



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

Que de acuerdo a lo establecido en el Art. II. 4 del Código Municipal, sustituido por el Art.1 de la Ordenanza 095, la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos debe realizar quinquenalmente la revisión y evaluación de las normas del Régimen del Suelo y demás conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y proponer al Concejo Metropolitano las modificaciones respaldadas en estudios técnicos, previa consulta y consenso con las dependencias municipales y los representantes de la sociedad civil;

Que la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos ha realizado una reforma estructural a los cuerpos reguladores y normativos que rigen al territorio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que las regulaciones y normativa del territorio metropolitano son parte sustancial del Eje Territorial, uno de los cuatro pilares fundamentales del Plan de Gobierno "Quito hacia el Bicentenario" y del Plan Equinoccio XXI- Quito hacia el 2025; y,

Que han sido aprobados los Planes Parciales de Tumbaco y Los Chillos y es necesario compatibilizar sus contenidos en los cuadros generales de usos, compatibilidades y zonificación de esta Ordenanza.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 64 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS).

Sección I

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- Definición.- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2.- Contenido.- El PUOS complementa la propuesta de organización y desarrollo territorial establecido por el Plan General de Desarrollo Territorial PGDT y determina con carácter normativo el uso, la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de los coeficientes y forma de ocupación, el volumen y altura de la edificación, las características de áreas y frentes mínimos para la habilitación del suelo, la categorización, dimensionamiento del sistema vial y la definición de áreas patrimoniales.

Art. 3.- Objetivo.- El PUOS procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del DMQ, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y la distribución de usos, equipamientos y

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

actividades, respetando el patrimonio cultural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial.

Art. 4.- Instrumentos del PUOS.- Constituyen instrumentos principales del PUOS la presente Ordenanza y los siguientes mapas: Mapa B1 D que se refiere al Uso de Suelo Principal; Mapa B2 D que determina la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo; Mapa B3 D que establece la Categorización y Dimensionamiento Vial; Mapa B4 D que corresponde a las áreas patrimoniales del DMQ y, el Mapa B5 D que corresponde a las áreas de protección especial, los mismos que forman parte de esta Ordenanza.

Art. 5.- Vigencia y Revisión.- El PUOS tendrá vigencia de cinco años y podrá ser actualizado en cualquier tiempo a través de la formulación de planes parciales y planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados mediante Ordenanza, por el Concejo Metropolitano.

Art. 6.- Procedimiento para las revisiones.- La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos será el organismo técnico encargado de la revisión quinquenal del PUOS, en coordinación con la respectiva Administración Zonal. Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de revisión serán enviados a la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos para su análisis, como insumos para las revisiones.

El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el Régimen del Suelo y se pondrá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación.

Art. 7.- Interpretación y aplicación.- La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUOS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Metropolitano, para lo cual contará con la documentación original del PUOS y los informes de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y de la Procuraduría Metropolitana.

**Sección II
USOS DEL SUELO**

**Parágrafo 1ro.
DEFINICIONES y DISTRIBUCIÓN GENERAL**

Art. 8.- Definición.- Uso del suelo es el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispongan el PGDT y el PUOS en zonas y sectores específicos determinados en el territorio del DMQ.

Art. 9.- Distribución general de los usos de suelo.- El PUOS reconoce como usos de suelo general a los siguientes: residencial, múltiple, comercial y de servicios, industrial, equipamiento, protección ecológica, preservación patrimonial, recurso natural y agrícola residencial, los cuales constan en el Mapa B1 D y en los cuadros constantes en esta sección.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

Parágrafo 2do.
USO RESIDENCIAL

Art. 10.- Uso residencial.- Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Art. 11.- Clasificación del uso residencial.- Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el Mapa B1D u otro instrumento complementario:

(R1) Residencial 1 son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.

(R2) Residencial 2 son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

(R3) Residencial 3 son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, a través de planes parciales o planes especiales establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, lo cual debe ser aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito.

CUADRO No. 1 CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL Y MÚLTIPLE

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
		Residencial	R2	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
		Residencial	R3	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUOS u otros instrumentos de planificación.

Art. 12.- Condiciones de implantación del uso Residencial.-

- a) En zonas de uso principal residencial R1:
 Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.
- b) En zonas de uso principal residencial R2:
 - Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;
 - Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.
- c) En zonas de uso principal residencial R3:
 - Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos.

Parágrafo 3ro.
USO MULTIPLE

Art. 13.- Uso Múltiple.- Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUOS.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Múltiple	M	Múltiple	M1	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad, compatibles

Art. 14.- Condiciones de implantación del uso Múltiple.- Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Parágrafo 4to.
USO INDUSTRIAL

Art. 15.- Uso industrial.- Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Art. 16.- Clasificación del uso industrial.- El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo. El detalle de las industrias dentro de cada categoría consta en el Cuadro No. 2; esta clasificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental, según los escenarios de control.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro N° 2, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Dirección Metropolitana Ambiental emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

1. INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO: Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,

Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

2. INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO: Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Dirección Metropolitana Ambiental.

3. INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO: Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUOS.

4. INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO: Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUOS.

Parques Industriales: Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que, pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse en locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normas de Arquitectura y Urbanismo, Seguridad, Salud y Ambiente. Para la implantación de industrias en esta modalidad, el PUOS debe definir posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento.

[Firma]

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

CUADRO No. 2 CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Bajo impacto I1	II1	Manufacturas: Confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines.
Industrial I	Mediano impacto I2	II2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
		II2B	<p>Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.</p>

[Firma manuscrita]

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Alto impacto I3	II3	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>

[Firma manuscrita]

8



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Alto riesgo I4	II4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Libro VI, Anexo 7, Art.1 y 2 del Texto Unificado de Legislación Secundaria (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídrico, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Art. 17.- Condiciones Generales de implantación del uso industrial.- Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, previo informe de la Dirección Metropolitana Ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Art. 18.- Condiciones específicas de implantación para cada tipo de uso industrial:

1. Industrial de bajo impacto ambiental y urbano.- Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental, con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con el Certificado Ambiental -obtenido en base a la Declaración Ambiental-, emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental previamente a su construcción y funcionamiento.

2. Industrial de mediano impacto ambiental y urbano.- Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental aprobado.

- Para el primer grupo (I2A), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con el Certificado Ambiental -obtenido en base a la Declaración Ambiental-, emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental previo a su construcción y funcionamiento.

- Para el segundo grupo (I2B), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con la Licencia Ambiental -obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental-, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental previo a su construcción y funcionamiento.

3. Industrial de alto impacto ambiental y urbano.- Estas industrias para su funcionamiento deben:



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

- Obtener el Certificado ambiental (CA) por Auditorías Ambientales emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental, para industrias que se encuentran funcionando y operando;
- Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás determinadas por el INEN.
- Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- Observar el retiro establecido por la Dirección Ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

4. Industrial de alto riesgo .- Para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado Ambiental (CA) por Auditorías Ambientales emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental.
- Para proyectos o actividades industriales nuevas que se van a asentar en el DMQ contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás determinadas por el INEN.

Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

Observar el retiro establecido por la Dirección Ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

Art. 19.- Condiciones de implantación de actividades agroindustriales.- Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales, observarán un retiro de 10 m. como aislamiento perimetral.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

**Parágrafo 5to.
USO EQUIPAMIENTO**

Art. 20.- Uso equipamiento.- Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Art. 21.- Clasificación del uso equipamiento.- En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

1. Equipamientos de servicios sociales, relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;

Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;

Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;

Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,

Religioso: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

2. Equipamientos de servicios públicos, relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;

Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;

Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas;

Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

**CUADRO No. 3 CLASIFICACION Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO
 EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS**

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato).
		Zonal	EEZ1	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas-administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior.
Cultural E	EC	Ciudad o Metropolitano	EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
			EEM	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
		Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad o Metropolitano	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		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.
		Zonal	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad o Metropolitano	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
		Ciudad o Metropolitano	EBM	Centros de protección de menores.
Recreativo y deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, área de camping.
		Zonal	EDZ1	Estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos, galleras, plazas de toros.
			EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos deportivos públicos y privados, karting.
		Ciudad o Metropolitano	EDM1	Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre
			EDM2	Estadios y polideportivos de más de 2500 personas.
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puestos
		Ciudad o Metropolitano	ERM	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

USO	SIMB	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía, UPC
		Sectorial	EGS	Unidad de control del medio ambiente Estación de Bomberos
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
		Ciudad o metropolitano	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad o Metropolitano	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios funerarios E	EF	Sectorial	EFS	Funerarias: venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad o Metropolitano	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.

