



ORDENANZA No. 135

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2011-232 de 16 de mayo de 2011, e IC-O-2011-462 de 25 de octubre de 2011, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 248 de la Constitución de la República vigente reconoce a las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación, y la comunidad de La Floresta ha manifestado su decisión de tener un barrio con rostro humano y de respetar el entorno natural y patrimonial;
- Que,** el artículo 26 de la ordenanza No. 255 de Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 413 del 28 de agosto de 2008 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 PGDT y en el PUOS;
- Que,** luego de un período de consultas y requerimientos de la comunidad expresados en varios Cabildos Barriales, la Administración Zona Norte del Distrito Metropolitano de Quito y el Comité Barrial La Floresta suscribieron un Convenio de Cooperación en mayo del 2008 para la realización del "Plan Especial de Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta";
- Que,** en atención al Convenio de Cooperación se conformó una Comisión Técnica con delegados del Cabildo Barrial y delegados técnicos de la Administración Municipal Zona Norte Eugenio Espejo, a fin de que elabore los Términos de Referencia para la contratación de una consultoría para la realización del estudio del "Plan Especial de Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta", y para el seguimiento, revisión y aprobación de los productos formulados en el mismo, así como para la tramitación de la aprobación de la Ordenanza respectiva ante el Concejo Metropolitano;



ORDENANZA No.

135

Que, la Consultoría contratada desarrolló los estudios del Plan Especial de Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta", manteniendo una permanente coordinación con la Administración Municipal, consultas con la comunidad, y sujetándose a las disposiciones contempladas en los cuerpos normativos vigentes; y,

Que, el "Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta", es resultado de un proceso consensuado de planificación participativa que mantuvo una evaluación y seguimiento permanentes, en especial por intermedio de la Comisión Técnica, el mismo que ha sido conocido y aprobado por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 30 y 82 de la Ordenanza Metropolitana No. 255.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR "LA FLORESTA"

CAPÍTULO PRIMERO CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Definición y ámbito de aplicación.- El Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta" es el instrumento de planificación, ejecución y control, que guiará y regulará la gestión y el ordenamiento territorial en el sector comprendido en el plano A-FL (adjunto a la presente Ordenanza), que se encuentra ubicado en la zona administrativa Norte Eugenio Espejo.

Artículo 2.- Objetivo general.- El objetivo general del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta" es la definición de un proyecto que



integre las estructuras construidas y las características naturales preexistentes en el sector, con las demandas contemporáneas, sin afectar el carácter emblemático, popular e histórico del barrio, de tal forma que refleje la visión de su comunidad para obtener un espacio democrático y sostenible que esté en capacidad de atender debidamente las demandas de la población local del Distrito Metropolitano de Quito, así como la realización de los proyectos municipales, con el fin primordial de mejorar las condiciones de vida de la población.

Artículo 3.- Contenido.- La presente Ordenanza contiene el componente normativo del uso de suelo, ocupación y edificabilidad para el sector La Floresta.

Artículo 4.- Modelo de Ordenamiento.- El modelo del Plan Especial de Ordenamiento Urbano del Sector “La Floresta” se fundamenta en los principios generales del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) para el Distrito Metropolitano de Quito y en los lineamientos propuestos por los estudios de consultoría. Constituye además una actualización del PUOS y define una normativa urbana por ejes y sectores, cuyo contenido se refleja en los planos adjuntos a la presente Ordenanza.

Artículo 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Especial de Ordenamiento Urbano del Sector “La Floresta”, la presente Ordenanza y los planos que constan en el Anexo 1, cuyo detalle es el siguiente:

- A-FL: Límite del área de aplicación de la Ordenanza;
- B1-FL: Uso del Suelo;
- B2-FL: Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo; y,
- B3-FL: Categorización Vial.

Artículo 6.- Vigencia y revisión.- El Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector “La Floresta” tendrá una vigencia de 10 años, período en el cual se propenderá a alcanzar los objetivos y resultados propuestos. La revisión de este Plan se realizará al final del primer quinquenio por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo y el Comité Barrial debidamente constituido.



ORDENANZA No.

