



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2009-020 de enero 14 de 2009 de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO

- Que** mediante la Resolución del Concejo N° 0408 del 19 de junio de 2008, solicitó a la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en colaboración con EMAAPQ, EMMOPQ, la Dirección de Seguridad Ciudadana y la Administración Zona Centro y el Cabildo de Guápulo, elaborar el Plan Especial en el sector de Guápulo;
- Que** es deber de la Municipalidad impulsar el desarrollo integral de la ciudad, sus barrios y sus sectores, precautelar la seguridad de las personas y de sus bienes inmuebles, particularmente los patrimoniales;
- Que** la ley de Régimen Municipal en el literal 7 del artículo 63 faculta al Concejo: "autorizar la suspensión hasta por un año del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificaciones en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar el plan regulador de desarrollo urbano o sus reformas"; y,

En ejercicio de sus atribuciones legales previstas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal Art. 63 Nos. 1 y 4; y, en la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito Art. 2 No. 1; y Art. 8 Nos. 1 y 2

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DE GUÁPULO

CAPÍTULO PRIMERO Consideraciones Generales

Art. 1.- Definición y ámbito de aplicación.- La Ordenanza Especial de Guápulo es el instrumento de planificación, ejecución y control, que guiará y regulará el uso de suelo, la ocupación y edificabilidad en el sector de Guápulo.

Art. 2.- Objetivo general.- Constituye objetivo general de esta Ordenanza establecer las disposiciones y normas de uso, ocupación y principales



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

intervenciones en el sector, que permitan que Guápulo sea un espacio seguro y sostenible que esté en capacidad de atender debidamente las demandas de la población del sector, con el fin primordial de precautelar la seguridad de las personas, de los bienes inmuebles y patrimoniales que existen en el sector.

Art. 3.- Contenido.- El Plan Especial de la Zona de Guápulo está compuesto por los siguientes componentes:

- 1) Memoria técnica del plan especial
- 2) Propuesta de uso de suelo, ocupación y edificabilidad
- 3) Ordenanza del plan
- 4) Principales intervenciones de mitigación

Art. 4.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos de aplicación del Plan Especial: la presente ordenanza, la memoria técnica y los planos: A1-G de la clasificación general de suelo, B1-G del Uso del Suelo, B2-G de la Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, que reemplazan totalmente para este sector lo establecido en los planos del Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) y del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

CAPÍTULO SEGUNDO

SECCIÓN PRIMERA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LAS ETAPAS DE INCORPORACIÓN

Art. 5.- Clasificación General del Suelo.- De conformidad con las definiciones del Plan General de Desarrollo Territorial, el suelo en la zona de Guápulo se clasifica en dos categorías generales: urbano y no urbanizable que se hallan definidos en el Mapa A1-G.

SECCIÓN SEGUNDA USO DE SUELO

Art. 6.- Distribución de usos de suelo.- Los usos de suelo definidos y permitidos para la Zona Guápulo se referencian en el Mapa B1-G y se corresponden con las actividades y establecimientos de las tipologías constantes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del DMQ (PUOS).

Art. 7.- Condiciones específicas de uso de suelo.- Se podrán implantar en Guápulo equipamientos de bienestar, salud, educativo, comercial, de transporte, seguridad y sociales de escala barrial, sectorial y zonal, de acuerdo



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

al cuadro de compatibilidades adjunto. Se prohíbe la implantación en el sector de Guápulo de equipamientos de ciudad o metropolitano.

Art. 8.- Categorías de usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos especificados en el Mapa 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.

En el siguiente cuadro se establecen las relaciones de compatibilidad de usos:

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R1	<ul style="list-style-type: none">- Residencial: R- Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS- Protección Ecológica: PE- Patrimonio cultural: H- Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4	<ul style="list-style-type: none">- Industrial: II1, II2, II3, II4, II5- Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.- Recursos Naturales Renovables: RNR- Recursos Naturales No Renovables: RNNR- Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM- Agrícola Residencial: AR
R3	<ul style="list-style-type: none">- Residencial: R- Industrial: II1- Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS.- Protección Ecológica: PE- Patrimonio cultural: H- Comercial y de servicios: CB, CS, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM4	<ul style="list-style-type: none">- Industrial: II2A, II2B, II3, II 4, II5- Equipamiento: EEZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM- Recursos Naturales Renovables: RNR- Recursos Naturales No Renovables: RNNR- Comercial y de servicios: CZ1, CZ6, CM1, CM2, CM3- Agrícola Residencial: AR