8
7

[Firma manuscrita]



0031

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

USO	SIMB	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Ciudad o Metropolitano	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad o Metropolitano	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía Eléctrica.
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad o Metropolitano	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Art. 22.- Condiciones de implantación del Uso Equipamiento - Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la DMPT y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan.
- Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.
- Los establecimientos de salud nuevos, a partir del nivel zonal, mantendrán con otros centros de salud la distancia mínima del radio de influencia correspondiente que consta en el Cuadro No. 5 Requerimiento de Equipamientos de Servicios Sociales.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

**Parágrafo 6to.
USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA**

Art. 23.- Uso Protección Ecológica.- Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.

El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP).

Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Medio Ambiente".

Art. 24.- Categorías de Manejo del Uso Protección Ecológica.- Corresponde a las categorías de manejo siguientes:

- 1. Bosque Protector:** Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características ecológicas y de uso turístico o recreativo y apoyo al desarrollo local.
- 2. Santuario de Vida Silvestre:** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Estas áreas deberían ser declaradas como santuario y estar sujetas a una mayor protección y restricción en cuanto a los usos posibles.
- 3. Área de protección humedales:** (cuerpos de agua, manantiales, quebradas y cursos de agua): Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas.
- 4. Vegetación protectora y manejo de laderas:** Áreas de superficie variable, con una limitada significación biológica, pero con una alta importancia en términos de la función que prestan como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad, que podrían contener áreas núcleo relevantes para la conservación de la biodiversidad del Distrito Metropolitano.
- 5. Corredor de interés eco turístico (eco rutas):** Vía secundaria, carrozable o peatonal, y áreas circundantes que destacan por su valor escénico y diversidad ecológica orientada al turismo de naturaleza.
- 6. Áreas de desarrollo agrícola o agroforestal sostenible:** Área de agricultura sostenible, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la agro-biodiversidad y a la conservación de ecosistemas locales mediante el uso de tecnologías limpias y apropiadas.

87



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

CUADRO N° 4 CLASIFICACION DE LAS ÁREAS DE USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

USO	SIMB.	TIPOLOGIAS	SIMB.	USOS DE CONSERVACIÓN
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Bosques Protectores	PE1	Científicos, recreativos, turísticos y ecológicos, investigación de flora y fauna, educación ambiental, forestación y reforestación, viveros, restauración ecológica.
		Santuario de Vida Silvestre	PE2	Científicos, investigación de biodiversidad, educación ambiental, unidad de control y vigilancia ambiental
		Área de protección humedales (cuerpos de agua, arroyos, ciénegas manantiales, quebradas y cursos de agua)	PE3	Científicos, recreativos, turísticos y ecológicos, investigación de flora y fauna, educación ambiental, restauración ecológica, recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de aves, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas
		Vegetación protectora y manejo de laderas	PE4	Científicos, investigación de flora y fauna, reforestación intensiva, recreativos, turísticos, educación ambiental, recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de aves.
		Corredor de interés ecoturístico (ecorutas)	PE5	Científicos, investigación de flora y fauna, turísticos, recreativos, educación ambiental, observación de aves, restauración ecológica, zonas de acampada, campings, carril cicloturismo, museo ecológico, hostales rústicos, kioscos-bar, senderos señalizados, mirador de aves.
		Áreas de desarrollo agrícola agroforestal sostenible	PE6	Científicos, investigación de flora y fauna, servidumbres ecológicas, recreativos, educación ambiental, forestación y reforestación, desarrollo agrícola, agropecuario y agroforestal sustentable, restauración ecológica, cadena productiva agrícola, agropecuario y forestal para el desarrollo sustentable, el autoabastecimiento.

8
7

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

Art. 25.- Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica.- Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Medio Ambiente" y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por el PUOS. Podrán presentarse planes especiales de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente.

En este uso se permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea, se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Parágrafo 7mo.
USO PATRIMONIAL CULTURAL

Art. 26.- Uso Patrimonial Cultural.- Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

Art. 27.- Clasificación del uso Patrimonial Cultural.- El uso de suelo patrimonial cultural se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

CUADRO No. 5: CLASIFICACION DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	USOS
Áreas patrimoniales	H	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y territoriales y zonas arqueológicas.	H1	Los usos destinados a la protección del patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por ordenanza de Patrimonio Cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación y desarrollo.

Art. 28.- Condiciones del uso Patrimonial Cultural.- Toda construcción o habilitación del suelo con uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en este libro y a las disposiciones de la Ordenanza de Áreas Patrimoniales vigente a la fecha en que se solicite la autorización.

8
7

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

Parágrafo 8vo.
USO RECURSOS NATURALES

Art. 29.- Uso Recursos Naturales.- Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Art. 30.- Clasificación del uso Recursos Naturales.- El uso recursos naturales se clasifica en:

- Recursos Naturales Renovables:

Agropecuario: Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;

Forestal: Actividades destinadas al aprovechamiento forestal;

Piscícola: Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas;

Recursos Naturales No Renovables:

-Actividad minera: Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

CUADRO No. 6 CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DEL USO DE RECURSOS NATURALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
Recursos naturales renovables N	RNR	Agrícola y pecuario	NR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
			NR2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícola, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
			NR3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
		Forestal	NR4A	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
			NR4B	Viveros forestales, forestación y reforestación
			NR4C	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
		Piscícola	NR5A	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
			NR5B	Pesca exclusivamente deportiva.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
Recursos naturales renovables no N	RNNR	Minería	NN1	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).

Art. 31.- Condiciones de implantación del uso Recursos Naturales.- Los proyectos o actividades de usos agropecuario y piscícola a implantarse en el DMQ, contarán con Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental o su delegado, previo a su construcción o funcionamiento. Los proyectos de explotación forestal contarán con Licencia Ambiental.

Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el DMQ contarán con el certificado ambiental obtenido en base al cumplimiento de la guía de prácticas ambientales o la auditoría ambiental, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental, según corresponda.

En caso de actividades nuevas de desarrollo minero y todas las fases de explotación de minas y canteras, las instalaciones destinadas a la exploración, extracción, explotación y transformación de materiales minerales contarán con la licencia ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental. Para el caso de que ya estén operando, se requerirá certificado ambiental obtenido en base a la Auditoría Ambiental, documentos emitidos por la Dirección Metropolitana Ambiental.

**Parágrafo 9no.
 USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL**

Art. 32.- Uso Agrícola Residencial.- El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

CUADRO No. 7 TIPOLOGÍA Y ACTIVIDADES DEL USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES
Agrícola Residencial	AR	Barrios suburbanos o rurales, anejos, caseríos y comunas.	AR1	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas

**Parágrafo 10mo.
 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

Art. 33.- Uso Comercial y de Servicios.- Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

Art. 34.- Clasificación del uso comercial y de servicios.- Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1.- Comercial y de servicio barrial: Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por Comercios básicos: Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico;
Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;
Oficinas administrativas (1) Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas y;
Alojamiento doméstico (1) Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

2.- Comercial y de servicios sectorial: son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;

Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.

Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

Oficinas administrativas (2): son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;

Alojamiento (2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

3. Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.

Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.

Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).

Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,

Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4. Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano: Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y comprende:

Comercio restringido: Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje.

Venta de vehículos pesados y maquinaria: Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.

Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,

Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

CUADRO No. 8 TIPOLOGIA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial C	CB	Comercio básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micromercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos.
			CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida 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, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
			Oficinas administrativas (1)	CB3
		Alojamiento doméstico (1)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Comercio sectorial	CS	Comercios	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y

CS

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
C		especializados		regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
			CS1B	Artesanías
		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, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
		Servicios especializados: B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de

8
7

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
				precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercios menor escala de	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
		Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.
		Alojamiento (2)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
			CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.
		Centros de juego	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Comercio zonal C	CZ	Centros de diversión de	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, vídeo bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
			CZ1B	Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
		Comercio servicios y	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg.
		Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		Almacenes y bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
		Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
Comercio de ciudad y Metropolitano C	CM	Comercio restringido	CM1	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).
		Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.
		Talleres servicios y venta especializada	CM3	Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 15 kg.
		Centros comerciales	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2. de área útil, Central de abastos.