135

**CAPÍTULO SEGUNDO
DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO**

**Sección Primera
DE LA INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN**

Artículo 7.- Gestión del Plan.- La gestión para la implementación del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector “La Floresta” corresponde a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, en coordinación con el Comité Barrial debidamente constituido y el Comité de Gestión Participativa, que se estructurarán y funcionarán de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 187, que establece el Sistema de Gestión Participativa, Rendición de Cuentas y Control Social del Distrito Metropolitano de Quito.

La evaluación del Plan se deberá realizar a través de Mesas de Trabajo entre las instancias municipales y el Comité Barrial debidamente constituido, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 8.- Procedimiento para modificar los instrumentos del Plan.- La modificación de los planos B1-FL, B2-FL y B3-FL del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector “La Floresta”, requerirán la aprobación del Concejo Metropolitano, previo informe técnico de la Administración Zonal, en coordinación con el Comité de Gestión, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y el dictamen correspondiente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 9.- Interpretación y aplicación.- La interpretación de las disposiciones de esta Ordenanza la realizará el Concejo Metropolitano, en base a los informes técnicos respectivos y de acuerdo a los objetivos fundamentales del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector “La Floresta”.



ORDENANZA No. **135**

**CAPÍTULO TERCERO
DE LA NORMATIVA URBANA**

**Sección Primera
USOS DE SUELO**

Artículo 10.- Distribución de los usos de suelo.- Los usos de suelo principales definidos para el sector de la Floresta son los que constan en el Mapa B1-FL, según las tipologías constantes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente.

La clasificación de usos de suelo particulares, así como las actividades y establecimientos permitidos corresponden las tipologías del PUOS, con algunas excepciones y especificaciones para el sector, de conformidad con el Cuadro No. 1 de esta Ordenanza.

**CUADRO No. 1: CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO
TIPOLOGÍAS Y ESTABLECIMIENTOS**

CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Industrial I	I f	Bajo impacto II	II1	Manufacturas: Confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Taller de costura o ropa en general, bordados. Cerámica, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación y adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos). Productos de cera. Instrumentos de precisión (ópticos, relojes). Instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías. Cerrajería.



EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE f	Barrial	EEBf	Preescolar, escolar (nivel básico) (Solo para establecimientos existentes)
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato). (Solo para establecimientos existentes)
		Zonal	EEZ1	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas-administrativas sin aulas.
		Ciudad o Metropolitano	EEM	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas. (Solo para establecimientos existentes)
Cultural E	EC f	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
		Sectorial	ECS1	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas y privadas de arte.
			ECS2	Teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos; cinematecas y hemerotecas. (Solo para establecimientos existentes)
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; Sedes de asociaciones y gremios profesionales
Salud	ES f	Barrial	ESB	Subcentros de Salud.



ORDENANZA No.

135

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
E		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
Bienestar social E	EB f	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Centros de formación juvenil y familiar, centros para adultos mayores.
Recreativo y deportes E	ED f	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial.
Religioso E	ER f	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad E	EG f	Barrial	EGB	Unidad de policía comunitaria (UPC), Unidad de control del medio ambiente
Administración pública E	EA f	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.
		Zonal	EAZ	Representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad o Metropolitano	EAM	Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Transporte E	ET f	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
Infraestructura	EI f	Barrial	EIB	Baterías sanitarias



USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
E		Sectorial	EIS	Estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial C	CB f	Comercio básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micromercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías, internet, cabinas telefónicas, productos naturales.
			CB1B	Cafeterías, comedores y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.
		Servicios básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas.
		Oficinas administrativas (1)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m2.
		Alojamiento doméstico (1)	CB4	Casa de huéspedes, residencias estudiantiles o familiares: con menos de 6 habitaciones.
Comercio Sectorial C	CS f	Comercios especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artesanías, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, galerías de arte, librerías, centros de cosmetología y



ORDENANZA No.

135

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
				masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).
			CS1B	Artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, artefactos y equipos de iluminación y sonido, artículos de dibujo y fotografía, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de pinturas, vidrierías y espejos, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, venta de alimentos y accesorios para mascotas.
		Servicios especializados A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, oficinas de alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes
		Servicios especializados B	CS3	Vulcanizadoras, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión.
		Comercios de	CS4	Patio de comidas, centros comerciales de



ORDENANZA No. 135

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		menor escala		hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos.
		Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas mayor a 120 m2.
		Alojamiento (2)	CS7A	Residenciales, hostales, pensiones, servicios de hotel-albergue: mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
Comercio zonal C	CZ f	Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles, apart-hotel de más de 30 habitaciones.

