



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

**Que** en el Art. ...(25), Sección II, Capítulo III, Título I, Libro III del Código Municipal (sustituido por la Ordenanza Metropolitana No. 255), del Nuevo Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, considera la elaboración de Planes Parciales como instrumentos de planeamiento de la Administración Municipal y del sector público en general, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizados, en suelo clasificado como urbano, urbanizable y no urbanizable por el PGDT. Su escala de desarrollo es la zona o zonas metropolitanas delimitadas geográficamente por ordenanza;

**Que** el Art. ...(23) ibidem, señala que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante planes parciales;

**Que** se encuentra en ejecución el nuevo aeropuerto internacional y que de acuerdo al Plan General de Desarrollo Territorial en la zona nororiental se ejecutarán nuevos equipamientos e infraestructura productiva que demandan la previsión de un desarrollo sostenible;

**Que** a base del Convenio de Cooperación Institucional entre el Municipio de Quito, la EMAAP-Q y el Programa de Sancamiento Ambiental, se ha encargado la elaboración del Plan Parcial de la Zona Aeropuerto a un equipo consultor que lo ha desarrollado, manteniendo una permanente coordinación con la Administración Municipal y sujetándose a las disposiciones contempladas en los cuerpos normativos vigentes;

**Que** la propuesta de ordenamiento y desarrollo de la zona Aeropuerto fue consensuada entre los actores claves de las parroquias, basada en un proceso de planificación participativo que comprendió el análisis de la situación del territorio, la población, la gestión y la definición de un conjunto de objetivos y líneas estratégicas de ordenamiento y desarrollo; y,

**Que** el Art. P.2 literal b) del Código Municipal, señala que en lo referente a zonificación o sus reformas, que no tengan carácter general, se aprobarán mediante ordenanza de zonificación;



**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037**  
**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES**

Expide:

**LA ORDENANZA ZONIFICACIÓN QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA AEROPUERTO -parroquias nororientales- (PPZA).**

**Título I**

**Capítulo Primero**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Art. 1.- Definición y ámbito de aplicación.-** El Plan Parcial de la Zona Aeropuerto (PPZA) es el instrumento de planificación, ejecución y control que guía y regula la gestión y el ordenamiento territorial de las parroquias nororientales de Puembo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa, El Quinche y Guayllabamba.

**Art. 2.- Objetivo general.-** El PPZA tiene como objetivo general establecer las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención en el territorio que permitan que el territorio zonal se convierta en un espacio funcional y ambientalmente sostenible y de gobernabilidad democrática y descentrada, que aproveche racional y sustentablemente el suelo y que a través de la dotación de infraestructura y servicios mejore la calidad de vida de la comunidad y racionalice la inversión y el uso de los recursos públicos y privados.

**Art. 3.- Objetivos particulares.-** Constituyen objetivos particulares del PPZA los siguientes:

- Consolidar los centros poblados de cada una de las parroquias de la zona, a base de un ordenamiento apropiado al entorno y la realidad existente;
- Definir una adecuada relación y asignación de usos del suelo;
- Identificar espacios vacantes para implantar los equipamientos parroquiales requeridos y programas de vivienda de interés social,
- Consolidar y mejorar las redes de infraestructura básica existente;
- Mejorar las condiciones de las vías urbanas y locales;
- Definir la relación eficiente de la red vial nacional con respecto a los centros poblados;
- Fortalecer la producción agropecuaria de la zona, mediante el adecuado uso sustentable de los recursos suelo y agua;
- Mejorar la infraestructura vial y del sistema de transporte;



## ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

- Plantear una red vial interparroquial que facilite una mejor interconexión entre los núcleos urbanos alrededor del nuevo aeropuerto;
- Reforzar la labor de la nueva administración zonal mediante la incorporación de áreas de gestión comunitaria, ambiental, vial y productiva;
- Realizar la gestión zonal en función de la planificación del territorio y la creación de mecanismos de participación ciudadana;
- Reforzamiento de la vocación y rol actual de los centros poblados de la región;
- Creación de un anillo de protección alrededor del área del aeropuerto con limitación de construcciones, densidad poblacional, y de usos incompatibles con ese equipamiento;
- Incorporar la conservación, el manejo y el control de áreas protegidas como criterio básico para la gestión del territorio.