Art. 35.- Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.- Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes;
- Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, previo informe de la Dirección Metropolitana Ambiental y Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley;
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este – oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Art. 36.- Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios.- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A ó CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.
- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Corporación Metropolitana de Turismo y que cuenten con la Licencia Única Anual de Funcionamiento (LUAF).
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza Ambiental.
- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en alguna de las Comisarías Metropolitanas expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección Metropolitana Ambiental.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, y Servicios Públicos, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Ambiente", previamente a la autorización por parte del Concejo Metropolitano.
- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
 - Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio;



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares; igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras; En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);

A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;
A 1.000 m. de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 m. de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación de esta Ordenanza;

- En el Centro Histórico de Quito y las Áreas patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales;

- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EMAAPQ;

- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Parágrafo 11ero.
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 37.- Categorías de Usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los cuadros del No. 1 al 8 se plantean tres categorías de usos:

- Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.
- Permitidos: son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
- Prohibidos: son los usos no permitidos.

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

CUADRO No. 9 USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

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
R1A Uni-bifamiliar R1A	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS - Comercial y de servicios: CB1A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2, II3, II4, II5 - Equipamiento: EES, EEZ, EEM, ECS, ECZ, ECM, ESS, ESZ, ESM, EBS, EBM, EDS, EDZ, EDM, ERS, ERM, EGS, EGZ, EGM, EAS, EAZ, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CZ, CM.
R2	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II2, II3, II4, II5 - Equipamiento: EEZ2, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CZ, CM - Agrícola Residencial: AR.

8
7

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
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
Múltiple M	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II2A, II2B, II3, II4, II5 - Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM1 - Agrícola Residencial: AR
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
Industrial 3 I3	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II4, II5 - Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6.

87

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 4 I4	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CM2, CM3 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1, II2, II5 - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1 - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4.
Agrícola residencial AR	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R1 - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ, - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS3, CS5, CS7B. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R2, R3 - Industrial: II3, II4, II5 - Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS4, CS6, CS7A, CZ. CM.
Protección ecológica PE	<ul style="list-style-type: none"> - Una vivienda por Ha. - Equipamiento: EEZ2, ECB, EIB, EDM1, EDZ2, EGB, EFZ, EFM, - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables NR2, NR4B, NR5B, NR4C. - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R1, R2, R3 - Industrial: II1, II2, II3, II4, II5 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, EDS, EDZ1, EDM2, ER, EGZ EGM, EA, EFB, ETS, ETZ, ETM, EP. - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda bifamiliar por predio. - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, EGS, EA, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EP. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ2, CZ4, CZ6. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, ETM, ESM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ3, CZ5,

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Recursos Naturales renovables RNNR	- Una vivienda por predio - Equipamiento: EP, EGB, EGZ, EGM, EI - Recursos Naturales Renovables: RNR - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR	- Residencial: R - Industrial: II - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, ET. - Protección Ecológica: PE - Comercial y de servicios: C

Art. 38.- Compatibilidades para el uso Equipamiento.- Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad o metropolitano en usos del suelo distintos a equipamiento, requerirán informe favorable de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Los equipamientos de ciudad o metropolitano requerirán de informe de compatibilidad de usos, condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera. Este informe será emitido por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control Ambiental".

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.

En todos los equipamientos es permitida la implantación de una unidad de vivienda.

Sección 3ra.
ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

Parágrafo 1ro
ASIGNACIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN

Art. 39.- Asignaciones de Zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo.- Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

Para edificación: Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA); el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y,

8
5



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.

Art. 40.- Tipologías de Zonificación para Edificación.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

Áreas históricas (H): La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en la Ordenanza de Patrimonio;

Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;

Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;

Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales;

Sobre línea de fábrica (D): Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales;

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) o dos plantas (PA) según las determinaciones propias del PUOS u otros instrumentos de planificación.

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, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación, definido por la DMPT;

Especial (ZC): Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas francas, las que 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 aprobado por el Concejo Metropolitano.

Para el caso de zonas francas, previamente a la declaración nacional se solicitará el uso del suelo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las características de las tipologías se especifican en el cuadro No. 10 y en el Mapa B2D:

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

CUADRO No. 10

ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

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					
1	D202H-70	2	6	0	0	3	6	70	140	200	10
2	D203H-70	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10
3	D302H-70	2	6	0	0	3	6	70	140	300	10
4	D303H-70	3	9	0	0	3	6	70	210	300	10
5	D602H-45	2	6	0	0	3	6	45	90	600	15
6	A601H-30	1	3	5	3	3	6	30	30	600	15
7	A602H-25	2	6	5	3	3	6	25	50	600	15
8	A2502H-10	2	6	5	3	3	6	10	20	2500	30

A AISLADA											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P					
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
9	A1003-35	3	9	5	3	3	6	35	105	1000	20
10	A604-50	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
11	A1004-40	4	12	5	3	3	6	40	160	1000	20
12	A604i-60	4	12	5	3	3	6	60	240	600	15
13	A804i-60	4	12	5	5	5	6	60	240	800	20
14	A808i-60	8	24	5	3	3	6	60	480	800	20
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

87

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

17	A5004i-40	4	12	10	10	10	10	40	160	5000	40
18	A502-35	2	6	5	3	3	6	35	70	500	15
19	A606-50	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
20	A606-50 (PB)	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
21	A608-50	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
22	A608-60 (PB)	8	24	5	3	3	6	60	480	600	15
23	A610-50	10	30	5	3	3	6	50	500	600	15
24	A612-50	12	36	5	3	3	6	50	600	600	15
25	A812-50	12	36	5	3	3	6	50	600	800	20
26	A1005-40	5	15	5	3	3	6	40	200	1000	20
27	A1016-40	16	48	5	3	3	6	40	640	1000	20
28	A1020-40	20	60	5	3	3	6	40	800	1000	20
29	A604-60(PA)	4	12	5	3	3	6	60	250	600	15
30	A608-50 (PB)	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
31	A50000-0	0	0	0	0	0		0	0	50000	125
32	A203-50	3	9	5	3	3	6	50	150	200	10
33	A604-50(PB)	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
34	A603-50	3	9	5	3	3	6	50	150	600	15
35	A404-50	4	12	5	3	3	6	50	200	400	12
36	A602-50 (VU)	2	6	5	3	3	6	50	100	600	15
37	A1002-35 (VU)	2	6	5	3	3	6	35	70	1000	20
38	A1002-35 (VB)	2	6	5	3	3	6	35	70	1000	20
39	A1006-40	6	18	5	3	3	6	40	240	1000	20
40	A604-40	4	12	5	3	3	6	40	120	600	15
41	A1002-25	2	6	5	3	3	6	25	50	1000	20
42	A1252-5	2	7	5	3	3	6	5	10	1250	25
43	A2502-5	2	7	5	5	5	10	5	10	2500	100
44	A5001-2.5	1	3.5	5	5	5	10	2.5	2.5	5000	100
45*	A804i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	800	20
46*	A5004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	5000	40
47*	A10004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	10000	50
48*	A20004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	20000	50

* Equivalente a la Ordenanza Metropolitana para la instalación y funcionamiento del Parque Industrial Turubamba
 (PB) Ocupación de retiro frontal en un piso
 (PA) Ocupación de retiro frontal en dos pisos
 (VU) Vivienda Unifamiliar
 (VB) Vivienda Bifamiliar.