**Sección Segunda
COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

Artículo 11.- Compatibilidad de Usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos especificados en el Mapa B1-FL y los detallados en el cuadro No. 1, se establecen tres categorías de uso:

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

En el cuadro No. 2 se establecen los usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad:

CUADRO No. 2: USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS (*)
Residencial 1 R1	- Residencial: R - Industrial: II1(manufacturas) - Equipamiento: EEB, ECB, ECS1, ESB, EBB, EBS, EDB, EDS, EGB, EIB - Patrimonio cultural: H	- Industrial: II2, II3, II4, II5 - Equipamiento: EES, EEZ, EEM, ECS2, ECZ, ECM, ESS, ESZ, ESM, EBZ, EBM, EDZ, EDM, ER, EGS, EGZ, EGM, EAS, EAZ, EAM, EF, ET, EIS, EIZ, EIM, EP - Protección Ecológica: PE



	- Comercial y de servicios: CB1A, CB3, CB4.	- Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CB2, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM
Residencial 2 R2	- Residencial: R - Industrial: II1(manufacturas) - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, EGB, EAS, ETB, EIB, EIS - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS5, CS6	- Industrial: II2, II3, II4, II5 - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ESZ, ESM, EBZ, EBM, EDZ, EDM, ER, EGS, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETS, ETZ, ETM, EIZ, EIM, EP - Protección Ecológica: PE - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CS4, CS7, CS8, CZ, CM
Residencial 3 R3	- Residencial: R - Industrial: II1(manufacturas) - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, EGB, EAS, EAZ, EAM, ETB, EIB, EIS - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A	- Industrial: II2, II3, II4, II5 - Equipamiento: EEZ2, EEM, ECM, ESZ, ESM, EBZ, EBM, EDZ, EDM, ER, EGS, EGZ, EGM, EF, ETS, ETZ, ETM, EIZ, EIM, EP - Protección Ecológica: PE - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CS7B, CZ1A, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CS8, CZ1B, CM.
Múltiple M	- Residencial: R - Industrial: II1(manufacturas) - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1,	- Industrial: II2, II3, II4, II5 - Equipamiento: EEZ2, ECM, ESM, EBZ, EBM, EDZ, EDM, ERS, ERM, EGZ,



ORDENANZA No.

ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, EGB, EGS, EAS, EAZ, EAM, ETB, EIB, EIS - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CZ6	EGM, EF, ETS, ETZ, ETM, EIZ, EIM, EP - Protección Ecológica: PE - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM.
--	--

Además de las relaciones prohibidas en el Cuadro No. 2, será prohibida la implantación de todas las actividades o establecimientos que se incluyen en el PUOS vigente y que no constan en el Cuadro No. 1 de Clasificación de Usos de Suelo de la presente Ordenanza.

Artículo 12.- Implantaciones especiales.- La implantación en predios asignados como equipamiento, de actividades afines, complementarias o que no interfieran en su funcionamiento, se considerarán compatibles mediante resolución del Concejo Metropolitano, previo dictamen de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en base a los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, en el caso de equipamientos barriales, sectoriales y zonales, y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el caso de equipamientos de ciudad y metropolitanos. En todos los equipamientos es compatible la implantación de una unidad de vivienda.

**Sección Tercera
DE LA OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

Artículo 13.-Tipologías de zonificación.- La habilitación del suelo con proyectos de construcción o proyectos de subdivisión se acogerán a las tipologías de zonificación detalladas en el Cuadro No. 3.

Artículo 14.- Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.- Las características de implantación de la edificación y de volumen de construcción que se asignan a las distintas áreas del territorio del sector de la Floresta, son aquellas establecidas en el Mapa B2-FL y en el Cuadro No. 3.



