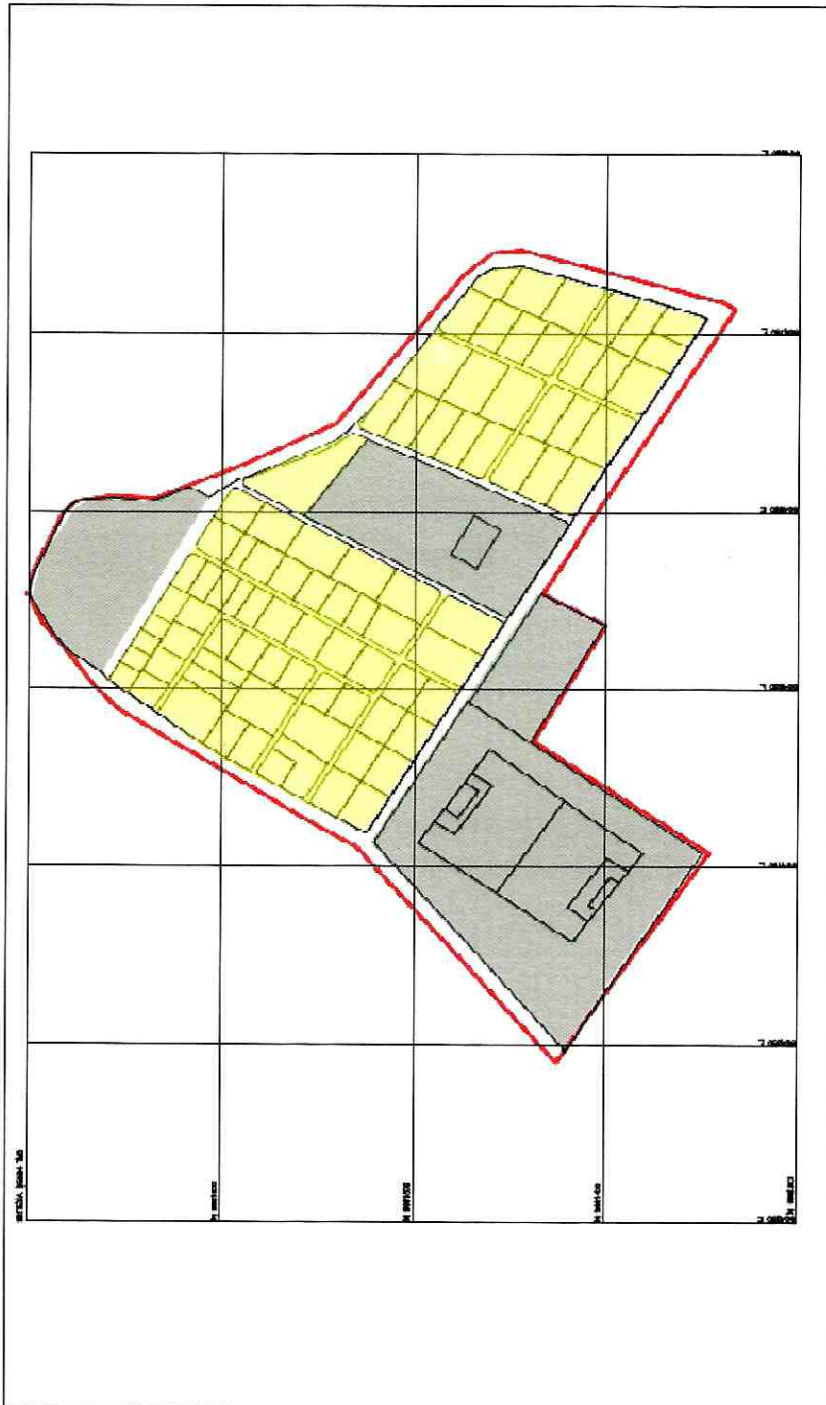
ORDENANZA No. 0438



MAPA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
	PLAN ESPECIAL PARA LA COMUNA MIRAFLORES	
ANEXO 1	ÁREA DE APLICACIÓN DEL PLAN	
	<small>SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y URBANISMO DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y MANEJO DEL TERRITORIO</small>	<small>BOGOTÁ, COLOMBIA</small>
		<small>BOGOTÁ, COLOMBIA</small>