[Firma]

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

B											PAREADA	
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo	
		Pisos	m	F	L	P						D
1	B303-50	3	9	5	3	3	6	50	150	m2	m	
2	B304-50	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10	
3	B304-50 (PB)	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10	
4	B406-60	6	18	5	3	3	6	60	360	300	10	
5	B406-60 (PB)	6	18	5	3	3	6	60	360	400	12	
6	B408-60	8	24	5	3	3	6	60	480	400	12	
7	B303-50(PB)	3	9	5	3	3	6	50	150	300	10	
8	B304-50	4	12	3	3	3	6	50	200	300	10	
9	B404-60	4	12	5	3	3	6	60	240	400	12	
10	B404-60	4	12	3	3	3	6	60	240	400	12	
11	B406-60(PB)	6	18	3	3	3	6	60	360	400	12	
12	B612-60	6	18	5	3	3	6	60	720	400	12	
13	B305-50	5	15	5	3	3	6	50	250	600	15	
										300	10	
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
1	C203-60	3	9	5	0	3	6	60	180	m2	m	
2	C302-70	2	6	5	0	3	6	70	140	200	10	
3	C303-70	3	9	5	0	3	6	70	210	300	10	
4	C304-70	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10	
5	C304-70 (PB)	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10	
6	C406-70	6	18	5	0	3	6	70	420	300	10	
7	C406-70 (PB)	6	18	5	0	3	6	70	420	400	12	
8	C408-70	8	24	5	0	3	6	70	560	400	12	
9	C408-70 (PB)	8	24	5	0	3	6	70	560	400	12	
10	C612-70	12	36	5	0	3	6	70	840	400	12	
11	C304-70	4	12	3	0	3	6	70	280	600	15	
12*	C203-70(PB)	3	9	5	0	3	6	70	210	300	10	
13**	C203-60	3	9	V	0	3	6	60	180	200	10	
14	C203-60	3	9	3	0	3	6	60	180	200	10	
15	C404-70(PB)	4	12	5	0	3	6	70	280	200	10	
16	C603-40	3	9	5	0	3	6	40	120	400	10	
										600	15	

* Equivalente a C0 de la Ordenanza Especial de zonificación No. 018 del sector La Mariscal

** Equivalente a C1A de la Ordenanza Especial de zonificación No. 018 del sector La Mariscal

8
2



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

D CONTINÚA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
1	D202-80	2	6	0	0	3	6	80	160	200	10
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	5	80	240	300	10
5	D304-80	4	12	0	0	3	6	80	320	300	10
6	D406-70	6	18	0	0	3	6	70	420	400	12
7	D408-70	8	24	0	0	3	6	70	560	400	12
8	D610-70	10	30	0	0	3	6	70	700	600	15
9*	D102-80	2	6	0	0	3	6	80	160	100	6
10	D203-50	3	9	0	0	3	6	50	150	200	10
11	D303-50	3	9	0	0	3	6	50	150	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

V= Datos variables

9* Solo para lotes existentes

Art. 41.- Aplicación de la Zonificación.- La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman;

En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.

En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;

En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo; en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable;

En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales;

En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones iguales o mayores a A2500 y las de uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

Art. 42.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.- Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.

En sectores con tipología pareada sin definición de adosamientos, la respectiva Administración Zonal definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la Dirección de Planificación Territorial para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUOS.

Cuando existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la asignación, en suelo no urbanizable con tamaño de lote mínimo igual o mayor a 2.500 m², podrá construirse hasta un área, máxima de 300 m² de área total, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Cuando en áreas de suelo urbano y urbanizable existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial emitirá



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial previa a la resolución del Concejo.

Art. 43.- Modificación a las zonificaciones.- El Concejo Metropolitano de Quito, previo informe de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y de Servicios Públicos, las Comisiones de Suelo y Ordenamiento Territorial o de Áreas Históricas y Patrimonio, según su competencia, podrá conocer y resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal, de ciudad o metropolitano;
- Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones del Plan de Uso y Ocupación del Suelo; y,
- Cuando mediante alguno de los instrumentos de planificación vigentes se proponga la modificación del uso de suelo, del tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial, definidas en el DMQ.

Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Metropolitano, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos en la base de datos georeferenciada, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana.

**Parágrafo 2do.
ALTURA DE EDIFICACIÓN**

Art. 44.- Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde a la distancia vertical medida en metros o su equivalencia en número de pisos, según lo especificado en el cuadro N° 10 de esta Ordenanza, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

En todos los casos la altura se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepecho de terraza, cubierta de escaleras, ascensores, cuarto de máquinas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3,5 m., por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto, respetando la altura mínima de entrepiso establecida en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, (NAU), y en ningún caso dicha modificación superará la altura de edificación en metros. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará los justificativos técnicos respectivos al momento de aprobar y registrar el proyecto.

En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el PUOS es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección de Aviación Civil.

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

En zonas de uso industrial, la altura de edificación de las naves industriales se medirá desde el piso hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente de hasta más o menos cinco por ciento (5%) a partir del nivel de la acera. (Gráfico N° 1)

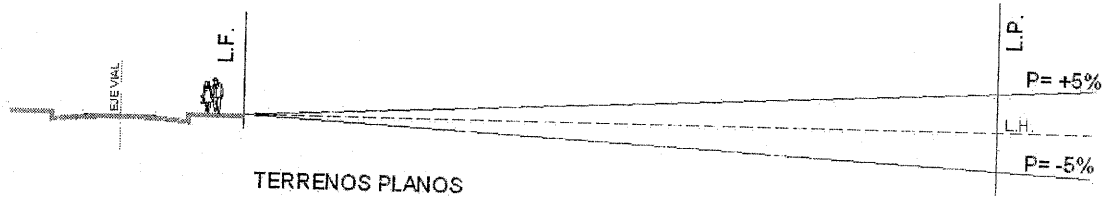


Gráfico N° 1

En terrenos planos o con pendientes positivas o negativas menores a cincuenta por ciento (50%), la altura de edificación se medirá sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario, según la forma de ocupación, desde el nivel natural del terreno, con una tolerancia máxima de un metro (1,00 m), hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación.

En terrenos planos, se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar el subsuelo no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura, el promotor presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención de la licencia de construcción.

Art. 45.- Altura de entresijos.- En todos los casos, la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural de mayor descuelgue. La altura mínima de los entresijos consta en el cuadro No. 11 de Normas Generales para Edificación. Alturas diferentes a las generales constan en la normativa específica para cada uso.

Para elementos de detalle técnicos o estéticos la altura mínima será de 2,10 m.

En techos inclinados se admite que la altura interna sea de 2,10 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura de 0,80 en el punto más desfavorable.

El mezanine se considera en el cálculo de la altura de edificación.

Art. 46.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico realizado por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio en el frente del lote en el nivel de la acera hasta el punto medio en el lindero posterior del mismo en el nivel natural del terreno.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

Gráfico Nº 2:

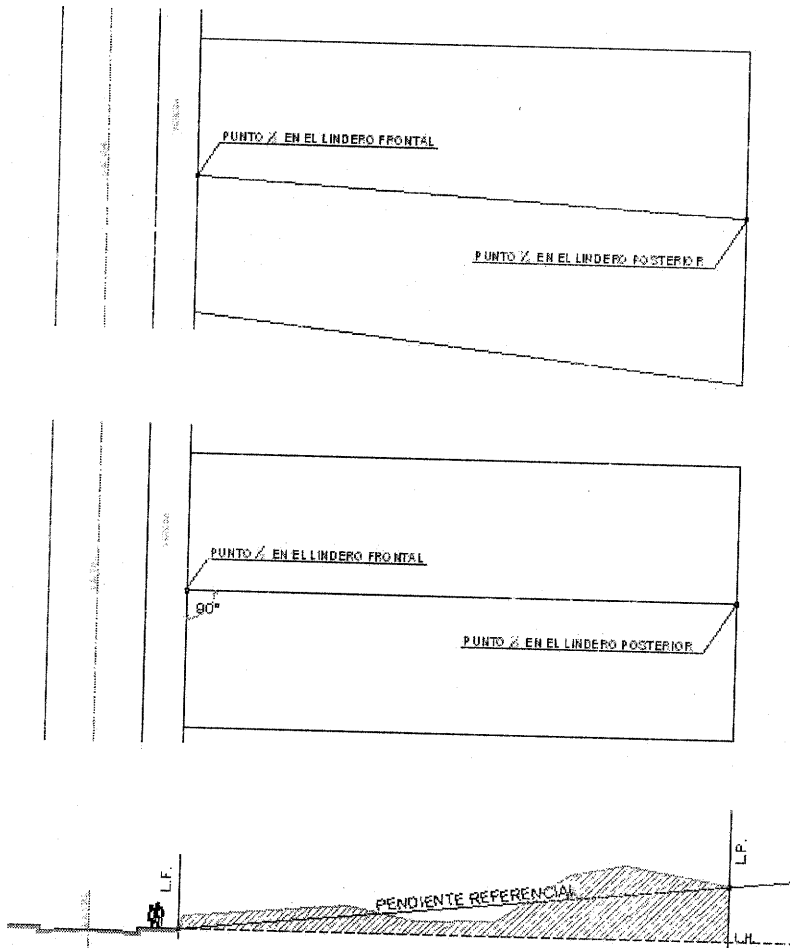


Gráfico Nº 2: Variabilidad del terreno y pendiente referencial

En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una perpendicular desde el punto medio del frente hasta la intersección con el límite posterior del terreno. (Gráficos Nos. 3 y 4)