**Art. 4.- Contenido.-** El Plan Parcial de la Zona Aeropuerto está conformado por los siguientes componentes:

- 1) El Plan de Ordenamiento Territorial, POT;
- 2) Programas y Proyectos ;
- 3) Plan de Implementación del Plan Parcial.

**Art. 5.- Instrumentos de aplicación.-** Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.

**Art. 6.- Vigencia y Revisión .-** El Plan parcial tendrá vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados buscados, contemplándose como límite el año 2025. La revisión del Plan Parcial Nororiental se realizará cada cinco años por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial en coordinación con la Administración Zonal, y se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación mediante ordenanza de zonificación.

### Capítulo Segundo

#### PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

##### Sección primera

##### De la clasificación del suelo y las etapas de incorporación

**Art. 7.- Clasificación General del Suelo.-** De conformidad con las definiciones del PGDF, el suelo en la zona Nororiental se clasifica en tres categorías generales: urbano, urbanizable y no urbanizable que se hallan definidos en el Mapa A1-Ae.



## ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

- a) **Suelo urbano.**- Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PGDT y otros instrumentos de planificación;
- b) **Suelo urbanizable o de expansión urbana.**- Es aquel que el PGDT destina para el crecimiento urbano previsible, bajo las normas y en los plazos que establece este Plan y de acuerdo a las etapas de incorporación previstas en el mismo; y,
- c) **Suelo no urbanizable o rural.**- Es aquel que por su condición natural o medio ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; su interés paisajístico, histórico- cultural u otro especial no puede ser incorporado en las categorías anteriores.

La condición de la clasificación del suelo de los predios se establecerá en el Informe de Regulación Metropolitana.

### Sección segunda Usos y compatibilidad del suelo

**Art. 8.- Distribución de los usos de suelo.**- Los usos de suelo definidos y permitidos para la Zona Aeropuerto se referencian en el Mapa B1-Ae y se corresponden con las actividades y o establecimientos de las tipologías constantes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del DMQ (PUOS).

### Sección tercera De la compatibilidad de usos del suelo

**Art 9. Compatibilidad de Usos.**- Para establecer la compatibilidad entre los usos definidos en el mapa B1-Ae 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;
- c) **Prohibidos:** son los usos no permitidos.