CUADRO No. 3: DE LA ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia Entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		PISOS	m	F	L	P	D	%	%	m2	m
A 10	A604-50	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
A 19	A606-50	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
A 21	A608-50	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
A 27	A1016-40	16	48	5	3	3	6	40	640	1000	20
A 30	A608-50 (PB)	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
A 34	A603-50	3	9	5	3	3	6	50	150	600	15
B 2	B304-50	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10
C 4	C304-70	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10
C 5	C304-70 (PB)	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10
C 7	C406.70 (PB)	6	18	5	0	3	6	70	420	400	12
D 3	D203-80	3	9	0	0	3	6	80	240	200	10
D 4	D303-80	3	9	0	0	3	6	80	240	300	10
D 5	D304-80	4	12	0	0	3	6	80	320	300	10
D 6	D406-70	6	18	0	0	3	6	70	420	400	12
ZC	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

(PB) Ocupación de retiro frontal en planta baja

ZC Zonificación especial (Área de promoción especial)

Artículo 15.- Patrimonio edificado.- Para los Usos de Suelo y Asignación de Ocupación del Suelo y Edificabilidad en los predios que se encuentren incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán todas las normas pertinentes que constan en la Ordenanza Metropolitana No. 260, referente a las Áreas y Bienes Patrimoniales.



Artículo 16.- Estímulos.- Para aportar con el cumplimiento de los objetivos del ordenamiento y rehabilitación urbana del sector La Floresta se establecen los siguientes incentivos:

- a. Los proyectos arquitectónicos modificatorios que mantengan la tipología original de la edificación y se destinen exclusivamente para uso residencial o para el uso de equipamientos de servicios sociales permitidos, desarrollados en predios incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, no pagarán las tasas retributivas de registro y de obtención de la licencia de construcción de la edificación, y se acogerán a la Ordenanza No. 3178 que regula los incentivos tributarios para la conservación de áreas históricas, establecidos en la Ley No. 107 promulgada por el Órgano Legislativo Nacional.
- b. Los proyectos arquitectónicos nuevos o modificatorios destinados exclusivamente para equipamientos de servicios sociales y culturales permitidos, desarrollados en el sector La Floresta, no pagarán las tasas retributivas de registro y de obtención de licencia de construcción de la edificación.
- c. Los proyectos arquitectónicos nuevos destinados exclusivamente para parqueaderos públicos, clasificados como equipamiento de servicio público de transporte (ETB) de conformidad al Cuadro No. 1 de la presente Ordenanza, desarrollados en el sector La Floresta, se acogerán a las asignaciones de ocupación y edificabilidad calificadas y aprobadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante informe previo a su registro, y no pagarán las tasas retributivas de registro del proyecto y de obtención de la licencia de construcción de la edificación.

Sección Cuarta
DEL SISTEMA VIAL Y AFECTACIONES

Artículo 17.- Categorización del sistema vial.- Se establece el sistema vial del sector La Floresta con la inclusión de los siguientes tipos de vías, de conformidad con el Mapa B3-FL:



ORDENANZA No.

135

- Vías colectoras: Su rol fundamental es la circulación vehicular, tanto del sistema de transporte colectivo como privado.
- Vías locales: Se prioriza la circulación peatonal y se limita el tráfico vehicular.
- Vías locales peatonales: Se restringe la circulación vehicular.
- Ciclovía: Circuito de movilidad al interior del barrio, articulado al sistema general de la ciudad.

Artículo 18.- Diseños viales.- El diseño del trazado vial de las diferentes categorías del sistema vial del sector considerará fundamentalmente las características de los carriles de circulación y la localización de áreas de estacionamiento y circulación peatonal, mediante los siguientes componentes: secciones típicas, anchos de aceras, calzada, parterres, en concordancia con la geometría y las características actuales.

Las intervenciones viales se someterán, en lo pertinente y técnicamente factible, a la Sección Tercera del Capítulo II de la Ordenanza No. 3746, que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

El diseño de la ciclovía y de las vías locales peatonales requerirán el informe técnico de la Unidad Administrativa encargada de la planificación de la movilidad en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 19.- Afectaciones especiales.- Las áreas de protección especial a las redes de infraestructura y servicios corresponden a las especificadas en la ordenanza del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- Todos los establecimientos, a excepción de establecimientos I2, I3 e I4, implantados en el área de aplicación de esta Ordenanza, que cuenten con Licencia Metropolitana de Funcionamiento vigente, y que haya sido obtenida hasta el día anterior a la fecha de sanción de la presente Ordenanza, podrán permanecer en sus actuales ubicaciones cumpliendo con toda la normativa nacional y metropolitana.