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

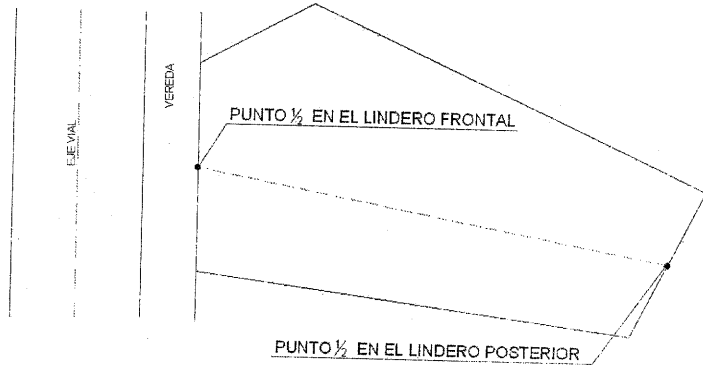


Gráfico N° 3: Pendientes referencial en terrenos irregulares

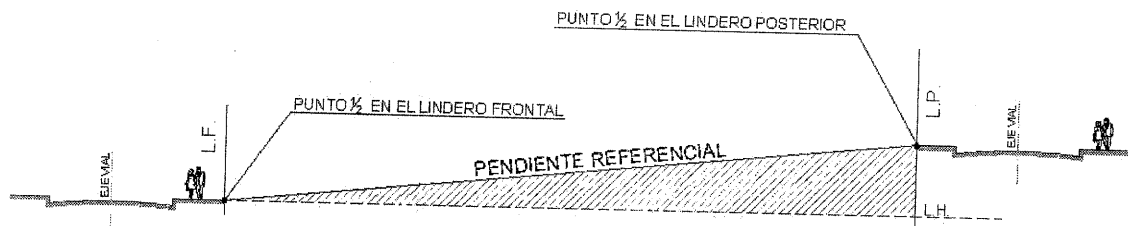


Gráfico N° 4 Corte de pendiente referencial

Art. 47.- Altura de edificación en terrenos con pendientes.- En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse:

- a) Respetando el nivel natural del terreno o;
- b) Sobre plataformas aterrazadas:

a) Respetando el nivel natural del terreno:

Las losas o niveles que se construyan asentados o elevados sobre el nivel natural tendrán una tolerancia de un metro en la altura total (Gráficos 5a,5b,5c).

La altura de edificación se mantendrá paralela a las plataformas conformadas del terreno y se medirá en cada bloque desde el primer nivel construido que se constituirá en la planta baja (PB). Todos los niveles a partir de planta baja cuentan como pisos, tengan áreas computables o no computables.

[Firma manuscrita]

87



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

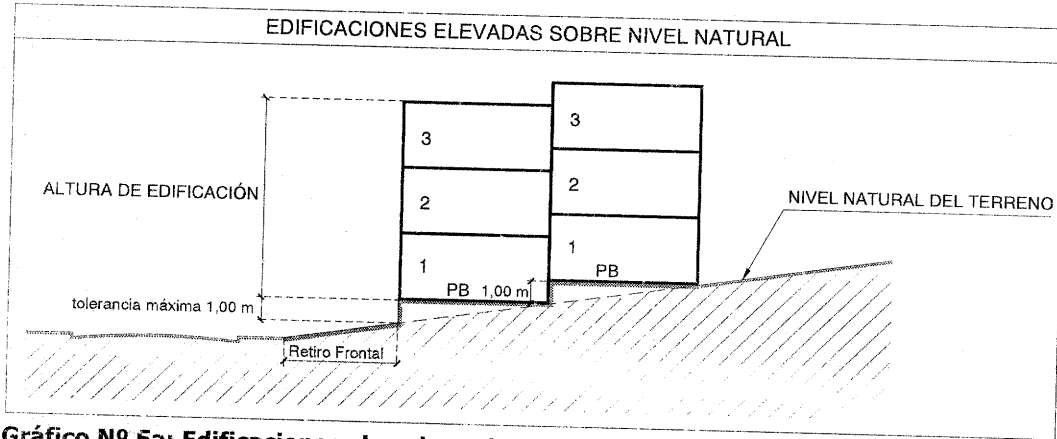


Gráfico N° 5a: Edificaciones elevadas sobre nivel natural

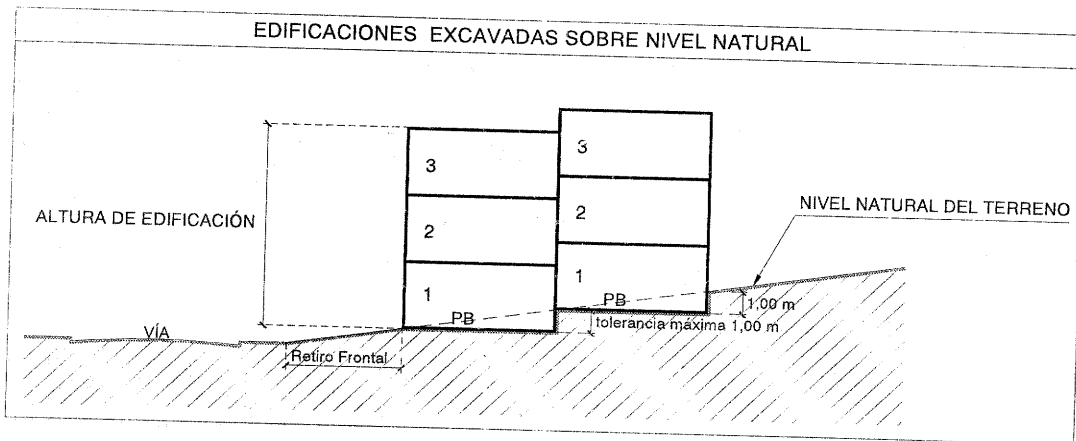


Gráfico N° 5b: Edificaciones excavadas sobre nivel natural

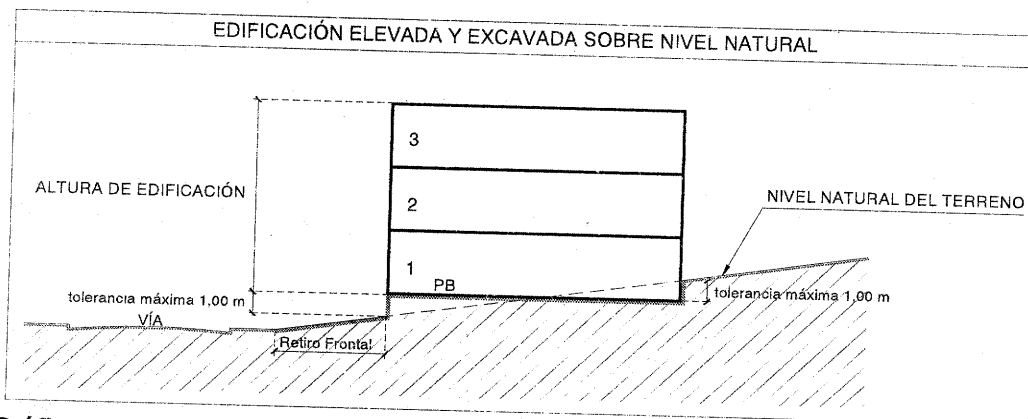


Gráfico N° 5c: Edificación elevada y excavada sobre nivel natural

83

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0001

b) Sobre plataformas aterrazadas:

Cada plataforma define un bloque de construcción.
 Los cortes o excavaciones para conformar las plataformas no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. (Gráfico N° 6). Para incrementar esta altura, el promotor presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención de licencia de construcción.