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



**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037**

**Cuadro No. 1 Relaciones de compatibilidad de usos en la Zona Aeropuerto**

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R1	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Equipamiento: FEB, FES, ECB, FSB, ESS, LBB, FBS, FDB, EDS, FRB, ERS, EGB, FGS, LTB, EAS, EIB, LIS</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I11, I12, I13, I14, I15</li> <li>-Equipamiento: EE7, LEM, FCM, LCS, FCZ, ESZ, FSM, EBM, FBZ, EDZ, FDM, ERM, FFS, LGZ, EGM, EAM, FAZ, ETZ, FFM, EFS, FTZ1, FTZ2, EIM, EIZ, LIM, FPZ, EPM</li> <li>-Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>-Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>-Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM</li> <li>-Agrícola Residencial: AR</li> </ul>
R2	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Industrial: I11</li> <li>-Equipamiento: FEB, EES, FEZ1, ECB, FCS, ESS, FBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, FDZ2, FRB, FRS, EGB, FGS, EAS, EAZ, EFS, LTB, LIS, ETZ1, EIB, LIS</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y de servicios: CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I12, I13, I14, I15</li> <li>-Equipamiento: EEZ2, EEM, ECZ, ECM, ESZ, FSM, EBM, EDZ1, EDM, FRM, FCZ, EGM, FAM, EIZ, EFM, ETZ2, LTM, FIZ, LIM, EPZ, EPM</li> <li>-Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>-Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>-Comercial y de servicios: CZ, CM</li> <li>-Agrícola Residencial: AR</li> </ul>
R3	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Industrial: I11</li> <li>-Equipamiento: FEB, EES, EEZ1, ECB, LCS, FCZ, FSB, ESS, ESZ, FBB, EBS, EBZ, FDZ2, LDB, FDS, FRB, ERS, EGB, FGS, LGZ, EFS, EIZ, LIS, FTZ1, EAS, LAZ, ETB, EIB, LIS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I12A, I12B, I13, I14, I15</li> <li>-Equipamiento: EEZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, FDM, ERM, EGM, FAM, EFM, ETZ2, EIM, EIZ, EIM, EPZ, EPM</li> <li>-Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>-Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>-Comercial y de servicios: CZ1, CZ6, CM1, CM2, CM3</li> <li>-Agrícola Residencial: AR</li> </ul>
Multiples	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Industrial: I11</li> <li>-Equipamiento: ELB, LLS, FTZ, FEM, EC, FFS, EBB, FBS, EBZ, FDB, FDS, FDZ, EDM, FRB, FRS, FRM, FGS, FGS, EGZ, EAS, EAZ, FAM, EFS, LTB, FFS, FTZ1, ETZ2, FIB, FIS</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I12A, I12B, I13, I14, I15</li> <li>-Equipamiento: EBM, EGM, FIZ, FFM, FFM, EIZ, FIM, FPZ, EPM</li> <li>-Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>-Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>-Comercial y de servicios: CM</li> <li>-Agrícola residencial: AR</li> </ul>
Industrial 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industrial: I11, I12</li> <li>-Equipamiento: LSB, EBM, EAS, EFS, ETZ, FDB, FDS, LTB, FIS, EIZ1, FIZ2, FFM, LTB, EFS, FIZ, FIM, ERB, ERS, FRM, FGI</li> <li>-Protección Ecológica: PE</li> <li>-Patrimonio Cultural: H</li> <li>-Agrícola Residencial: AR</li> <li>-Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial: R</li> <li>-Industrial: I14, I14, I15</li> <li>-Equipamiento: FEB, FFS, EEZ, EEM, ESS, TSZ, FSM, ECB, ECS, ECZ, LCM, LBB, EBS, FBZ, EDZ, EDM, FAZ, FAM, FFM, FPZ, EPM</li> <li>-Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>-Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>-Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6</li> </ul>



**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037**

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 3 I3	-Industrial: I1, I2, I3 -Equipamiento: ESB, LDB, EDM, EGB, FGS, FGA, FGM, EFS, FFZ, EFM, FTB, FIS, FIZ, FTM, EL, FPZ -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	-Residencial: R -Industrial: I4, I5 -Equipamiento: E1, EC, EB, ESS, ESZ, FSM, FDS, FDZ, ER, EA, FPM -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6
Industrial 4 I4	-Industrial: I3, I4 -Equipamiento: EG, L13, ETS, L1/2, FTM, EB, ES, EIZ, EJM, LPZ, FPM -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y de servicios: CM2, CM3	-Residencial: R -Industrial: I1, I2, I5 -Equipamiento: E1, EC, ES, EB, ED, ER, EA, E1, FT/1 -Recursos Naturales Renovables: RNR -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4
Agrícola residencial AR	-Residencial: R1 -Industrial: I1, I2 -Equipamiento: EFB, EFS, ELZ, FFM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, FDB, FDS, FDZ, FDM1, LRB, EGB, EGS, EAS, FTB, FIS, FIZ1, LIB, EIS, LIZ -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB, CS3, CS5, CS7B	-Residencial: R2, R3 -Industrial: I3, I4, I5 -Equipamiento: EGM, ESM, FGA, ERS, LRM, FDM2, EGA, EGM, FAZ, EAM, EF, FIZ2, FIM, EIM, LP -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS4, CS6, CS7A, CZ, CM
Protección Ecológica PE	-Una vivienda por H1 -Equipamiento: FZ2, ECB, LIB, LDM1, EDZ2, LGB, EIZ, LPM -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Recursos Naturales Renovables: NR2, NR4B, NR5B, NR4C -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B	-Residencial: R1, R2, R3 -Industrial: I1, I2, I3, I4, I5 -Equipamiento: ELB, EFS, FFZ1, ELM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, FDB, EDS, EDZ1, FDM2, LR, EGZ, FGM, EA, FFB, EIS, FIZ, FTM, LP -NR1, NR3, NR4A, NR5A -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM
Recursos Naturales Renovables RNR	-Una vivienda por predio -Industrial: I1, I2 -Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, FGS, FA, FTB, FIS, FIZ1, EB, LRB, FDB, FIS, LIZ, EIM, FP -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola residencial: AR -Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ2, CZ4, CZ6	-Residencial: R -Industrial: I3, I4 -Equipamiento: EGM, ERS, ERM, EGZ, EGM, FZ2, FIM, ESM -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Comercial y de servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ3, CZ5
Recursos Naturales No Renovables RNNR	-Una vivienda por predio -Equipamiento: EP, FGB, FGA, EGM, E1 -Recursos Naturales Renovables: RNR -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Agrícola Residencial	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamiento: EL, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, FT -Protección Ecológica: PE -Comercial y de servicios: C