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0033

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 2 I2	<ul style="list-style-type: none">- Industrial: II1, II2- Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG.- Protección Ecológica: PE- Patrimonio cultural: H- Agrícola Residencial: AR- Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	<ul style="list-style-type: none">- Residencial: R- Industrial: II3, II4, II5- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM.- Recursos Naturales Renovables: RNR- Recursos Naturales No Renovables: RNNR- Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6.
Protección de Ladera (PL)	<ul style="list-style-type: none">- Residencial: R1- Equipamiento: EEB, EEZ2, ECB, ESB, EDB, EDS, EDZ2, ERB, EGB, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB.- Protección Ecológica: PE- Patrimonio cultural: H- Recursos Naturales Renovables: RNR- Agrícola Residencial: AR- Comercial y de servicios: CB, CS7B.	<ul style="list-style-type: none">- Residencial: R2, R3- Industrial: II1, II2, II3, II4, II5- Equipamiento: EES, EEZ1, ECS, ECM, ESS, ESZ, EB, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDZ1, EDM2, EGS, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIS, EIZ, EIM, EP, EEM, EDM1.- Recursos Naturales No Renovables: RNNR- Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CZ. CM.

**SECCIÓN TERCERA
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 a las distintas áreas de Guápulo las especificadas en el Mapa B2-G, que es parte de esta ordenanza.

CH

Alfonso



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
H ÁREAS HISTORICAS											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P					
9	D603H-50	3	9	0	0	3	6	50	150	600	15

A AISLADA											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P					
6	A25002-1,5	2	6	5	5	5	6	1,5	3	25000	100
7	A50002-1	2	6	5	5	5	6	1	2	50000	125
8	A603-35	3	9	5	3	3	6	35	105	600	15
9	A1003-35	3	9	5	3	3	6	35	105	1000	20
15	A1004i-60	4	12	10	5	5	6	60	240	1000	20
17	A5004i-40	4	12	10	10	10	10	40	160	5000	40
49	A10002-5	2	6	5	5	5	6	5	10	10000	50

D CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
4	D303-80	3	9	0	0	3	6	80	240	300	10
11	D303-50	3	9	0	0	3	6	50	150	300	10
12	D302-50	2	6	0	0	3	6	50	100	300	10

Z ÁREAS DE PROMOCIÓN											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
1	ZH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

CM

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

Art. 10.- Condiciones generales de ocupación y edificabilidad.- Todos los nuevos proyectos deberán presentar:

- Levantamiento topográfico del terreno del proyecto.
- Estudio de estabilidad del suelo, previamente a la implantación del proyecto.
- Deberán respetar la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los predios.
- Los detalles constructivos de muros de contención, estabilización de taludes y obras de mitigación necesarios al interior del predio, se entregarán de manera previa a la presentación del proyecto de edificación. Estos detalles serán aprobados por la Administración Zonal correspondiente y serán realizados por el propietario o promotor de la obra.
- EL Proyecto del sistema de conducción de aguas lluvias, aguas servidas y manejo de áreas verdes, patios y taludes incluyendo detalles constructivos.
- En pendientes mayores a los 30°, solo se permitirá construir cuando el estudio de estabilidad de suelo y la solución estructural sean apropiados y aprobados por la municipalidad.

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos delimitará sobre los levantamientos topográficos individuales de cada lote, el límite de la pendiente.

Art. 11.- Condiciones específicas de ocupación y edificabilidad en Guápulo.- En áreas de riesgo no mitigable establecidos en el Mapa B4-G se observarán las siguientes condiciones:

- Las construcciones implantadas en estas zonas deberán ser reubicadas.
- El uso del suelo en estos sectores es área natural de protección de ladera (PL).
- No se permitirá ningún tipo de construcción en estos predios.
- Una vez realizado el proceso de reubicación, la Municipalidad realiza las obras de preservación del área natural, que cada caso requiera.