SEGUNDA.- Los Informes de Regulación Metropolitana emitidos hasta antes de la vigencia de esta Ordenanza, que se contrapongan con las disposiciones del Plan



Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta" no tendrán validez. Se exceptúan de esta disposición los informes que han sido solicitados para la obtención de autorizaciones de habilitación del suelo y edificación, hasta el día anterior a la fecha de vigencia de esta ordenanza.

TERCERA.- El Instituto Metropolitano de Patrimonio, en coordinación con la unidad administrativa competente, en el plazo de 90 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, remitirá para conocimiento de las Comisiones de Suelo y Ordenamiento Territorial y de Áreas Históricas y Patrimonio, previa aprobación del Concejo Metropolitano, un Plan Especial de actualización del Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales en el área de estudio del Plan de Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta", con fundamento en las disposiciones de la reglamentación vigente sobre la materia, tomando como referencia la propuesta de Valoración Urbana y Arquitectónica de los estudios de consultoría del Plan.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Los planos B1-FL y B2-FL que se aprueban junto con esta Ordenanza, modifican el contenido de los planos B1-D y B2-D del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, dentro del área de aplicación del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta", que consta en el plano A-FL adjunto a la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- Los proyectos que constan en el Anexo 2 de esta Ordenanza, y que se detallan como perfiles de proyecto en la Memoria Técnica del Plan, deberán desarrollarse como proyectos definitivos con sus respectivas memorias técnicas, planos, presupuesto y cronograma valorado de obras.

La ejecución de los proyectos que sean de competencia de la Municipalidad estará sujeta a las prioridades y recursos de la misma para ser incorporados a los Planes Operativos Anuales de las dependencias responsables.

TERCERA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda deberá revisar la Ordenanza de Zonificación No. 0033 del Plan Especial de Guápulo, barrio que colinda con el sector La Floresta y que se emplaza hacia la cuenca del río Machángara, en una zona susceptible a movimientos en masa, de acuerdo con los últimos estudios



135

ORDENANZA No.

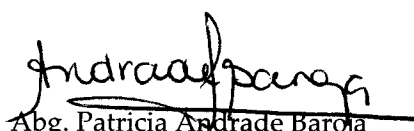
realizados por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, y que podrían afectar al sector localizado en el límite barrial.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de octubre de 2011.


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

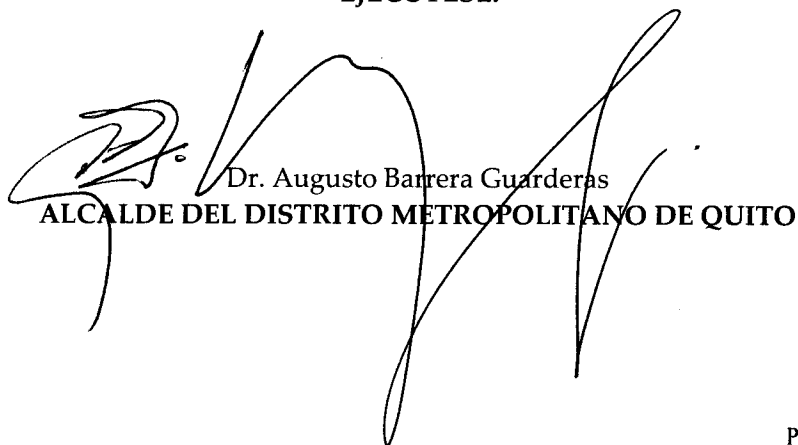
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 23 de junio y 27 de octubre de 2011.- Quito, **08 NOV 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **11 NOV 2011**

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No.

135

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **11 NOV 2011**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **14 NOV 2011**


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC



ANEXO 1.- PLANOS



135

ALCALDÍA METROPOLITANA
DE QUITO

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL
ZONA NORTE

PROYECTO
PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO
URBANO DE LA FLORESTA