**Art. 10.- Implantaciones especiales.-** La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales, sectoriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos, previo el informe de la Administración Zonal correspondiente.



## ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

### Sección cuarta Ocupación y edificabilidad

**Art. 11.- Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.-** Las características de implantación de la edificación, de volumen de construcción, de división del suelo que se asignan a distintas áreas del territorio de la zona aeropuerto se delimitan en el Mapa B2-Ae y se especifican en el Cuadro No.2

**Art. 12.- Tipologías de ocupación y edificabilidad.-** Se definen las siguientes tipologías:

- Aisladas A: para edificaciones que observarán retiros frontal, laterales, y posterior
- Continua C para edificaciones que observarán retiro frontal y posterior.
- Continua sobre línea de fábrica D: para edificaciones que observarán retiro posterior.
- Continua H: la asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Patrimonio
- Especial ZC: para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas francas
- Especial ZH: para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deben conservar las tipologías existentes

**Cuadro No. 2 Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad**

EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
H										ÁREAS HISTÓRICAS	
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	D	%			
1	D20211-70	2	6	0	0	3	6	70	140	200	10
2	D20311-70	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10
3	D302H-70	2	6	0	0	3	6	70	140	300	10



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0037

A		AISLADA									
	Zona	Altura Máxima		Retros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	D	%	%	m2	M
1	A602-50	2	6	5	3	3	6	50	100	600	15
2	A1002-35	2	6	5	3	3	6	35	70	1000	20
3	A2502-10	2	6	5	5	5	6	10	20	2500	30
4	A5002-5	2	6	5	5	5	6	5	10	5000	40
5	A10002-3	2	6	5	5	5	6	3	6	10000	50
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
12	A604i-60	4	12	5	3	3	6	60	240	600	15
15	A1004i-60	4	12	10	5	5	6	60	240	1000	20
16	A2504i-60	4	12	10	5	5	10	60	240	2500	30
17	A5004i-40	4	12	10	10	10	10	40	160	5000	40
31	A50000-0	0	0	0	0	0		0	0	50000	125

C		CONTÍNUA CON RETIRO FRONTAL									
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	D	%	%	m2	M
1	C203-60	3	9	5	0	3	6	60	180	200	10
2	C302-70	2	6	5	0	3	6	70	140	300	10

D		CONTÍNUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA									
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	D	%	%	m2	M
2	D302-80	2	6	0	0	3	6	80	160	300	10
3	D203-80	3	9	0	0	3	6	80	240	200	10
4	D303-80	3	9	0	0	3	6	80	240	300	10
5	D301-80	4	12	0	0	3	6	80	320	300	10





ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

Z		ÁREAS DE PROMOCIÓN									
Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques		COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	m	F	L	P	D	%	%	m2	M	
1	ZH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

**Art. 13.- Características especiales de la ocupación.-** En la zonificación especial ZC se podrán desarrollar proyectos de urbanismo concertados con la Municipalidad, en los que se privilegien formas de ocupación que optimicen la ocupación ambiental y del entorno, que favorezcan a la consolidación de centralidades nuevas. Para el efecto, los proyectos desarrollados bajo esta condición podrán contar con un régimen normativo específico para la edificación y para el fraccionamiento del suelo, que será definido por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y aprobado por el Concejo Metropolitano.