En zonas de uso residencial con zonificación D12 se observarán las siguientes condiciones:

- Las construcciones existentes en condiciones de vulnerabilidad alta deberán realizar las respectivas obras de mitigación que cada caso requiera.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

- En construcciones existentes, solo se permitirán obras de mantenimiento general, reforzamiento estructural, construcción de obras de mitigación tales como muros, cerramientos, estabilización de taludes, las mismas que deberán ser realizadas por los propietarios de los predios. No se permitirán ampliaciones.
- En caso de derrocamiento total o predio vacante se podrá edificar de acuerdo a lo establecido para la zonificación D12.

En zonas de protección ecológica (PE) y protección de ladera (PL) se observarán las siguientes condiciones:

- Las construcciones existentes en condiciones de vulnerabilidad alta deberán realizar las respectivas obras de mitigación que cada caso requiera.
- Las construcciones nuevas permitidas deberán respetar los parámetros de zonificación asignados y realizar las obras de mitigación que cada caso requiera.
- Se debe mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los predios.
- No se permitirá la apertura de nuevas vías en los sectores donde la pendiente sea mayor a 30°.
- Para cualquier intervención deberán presentar un plan de manejo de áreas verdes y aguas lluvias.

En zonas de uso residencial con zonificación H9 se observarán las condiciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales vigente.

SECCIÓN CUARTA SISTEMA VIAL Y AFECTACIONES

Art. 12.- Vías peatonales y escalinatas.- Todas las caminerías peatonales y escalinatas históricas del sector son reconocidas en este plan y deberán ser rehabilitadas en función de su condición patrimonial.

Art. 13.- Afectaciones especiales.- Las áreas de protección especial a redes de infraestructura y servicios corresponden a las especificadas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los IRMS emitidos hasta antes de la aprobación de esta ordenanza



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

pierden vigencia.

SEGUNDA: Las construcciones que cuenten con planos arquitectónicos aprobados o Informe de la Comisión de Áreas Históricas, podrán continuar con los trámites correspondientes.

TERCERA: Se establece el plazo de seis meses para que la EMMOPQ, en consulta con el Cabildo de Guápulo, elabore un plan de movilidad para el sector de Guápulo.

CUARTA: Las industrias implantadas actualmente en el sector, podrán permanecer siempre y cuando cumplan con las normas ambientales. En caso de cambiar el uso del suelo de dichos predios, éstos perderán la categoría industrial y deberán ser evaluados para la asignación de datos de zonificación y uso, de acuerdo al sector donde se encuentren ubicadas.

QUINTA: Se establece el plazo de seis meses para que la Administración Zona Manuela Sáenz, en consulta con el Cabildo de Guápulo, elabore el Plan Integral de Guápulo.

SEXTA: Se establece el plazo de seis meses para que las construcciones informales del sector de Guápulo puedan realizar el trámite de reconocimiento de construcción informal de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 3629.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Se encarga a la Administración Zonal Manuela Sáenz todo trámite de gestión urbana en el sector que comprende el Plan Especial de Guápulo.

SEGUNDA: Las redes de infraestructura existentes y por ejecutarse (luz, agua, alcantarillado, teléfonos, y Cable), se someterán a las determinaciones que adopte el Plan Integral de Guápulo que, para las áreas históricas, deberá considerar la ejecución de redes subterráneas que eliminen la contaminación visual.

TERCERA: La estructura vial vehicular de Guápulo será estudiada en el Plan Integral de Guápulo, a fin de que se realicen los correctivos de sección, ampliación de veredas para peatones, radios de curvatura, cambios de pendientes, colocación de reductores de velocidad y señalización.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

CUARTA: Todas las edificaciones que se aprueben en el sector de Guápulo, se encuentren o no en el área histórica, serán revisados por la Comisión de Áreas Históricas con el fin de preservar la morfología urbana y paisajística del sector.

QUINTA: Los contenidos de las intervenciones contemplados en la memoria de este Plan podrán modificarse según lo justifiquen los estudios técnicos realizados por las Empresas o si han cambiado las circunstancias que lo originaron.

SEXTA: Los planos que se aprueban en esta ordenanza, modifican el contenido de los planos del PGDT y el PUOS en lo que tiene que ver con el sector de Guápulo.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 15 de enero del 2009.

Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0033

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 23 de octubre del 2008 y 15 de enero del 2009.- Lo certifico.- Quito, 25 de enero del 2009.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 25 de enero del 2009.

EJECÚTESE

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 25 de enero del 2009.- Quito, 25 de enero del 2009.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B