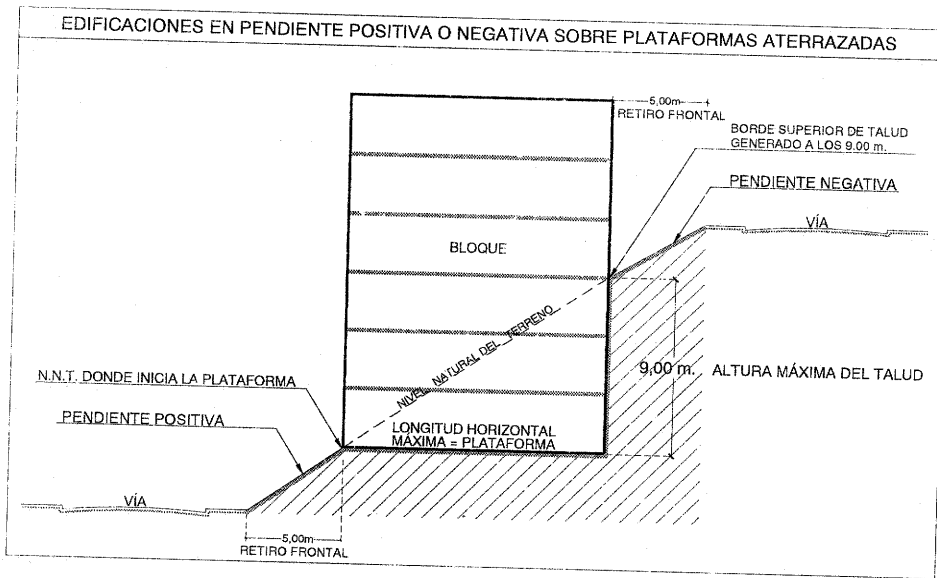


Gráfico N° 6: Edificaciones en pendiente positiva y negativa sobre plataformas aterrazadas

En la primera plataforma próxima a la vía de acceso, la altura de la edificación se medirá en la intersección de la línea de fábrica o el retiro frontal con el nivel natural del terreno; tendrá una tolerancia máxima de un metro (1,00 m) hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación. (Gráficos 7A,7B,7C y 7D).

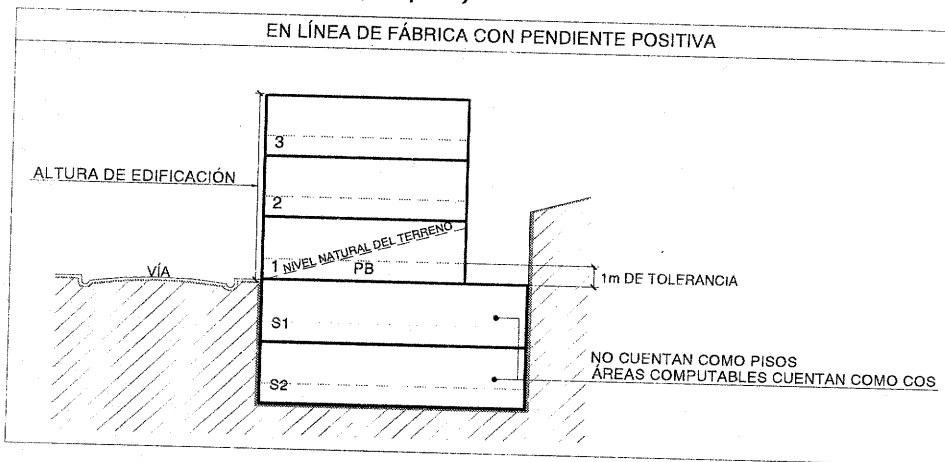


Gráfico N° 7a Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: en línea de fábrica con pendiente positiva.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

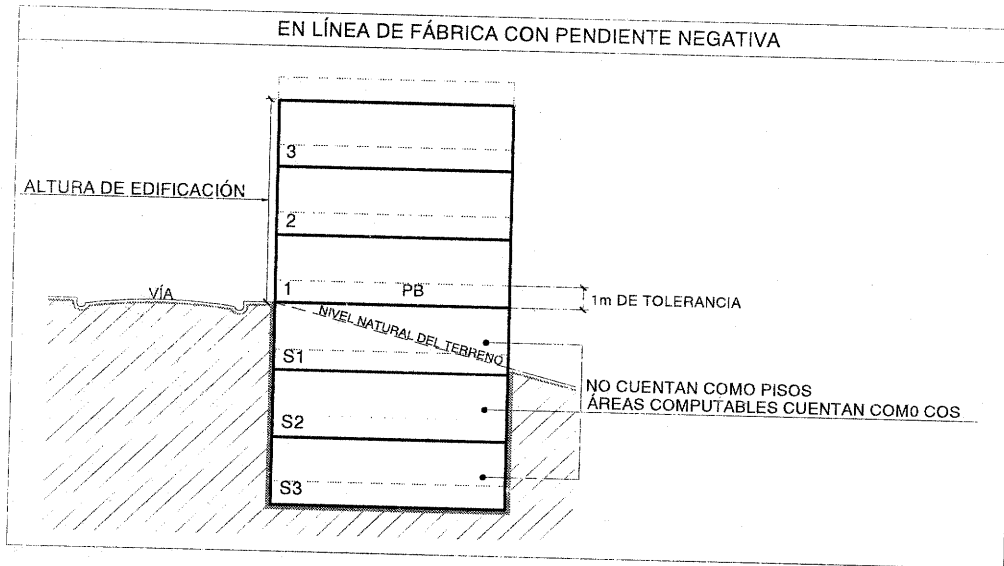


Gráfico N° 7b Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: en línea de fábrica con pendiente negativa.

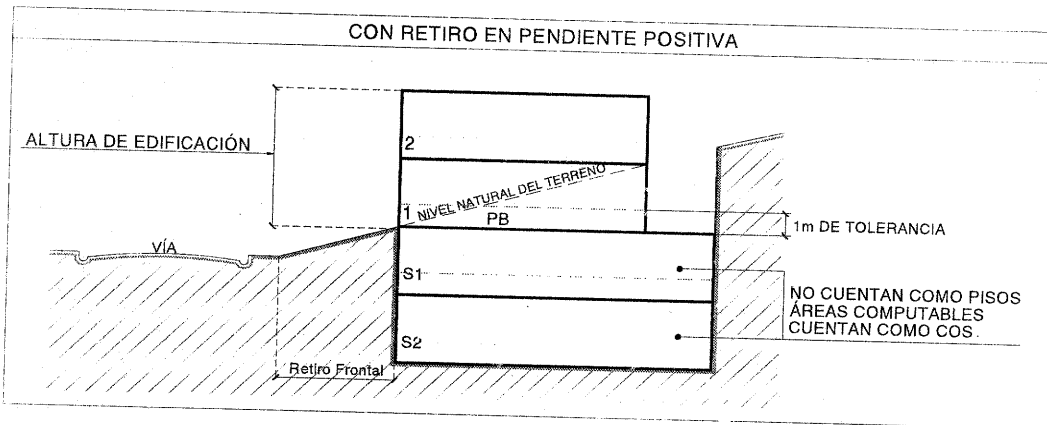


Gráfico N° 7c Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: con retiro en pendiente positiva.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