UBICACIÓN: SECTOR LA FLORESTA
CONTINENTE: CATEGORIZACIÓN VIAL

GOBIERNADOR
ING. FRANCISCO HERNÁNDEZ LAJUNTA

COORDINADOR
ING. RICARDO CALVO JACOBE
ÁREA DE TERRITORIO

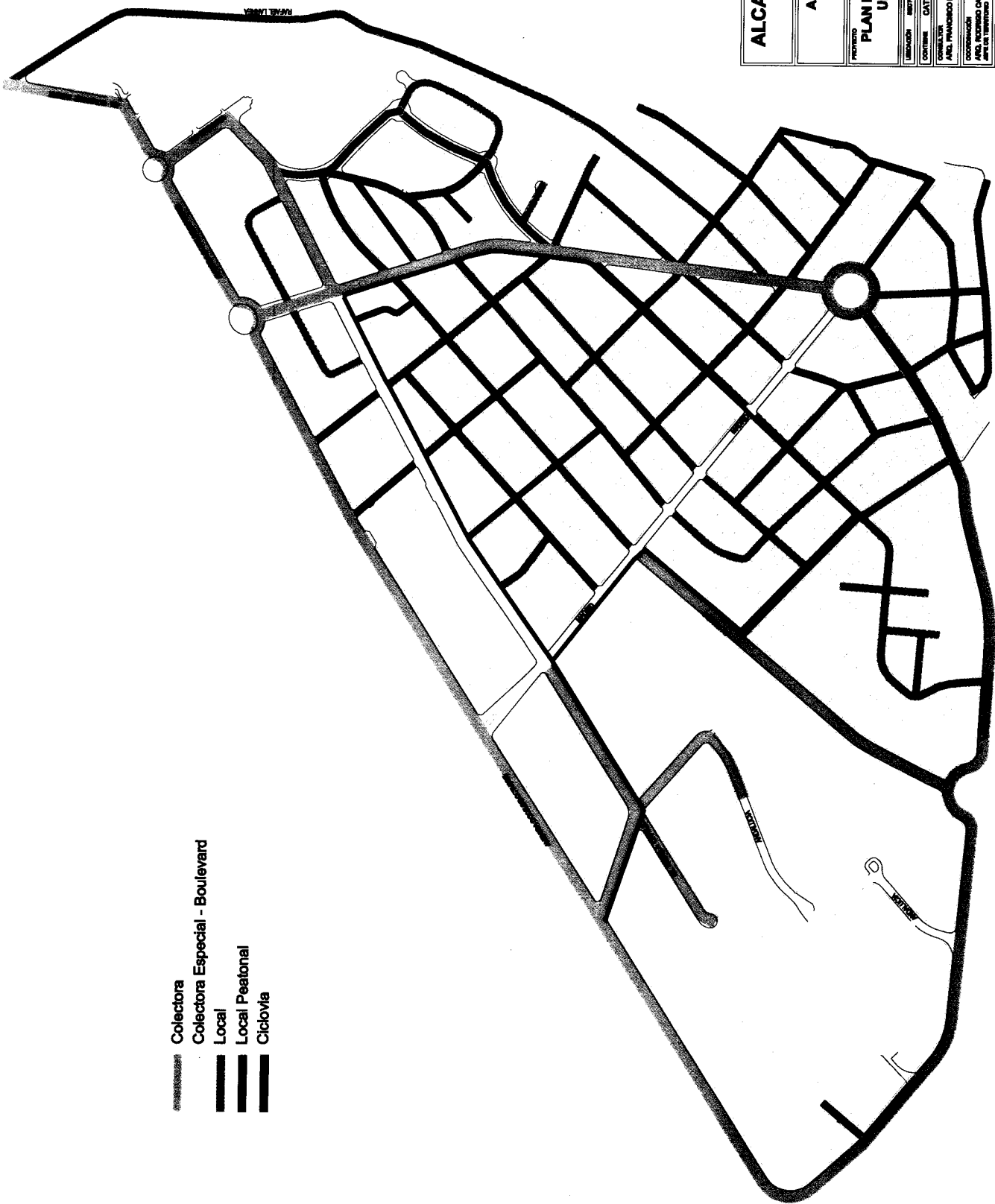
PROYECTO
ING. GUILLERMO PÉREZ ORRICO
ADMINISTRACIÓN LOCAL

COMISIÓN TÉCNICA DE ORDENAMIENTO
ING. PATRICIO HERNÁNDEZ ORRICO
ING. RODRIGO MARTÍNEZ ORRICO
ING. LUISA FERNÁNDEZ PORTILLA