En la zonificación ZH la DMPT definirá a través de estudio especial las características morfológicas correspondientes.

**Sección quinta**  
**Sistema Vial**

**Art. 14.- Categorización, dimensionamiento y derechos de vía del sistema vial .-** El sistema vial de la zona Aeropuerto se estructura a partir de los siguientes componentes: malla de vías expresas; malla arterial principal; malla vial interna conformada por vías arteriales secundarias y colectoras, malla vial local; sistema de ciclovías. El trazado de este sistema vial consta en el plano B3-Ae. Las características de derechos de vías y afectaciones del sistema principal vial metropolitano se especifican en el cuadro N° 3



## ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

CUADRO No. 3 DERECHOS DE VÍAS

Nº	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA (1)	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN (2)
1	Perimetral Regional (E35)	Arterial	24 m	15 m
2	Bv Pass Pifo-Yaruquí-El Quinche (Perimetra. Regional E-35)	Arterial	24 m	15 m
4	Ruta Sur Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar-Perimetral regional E-35)	Colectora+ Carriles de servicio	25 m	15 m
5	Ruta Guale Nueve Aeropuerto (Av. Simón Bolívar-Conector Alpacaca-Perimetral Regional E-35)	Expresa	15m	10m
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15m	10m
7	Conector Alpacaca (Perimetral Regional E-35- Nuevo Aeropuerto)	Expresa	18.75m	10m
12	Calderón-Guaylabamba-Casubamba	Arterial	24 m	10 m
13	Guaylabamba-Puente Río Pisque	Arterial	24 m	10 m
23	Interoceánica (3)	Colectora	13.15 m	5 m
35	Línea férrea	Expresa	10 m	5 m

(1) Medido desde el eje de la vía

(2) Medido a partir del derecho de vía

(3) En el tramo desde el Arenal hasta el acceso a Puembo el ancho de la vía es de 9m y entre el acceso a Puembo y la 'Y' de Pifo el derecho de vía es de 11.70m y el retiro de construcción de 5 m

**Art. 15- Afectaciones especiales.-** Las características de áreas de protección especial a redes de infraestructura y servicios corresponden a las especificadas en el Art. 58 del Plan de Usos y Ocupación del Suelo PUOS vigente

### Capítulo Tercero PROGRAMAS Y PROYECTOS

**Art. 16.- Programas y proyectos del PPZA.-** Los subprogramas y proyectos definidos por el PPZA se estructuran a partir de seis programas:

- Programa Ambiental;
- Programa Urbano;
- Programa agroproducción;
- Programa de Vialidad, tráfico y transporte;
- Población;
- Gestión.

El detalle de estos programas consta en la memoria técnica. Los programas y proyectos definidos por el PPZA son de cumplimiento obligatorio y deberán ser programados y priorizados anualmente por el Cabildo Zonal y la Administración Zonal.



## ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

Cronograma para la instrumentación del PPZA: Programas, Sub-Programas y Proyectos