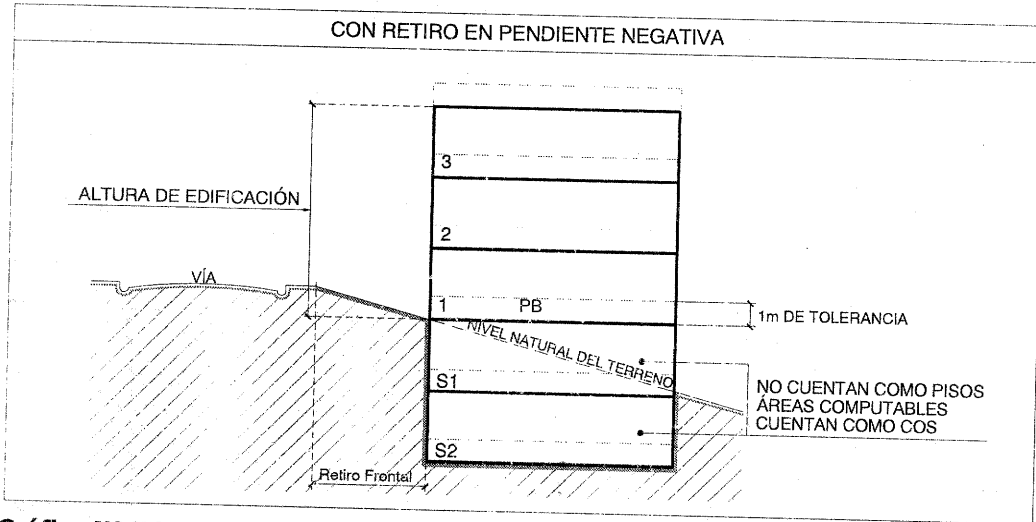
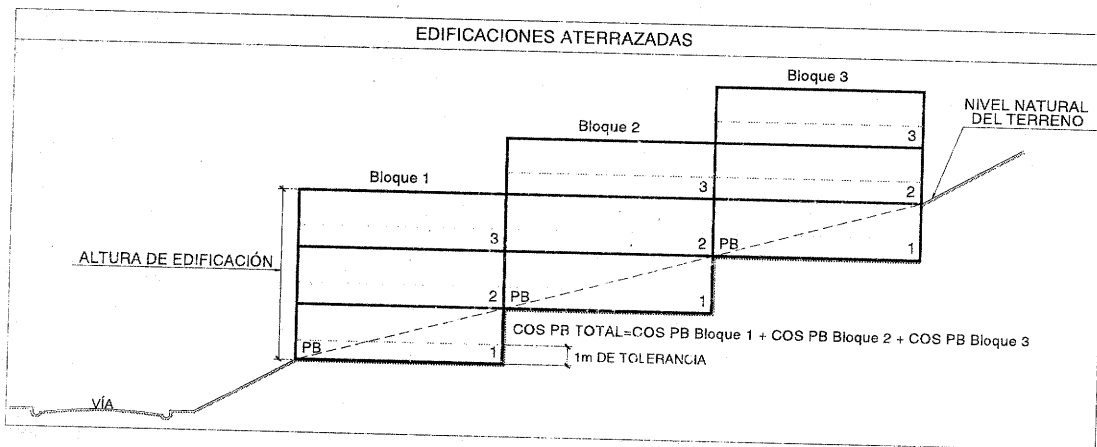


Gráfico N° 7d Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: con retiro en pendiente negativa

El primer nivel construido a partir de la intersección del retiro con el nivel natural del terreno se denominará planta baja (PB); los niveles que se encuentran bajo éste se consideran como subsuelos y no cuentan como pisos en la altura de edificación, pero todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.

En el caso de existir otras plataformas, la altura de edificación se medirá en cada bloque de construcción desde el primer nivel que interseca con el nivel natural del terreno, el cual se constituye en planta baja (PB).

Para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) en edificios aterrazados se considerarán todos los niveles de planta baja definidos al interior del terreno (Gráfico 8a y 8b).



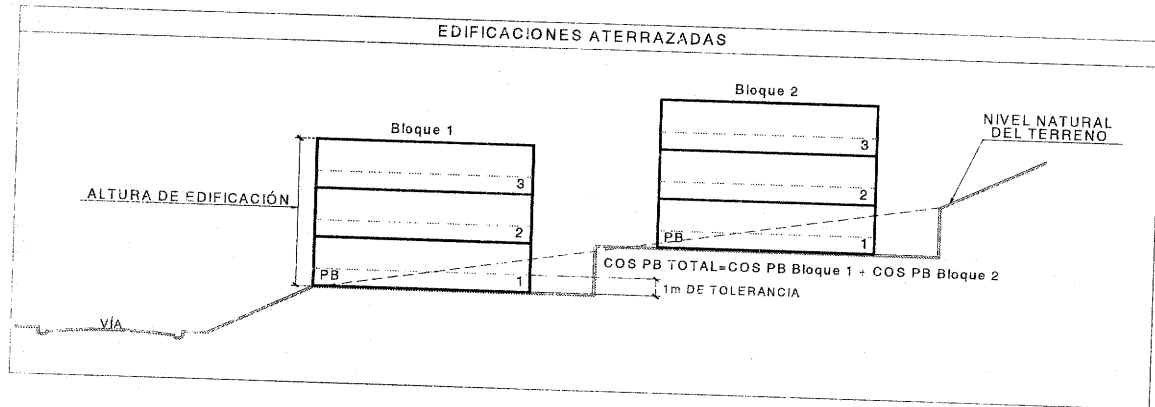
87

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031



Gráficos 8a y 8b Edificaciones aterrazadas.

En terrenos con pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50 m de altura medidos a partir del retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. Esta norma no es aplicable a los ejes con uso múltiple (Gráficos 9a y 9b);

En terrenos con pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50 m de altura medidos a partir del retiro frontal bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte superior de la cubierta de esas construcciones debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, el mismo que se constituirá en PB y desde el cual se medirá la altura de edificación. A partir de ese nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno. Esta norma no es aplicable a los ejes con uso múltiple (Gráfico 9c);

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

EDIFICACIONES CON NIVEL NATURAL DE RETIRO FRONTAL IGUAL O MAYOR A 2,50 m



PLANTA

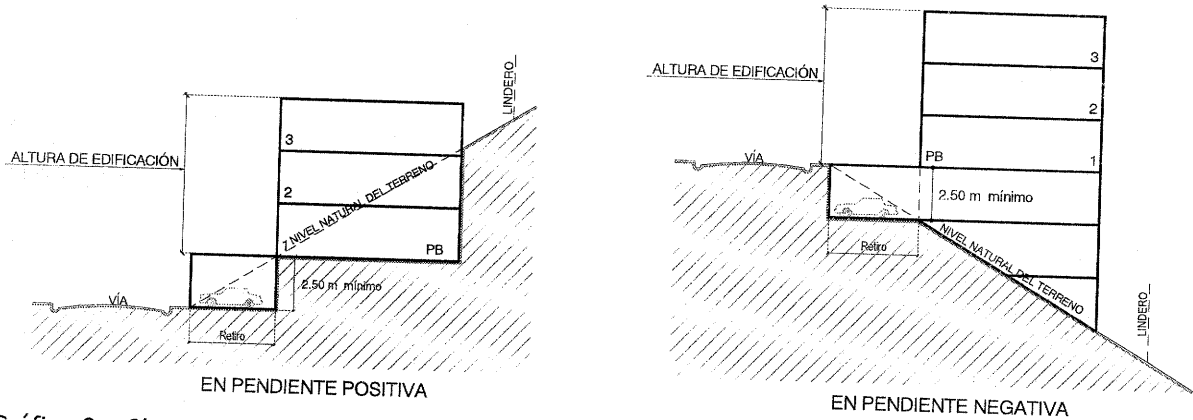


Gráfico 9a, 9b y 9c.

En terrenos con frente a vías inclinadas cuya pendiente sea mayor o igual al 10%, la planta baja de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro (1,00 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 3,50 m., respetando los retiros reglamentarios. La altura de edificación se medirá a partir del nivel más alto de la tolerancia señalada (gráfico 10).