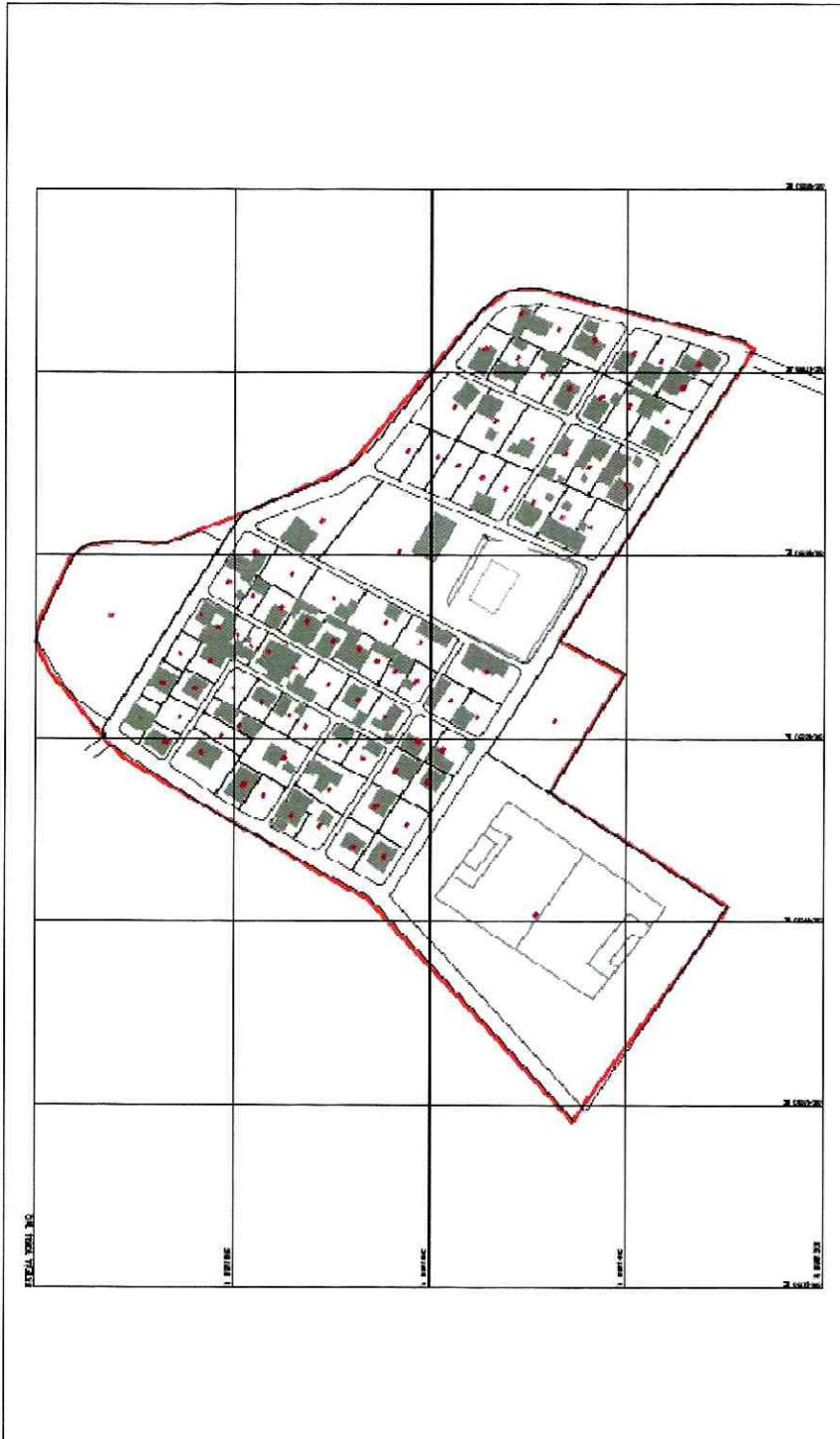
ORDENANZA No. 0438



MAPA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	USO DE SUELO	USO DE SUELO	LEY	MUNICIPAL
	PLAN ESPECIAL PARA LA COMUNA MIRAFLORES				
ANEXO 2	SECRETARIA DE TERRAZCO, INGENIERIA Y ARQUITECTURA	SECRETARIA DE TERRAZCO, INGENIERIA Y ARQUITECTURA	SECRETARIA DE TERRAZCO, INGENIERIA Y ARQUITECTURA		