REVISOR
ING. JUAN
FECHA
JULIO 2008

B3-FL

- Colectora
- Colectora Especial - Boulevard
- Local
- Local Peatonal
- Ciclovia





ANEXO 2.- PROGRAMAS Y PERFILES DE PROYECTOS

VALORACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y ARQUITECTÓNICO			
REQUERIMIENTO	VISIÓN	OBJETIVO	PROYECTOS
1. Estructura urbana y contexto natural.	Establecimiento de las cualidades de la estructura urbana de manera particularizada para cada una de las piezas en correspondencia a los parámetros establecidos en el Plan.	Inventariar y catalogar de manera sistémica las manzanas tramos de vías y tipos arquitectónicos y componentes de valor paisajístico para su rehabilitación y puesta en valor.	1.- Inventario y catalogación de los elementos de valor patrimonial del espacio público la arquitectura y el contexto natural.
2. Poner en valor las cualidades de la estructura urbana del barrio.	Determinación de normas y procedimientos específicos de actuación para la intervención en cada una de las piezas del barrio.	Establecer normas específicas de intervención para los componentes urbanos, arquitectónicos y naturales.	2.- Rehabilitación y puesta en valor del patrimonio natural y construido del Barrio.
MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL ESPACIO PÚBLICO			
REQUERIMIENTO	VISION	OBJETIVO	PROYECTOS
1. Relación espacio público - espacio privado.	Mejorar la imagen de barrio a través de la integración espacial del espacio público y privado.	Generar un sistema de tratamiento de los espacios de transición entre la calle y la edificación, los cerramientos y la vegetación pública y privada.	1.- Diseño de cerramientos tratamiento de accesibilidades Vegetación, límites entre el espacio público y privado.
2. -Integración de los tratamientos de suelos y pisos.	Integración visual y espacial de los tratamientos de pisos de: vías, aceras y ciclo vías.	Recuperar y revalorizar los espacios destinados a la movilidad incluyendo rodaje, aceras y ciclo vías.	2.- Diseño, tratamiento de superficies del espacio público incluyendo bordillos, rampas y accesibilidad discapacitados
3. Infraestructuras eléctricas, telefónicas, y de TV.	Cobertura integral de un sistema subterráneo de las infraestructuras en todo el Barrio.	Revalorizar la imagen del barrio y actualizar los sistemas de energía y comunicación.	3.- Diseño de las ingenierías requeridas para mejorar la imagen y calidad del espacio



<p>4.- Equipamientos del espacio público.</p>	<p>Integración visual y funcional de los elementos de servicio, equipamiento e identificación de los espacios urbanos, referentes históricos e hitos urbanos del barrio.</p>	<p>Proyectar un sistema de mobiliario, iluminación y señalética urbana para reforzar la identidad y particularidad del barrio.</p>	<p>público. 4.- Diseño de mobiliario, iluminación y señalética en todo el barrio.</p>
--	--	--	---

<p>SOSTENIBILIDAD Y PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS: CONSTRUIDO, HUMANO Y NATURAL</p>			
<p>REQUERIMIENTO</p>	<p>VISION</p>	<p>OBJETIVO</p>	<p>PROYECTOS</p>
<p>1.-Seguridad social e individual de los habitantes del barrio.</p>	<p>Creación de un sistema de seguridad ciudadana integrando el espacio urbano, iluminación e infraestructura eliminando barreras y protegiendo fundamentalmente al niño y al adulto mayor.</p>	<p>Crear un sistema de seguridad integral del barrio, para protección de habitantes y transeúntes.</p>	<p>1.- Diseño de un sistema de seguridad pública con participación de la comunidad y los organismos públicos. Prevención y control del espacio público.</p>
<p>2.- Conservación de la calidad ambiental del barrio.</p>	<p>Regeneración de la calidad ambiental del barrio a través de sistemas de regulación y control del aire, el agua y los desechos.</p>	<p>Mejorar la imagen y salud urbana valorizando los espacios de uso comunitario el control y regulación de las emisiones contaminantes electromagnéticas, de aire, agua y desechos sólidos.</p>	<p>2.-Diseño de un sistema de recolección de desechos sólidos y regulaciones para el control de contaminación electromagnética de aire, agua y sonido.</p>
<p>3.-Fortalecimiento del rol del barrio como referente cultural y turístico de la ciudad.</p>	<p>Promoción y elaboración de proyectos orientados a fortalecer las cualidades sociales, culturales y físicas</p>	<p>Impulsar el desarrollo de actividades orientadas a la producción y difusión de manifestaciones culturales como arte.</p>	<p>3.- Diseño de un sistema de elementos emblemáticos orientados a la producción y difusión del arte y el</p>