PROGRAMA/SUBPROGRAMA/ PROYECTOS	PRIORIDAD (A) ESTRATÉGICO (B)	QUINQUENIOS				
		1Q	2Q	3Q	4Q	
<b>1. PROGRAMA AMBIENTAL</b>						
<b>1.1 SUBPROGRAMA PREVENTIVO</b>						
1.1.1 Manejo del sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y del Parame	A F	X				MDMQ / Fondos Externos
1.1.2 Manejo del SNAP y de los Humedales	A E	X				MDMQ / Fondos Externos
1.1.3 Manejo del SNAP y áreas de amortiguamiento	A E	X				Créditos Locales e Inversiones Privadas
<b>1.2 SUBPROGRAMA CORRECTIVO</b>						
1.2.1 Mitigación de impactos al medio físico y tratamiento de quebradas y bordes de quebradas	A E	X				MDMQ/BID/CAF/BM
<b>2. PROGRAMA URBANO</b>						
<b>2.1 SUBPROGRAMA DE SOPORTE</b>						
2.1.1 Regulación Urbana Propuesta	M	X	X	X	X	No procede
2.1.2 Asentamientos Dispersos	A E	X	X	X	X	MDMQ
2.1.3 Asignación de áreas de Uso Comercial aledañas al NAIQ	B	X	X	X	X	No procede
2.1.4 Plan Zona Vivienda Urbana	M E	X				MDMQ/Inversión Priv
<b>2.2 SUBPROGRAMA INTERVENCIÓN</b>						
2.2.1 Proyecto CLESF's	M E	X	X	X	X	MDMQ/Estado/CNG
2.2.2 Rehabilitación Mercados	B					MDMQ
2.2.3 Proyecto APYD PARQUES	M	X	X	X	X	MDMQ/Inversión Priv
2.2.4 Mejoramiento Vial Urbano	M	X				MDMQ
2.2.5 Vías Matrices y Redes Servicios	M	X				MDMQ
<b>3. PROGRAMA AGRO-PRODUCTIVO</b>						
<b>3.1 SUBPROGRAMA DESARROLLO AGRICOLA INTEGRADO</b>						
3.1.1 SUBPROGRAMA INTERVENCIÓN	A E	X				MDMQ/BID/CAF/BM / Inversión Privada
3.1.1.1 Fortalecimiento institucional de la organización comunitaria	A F	X				MDMQ/BID/CAF/BM / Inversión Privada
3.1.1.2 Fomento y control del desarrollo de actividades agro-industriales y de agro-exportación	A E	X				MDMQ/BID/CAF/BM / Inversión Privada
<b>4. VIALIDAD/ TRAFICO/ TRANSPORTE</b>						
<b>4.1 SUBPROGRAMA VIAL</b>						
4.1.1 Carriles de servicio #35 en Pífo, Yaruquí, El Quinche	B F	X	X	X	X	MOP / MDMQ
4.1.2 Ampliación by pass Guayllabamba	B E	X		X	X	MOP / MDMQ
4.1.3 Rehabilitación vía El Quinche-La Victoria	B	X	X	X	X	MDMQ
4.1.4 Tratamiento intersecciones intercruzada E28C y 135 en los accesos a Puembo, Pífo, Tiro, Sangolquí, Checa, Tababela, Guayllabamba-Zoologico, Vial al Puembo, Huaca hu, Cusquimba	M E	X	X	X	X	MOP / MDMQ
4.1.5 Rehabilitación red vecinal Puembo	M	X	X	X	X	MDMQ
4.1.6 Rehabilitación y ampliación de la P20	B			X	X	MOP / MDMQ
4.1.7 Vía acceso zona equipamiento NAIQ	B	X	X	X	X	MDMQ
4.1.8 Implementación corredor Quito Quinche-Guayllabamba	M E					MOP / MDMQ
4.1.9 By pass en Yaruquí y Quinche	B				X	MOP / MDMQ
4.1.10 Mantenimiento sistema vial	M E	X	X	X	X	MOP / MDMQ
<b>4.2 SUBPROGRAMA CICLO VÍA</b>						



## ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

PROGRAMA / SUBPROGRAMA / PROYECTOS	PRIORIDAD (Δ) ESTRATÉGICO (E)	QUINQUENIOS				
		1Q	2Q	3Q	4Q	
4.2.1 Ciclo ruta en vía ferrocarril Puente El Quinche	B	X	X	X	X	MDMQ
<b>4.3 SUBPROGRAMA DE GESTIÓN</b>						
4.3.1 Gestión tráfico parroquias nororientales	A E	X	X	X	X	MDMQ / Policía Nacional
<b>5. POBLACIÓN</b>						
5.1 Participación comunitaria (Propuesta)	A E	X	X	X	X	Administraciones Zonales
5.2 Participación Comuna El Pejar	M E	X				Fondo Ambiental - CONG
<b>6. GESTIÓN</b>						
<b>6.1 SUBPROGRAMA DE SOPORTE</b>						
6.1.1 Gestión administrativa zonal	A E	X	X	X	X	No procede
<b>6.2 SUBPROGRAMA INTERVENCIÓN</b>						
6.2.1 Actualización Catastro y Tenencia de la tierra	A E	X				

(A = Alta Prioridad / M = Mediana Prioridad / B = Baja Prioridad)

E = Proyecto que se considera "estratégico."

### Capítulo Cuarto IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL ZONA NUEVO AEROPUERTO

#### Sección primera Gestión e implementación

**Art. 17- Gestión e implementación del PPZA.-** La gestión para la implementación del PPZA corresponde a la Administración Zonal en coordinación con el Cabildo Zonal, que se estructurará y funcionará de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo 1ero de la ordenanza No. 187 que establece el Sistema de Gestión Participativa, Rendición de cuentas y control Social del DMQ.

#### Sección segunda Modificación e interpretación

**Art. 18.- Procedimiento para modificar el Plan.-** Los cambios a los componentes: Programas y Proyectos y Plan de Implementación del PPZA no requerirán reforma a la presente Ordenanza y se sujetaran a las determinaciones que en forma coordinada establezcan el Cabildo Zonal y la Administración Zonal.

La modificación de los planos de propuesta del Plan Parcial: A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial, requerirán reforma de la presente ordenanza.



**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.**

**0037**

**Art. 19.- Interpretación y aplicación.-** Si fuese necesaria una interpretación de las disposiciones del PPZA, será el Concejo Metropolitano quien la realice.

**DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA:** Toda construcción y/o instalación que se encuentre dentro de la afectación del cono de aproximación y/o dentro de la zona de afectación de ruido deberá contar con el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, previo a su aprobación.

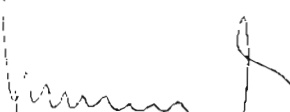
**SEGUNDA:** Los establecimientos comerciales e industriales a excepción de establecimientos 14, legalmente instalados en la zona y que se encuentran funcionando en cumplimiento de las normativas ambientales, podrán seguir funcionando.

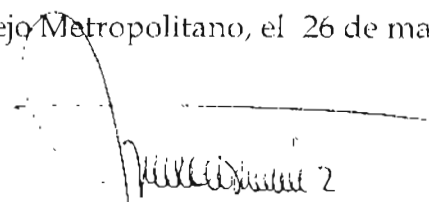
**TERCERA:** Los IRMs emitidos hasta antes de la aprobación de esta ordenanza que se contrapongan con las disposiciones del Plan Parcial de la Zona Aeropuerto perderán vigencia.

**CUARTA:** Los contenidos de los Programas y Proyectos contemplados en la Memoria Técnica podrán modificarse según lo justifiquen los estudios de detalle o si han cambiado las circunstancias que los originaron.

**QUINTA:** Esta Ordenanza de Zonificación entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 26 de marzo del 2009.

  
Carmen Elena de Janón  
DELEGADA DEL CONCEJO  
A LA COMISIÓN DE MESA

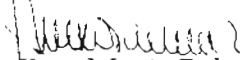
  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0037

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 19 de enero y 26 de marzo del 2009.- Lo certifico.- Quito, 30 de marzo del 2009.


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

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 30 de marzo del 2009.

EJECÚTESE

  
Gonzalo Ortiz Crespo  
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO  
EN EJERCICIO DE LA ALCALDÍA**

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Gonzalo Ortiz Crespo, Primer Vicepresidente del Concejo en ejercicio de la Alcaldía, el 30 de marzo del 2009.- Quito, 31 de marzo del 2009.

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

R.B