ORDENANZA No. 0438

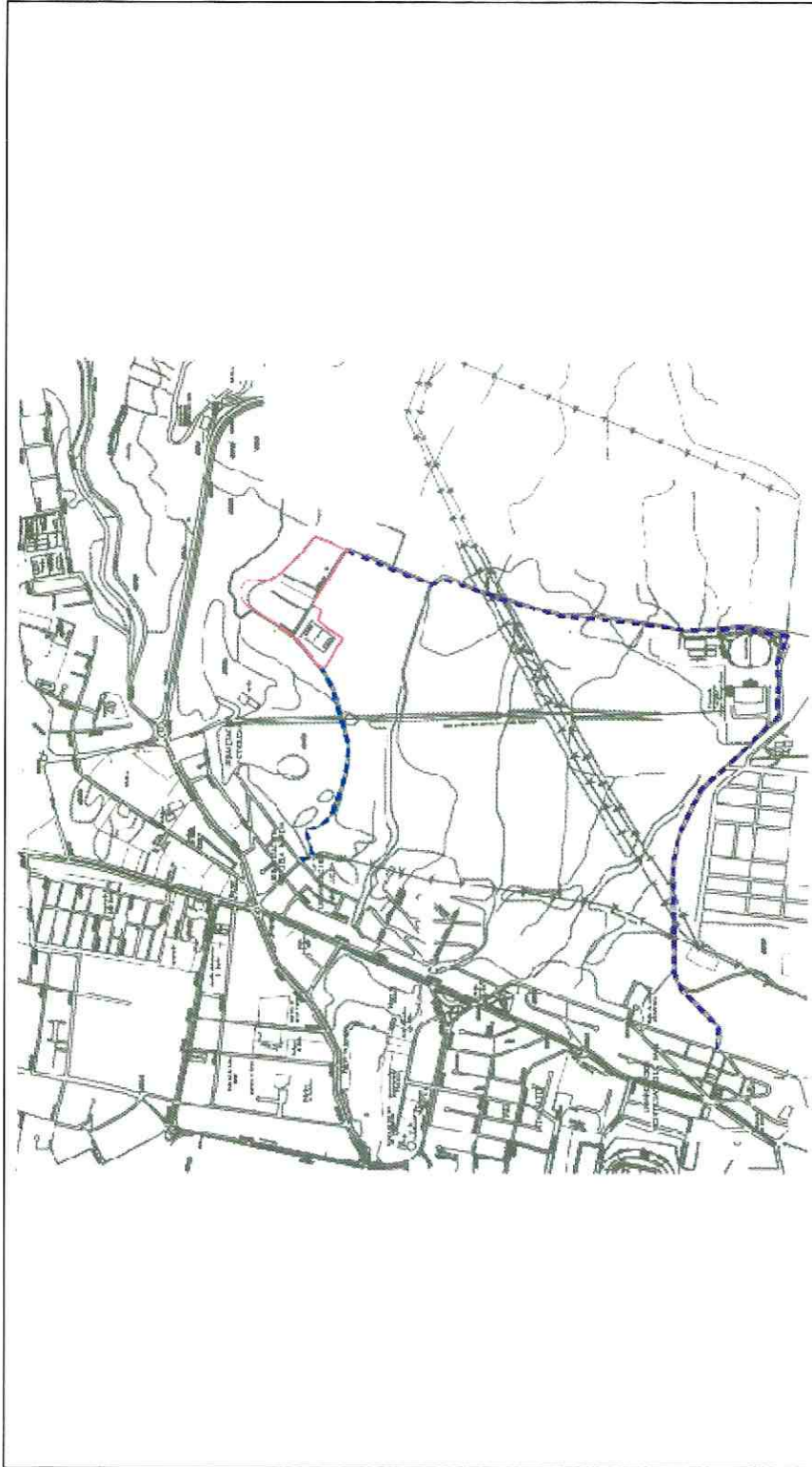


<p>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</p> <p>PLAN ESPECIAL PARA LA COMUNA MIRAFLORES</p> <p>CATASTRO ACTUAL</p>	<p>MAPA</p> <p>ANEXO 3</p>
<p> <input type="checkbox"/> Lotes <input checked="" type="checkbox"/> Edificaciones </p> <p> <input type="checkbox"/> Limite de aplicación del Plan </p>	<p> <small> Jefe de Unidad Ejecutiva Municipio de Miraflores </small> </p> <p> <small> Secretario de Trámite y Validación Municipio de Miraflores </small> </p> <p> <small> Fecha: </small> </p>