	del barrio, para valorizar su identidad.		entretrenimiento cultural.
INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS QUE ESTRUCTURAN EL BARRIO			
REQUERIMIENTO	VISIÓN	OBJETIVO	PROYECTOS
<p>1.- Recuperación de los elementos característicos y emblemáticos del Barrio.</p>	<p>Regeneración de la calidad urbana de los elementos emblemáticos del barrio integrando paisaje urbano, tratamiento de pisos, relación espacio público-espacio privado, vegetación, mobiliario urbano, iluminación y infraestructuras y señalética.</p>	<p>Recuperar y poner en valor los espacios de encuentro y de valor institucional, como referentes de la memoria histórica e identidad del Barrio, a partir de distintas acciones que promuevan su riqueza, diversidad, y la mejora de la calidad ambiental.</p>	<p>1.- Diseño de la centralidad: Plaza de la Floresta considerando sus características históricas, paisajísticas y morfológicas.</p> <p>2.- Diseño de la centralidad: Plaza Isabel la Católica considerando las características espaciales, morfológicas y la presencia de edificaciones de interés histórico y morfológico.</p> <p>3.- Eje avenida Madrid, diseño del eje, recuperando y valorizando sus características espaciales y paisajísticas.</p> <p>4.- Eje avenida Coruña, diseño del eje, recuperando y valorizando sus características espaciales y paisajísticas.</p> <p>5.-Eje avenida Ladrón de Guevara, diseño del eje</p>



			<p>regenerándole y dándole una imagen de integralidad y unidad.</p> <p>6.-Eje avenida Isabel La Católica, diseño del eje recuperando y valorizando sus características espaciales y dándole un carácter de unidad morfológica.</p> <p>7.- Diseño del Parque temático Jardín Botánico, integrando áreas.- actualmente de propiedad de la embajada Norteamericana- y las laderas que descienden a Guápulo como elemento estructurante del barrio.</p>
--	--	--	---

REQUERIMIENTO	VISION	OBJETIVOS	PROYECTOS
<p>1.- Presencia de infraestructuras educativas, deportivas, paisajísticas y naturales colindantes con el barrio.</p>	<p>Integración espacial, funcional y morfológica de los espacios de borde de los equipamientos y espacios naturales, a fin de articular las actividades universitarias, deportivas y paisajísticas al barrio y a la ciudad para beneficio de</p>	<p>Generar la integración de los espacios intermedios entre el Barrio y las infraestructuras urbanas educativas, deportivas y paisajísticas al barrio, mejorando la calidad espacial y ambiental de lo bordes, e incorporando equipamientos y servicios para beneficio mutuo.</p>	<p>1.- Estudio y proyecto integral del polígono que conforma la comunidad universitaria.</p> <p>2.-Diseño del eje de remate de la avenida Madrid hacia el este (Quebrada de Guápulo) incorporando un remate como mirador y elemento simbólico de</p>



	los habitantes y superar las barreras físicas y normativas existentes.		identidad.
--	--	--	------------

MEJORAMIENTO DEL SISTEMA VIAL Y LA MOVILIDAD AL INTERIOR DEL BARRIO

REQUERIMIENTO	VISION	OBJETIVOS	PROYECTOS
<p>1.- Condiciones de movilidad al interior del barrio sin una visión sistémica y consideración a los flujos, el tratamiento de pavimentos y señalización horizontal y vertical.</p>	<p>Mejoramiento del sistema de flujos racionalizando las dimensiones de componentes viales, incorporación de un circuito de ciclovia, integración de los diseños de pavimentos para peatones, bicicletas y automóviles, eliminación de barreras físicas y complementación de señalética y vegetación.</p>	<p>Mejorar las condiciones de movilidad al interior del Barrio, a través de la determinación de flujos peatonales y vehiculares, integrar un sistema alternativo (ciclovia) relacionado con el sistema de movilidad.</p> <p>Tratar las superficies de movilidad valorizando lo funcional y lo estético.</p> <p>Complementar con un sistema de señalización y orientación.</p>	<p>1.- Diseño del Sistema de movilidad del Barrio: vías vehicula ciclovias, aceras, bordillos, tratamientos y señalización.</p> <p>2.-Diseño de los ejes peatonales y ciclovia integrándolos a al sistema de verde y de plazas parques y áreas verdes.</p>