P



ORDENANZA No. 0438

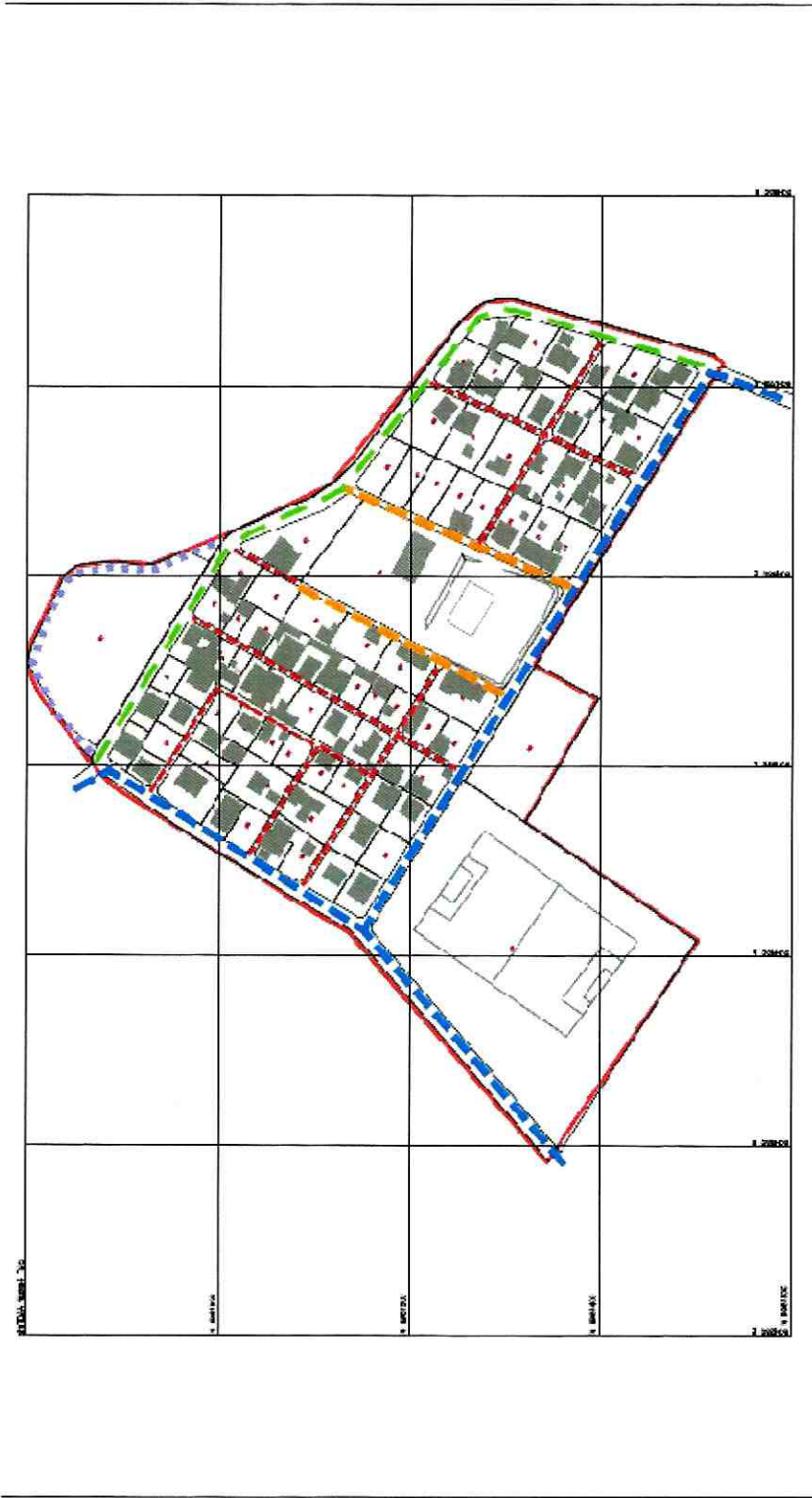


MAPA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		VIAS - - - - De acceso - - - - De evacuación □ Límite de aplicación del Plan	No. 0438 2011
	PLAN ESPECIAL PARA LA COMUNA MIRAFLORES VIAS DE ACCESO Y DE EVACUACIÓN			
ANEXO 4	MDS GENE VALLEJO GOBIERNO MUNICIPAL MIRAFLORES		SECRETARÍA DE URBANISMO, PLANEACIÓN Y FISCALÍA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS TERRITORIALES Y URBANISMO	

[Firma manuscrita]



ORDENANZA No. 0438



MAPA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	CATEGORIZACIÓN DE VAS Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3 Tipo 4 Tipo 5 Límite de aplicación del Plan	ANEXO 5 ALCIBRNE VALLIZO ASESOR EN DISEÑO URBANO Y TERRITORIAL	
	PLAN ESPECIAL PARA LA COMUNA MIRAFLORES			SECRETARÍA DE TERRITORIO URBANO Y SERVICIOS DISEÑO DE MANEJO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y TERRITORIAL
	CATEGORIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO VIAL			ASESOR EN DISEÑO URBANO Y TERRITORIAL DISEÑO DE MANEJO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y TERRITORIAL

Handwritten signature or mark.