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

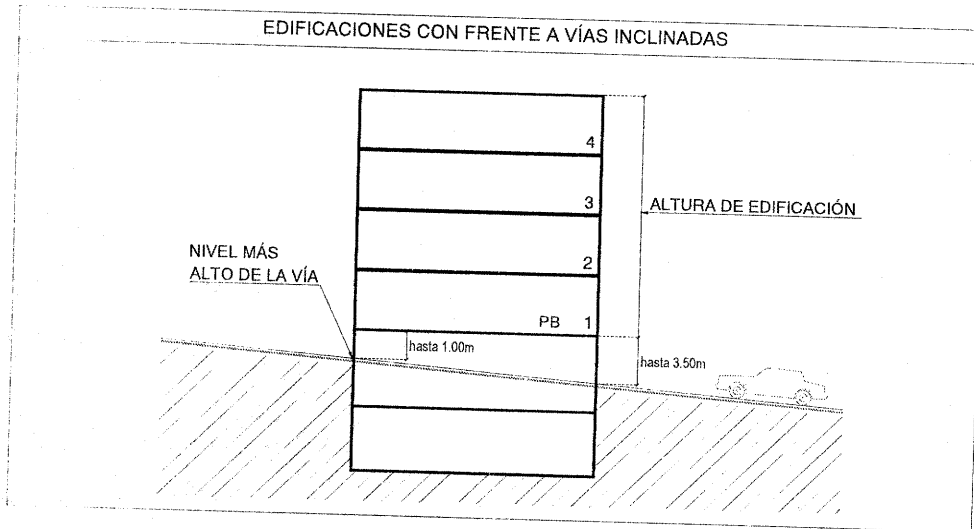


Gráfico N° 10

En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas en el retiro frontal, la tolerancia máxima será de un metro y deben construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes; éstas serán accesibles y de uso público.

En edificaciones que se construyen sobre plataformas regulares, cada bloque de construcción debe respetar la altura máxima permitida y podrá tener un volumen construido como traslape entre bloques de un máximo de 50% del área de terraza libre sobre el otro bloque; se retirarán la longitud mínima equivalente a un retiro en cada bloque medidos desde la fachada frontal de cada bloque. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido. Este traslape no será considerado en la altura máxima permitida de cada bloque. El restante 50% de terraza será siempre espacio abierto.

En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas, con el fin de evitar que se escurran a los terrenos vecinos de niveles más bajos.

En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; desde el nivel de la calle y los subsuelos tendrán limitación en servicios, los mismos que evacuarán sus aguas mediante dos bombas de succión.

Parágrafo 3ro
RETIROS DE CONTRUCCIÓN

Art. 48.- Tipos de retiro.- Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el cuadro No.10, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Art. 49.- Retiros frontales.- En zonas con usos residenciales R1, R2, R3, los retiros frontales serán enjardinados. Se podrá destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos un máximo del 40% del frente del lote, pudiendo ser pavimentados. En estos retiros se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso en el retiro de la



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

edificación, con un ancho máximo de 3 m; garitas de vigilancia de máximo 5 m², incluida media batería sanitaria.

La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables, siempre y cuando el trazado vial no esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez metros, que se integrará al espacio público.

En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB correspondiente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas.

En los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratarse como prolongación del espacio público, manteniendo el nivel de la acera en toda su longitud y será arborizada. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m² de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso de los clientes hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento de estacionamientos.

En ejes y zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal.

En zonas de uso múltiple, la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento será desmontable y provisional.
- b) Exclusivamente en planta baja.
- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

[Firma manuscrita]

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

Art. 50.- Retiros laterales y posteriores.- Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo ocuparse con construcciones únicamente en planta baja hasta una altura máxima 3.50 m. medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los Informes de Regulación Metropolitana y las normas vigentes.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales (cuadros Nos. 1 y 2 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Vías Suburbanas, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo), las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de seis metros (dos pisos), siempre y cuando cuente con autorización de adosamiento de los colindantes. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En predios con zonificación aislada o pareada, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

Los propietarios del suelo con tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros, siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido.

Se autorizará la ocupación de retiros laterales siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública y marginada en el Registro de la propiedad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía de hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia.

Parágrafo 4to
COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

Art. 51.- Definición de Coeficiente de Ocupación.- Es la relación entre el área construida computable y el área del lote. El Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

Art. 52.- Áreas computables para el COS.- Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Art. 53.- Áreas no computables para el COS.- Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches,



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6 m². ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.

No son parte de las áreas útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

Art. 54.- Incremento de coeficientes de ocupación del suelo.- Los predios ubicados en suelo urbano cuya superficie integrada o total sea igual o mayor a dos lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 3% en el COS PB. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS PLANTA BAJA incrementado por el número de pisos asignado.

Para acogerse a los incrementos, los proyectos respetarán el uso de suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

Parágrafo 5to
DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES

Art. 55.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 10 y, cumplir con las condiciones que constan en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Parágrafo 6to.
CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS DEL SISTEMA VIAL

Art. 56.- Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones y dimensiones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas y a las especificaciones, derechos de vías y áreas de protección especial contenidos en el PUOS y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales zonales contenidos en el Plan Maestro de Transporte y Red Vial, se establece la siguiente clasificación:

Sistema Vial Urbano: Correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el Plan General de Desarrollo Territorial; y,

Sistema Vial Suburbano: Correspondiente a las zonas definidas como urbanizables y no urbanizables en el Plan General de Desarrollo Territorial.

8
7



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y suburbanas se encuentran en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 57.- Derecho de vías.- Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas y la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y constan en el cuadro N° 11, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías metropolitanas.

En el Mapa B3D consta la caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

CUADRO No. 11 DERECHOS DE VÍAS

No	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA Medido desde el eje de la vía.	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN Medido a partir del derecho de vía.
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial	24 m.	15 m
2	By Pass: Pifo – Yaruquí – El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial	24 m.	15 m
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 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 Gualo Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar – Conector Alpachaca - Perimetral Regional E-35)	Expresa	15 m.	10 m
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15 m.	10 m
7	Conector Alpachaca (Perimetral Regional E-35 – Nuevo Aeropuerto)	Expresa	18,75 m.	10 m
8	Enlace Av. Simón Bolívar – Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) (a)	Expresa	25 m.	5 m.
9	Enlace Av. Manuel Córdova Galarza – Av. Mariscal Sucre (Caminos de la Libertad-San Enrique de Velasco) (b)	Colectora	18.30 m.	0m.
10	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio	26 m.	10 m
11	Panamericana Norte: Tramo Av. Simón Bolívar - Calderón	Expresa + carriles de	25 m.	5 m

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

		servicio		
12	Calderón - Guayllabamba - Cusubamba	Arterial	24 m.	10 m
13	Guayllabamba- Puente Río Pisque	Arterial	24 m.	10 m
14	Puente Río Pisque - Perucho - San José de Minas - Límite del DMQ	Colectora	8 m.	5 m
15	Av. Manuel Córdova Galarza (c)	Arterial + carriles de servicio	25 m.	10 m
16	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur - Panamericana Norte - Vía a Calacalí) (d)	Expresa	25 m.	5 m
17	Av. Padre Carolo (e)	Arterial	25 m.	5 m
18	Av. Mariscal Sucre (f)	Semi Expresa - Arterial	25 m.	5 m
19	Prolongación Sur Av. Mariscal Sucre (Entrada la Ecuatoriana-límite sur Distrito)	Arterial	25 m.	5 m
20	Periférico Sur Occidental	Expresa	15 m.	10 m
21	Calacalí - Nanegalito	Arterial	15 m.	10 m
22	Av. De los Granados - Nayón (Antiguo acceso a Nayón)	Colectora	8 m.	5 m
23	Interoceánica (g)	Colectora	13,45 m.	5 m
24	Amaguaña - Conocoto (h)	Colectora	13 m.	5 m
25	Intervalles Oriental y Occidental	Colectora	10 m.	5 m
26	Antigua Vía Quito - Conocoto	Colectora	9 m.	5 m
27	Av. Eloy Alfaro - Gualo	Colectora	8 m.	5 m
28	Acceso El Inca (Av. Simón Bolívar - Av. Eloy Alfaro)	Colectora	13 m.	5 m
29	Av. Ilaló (Conocoto - El Tingo)	Colectora	12 m.	5 m
30	Quito - Chiriboga	Colectora	8 m.	5 m
31	Quito - Lloa	Colectora	8 m.	5 m
32	Quito - Nono	Colectora	8m.	5 m
33	San Antonio de Pichincha - Perucho - San José de Minas	Colectora	8 m.	5m
34	Vía Láctea (Cumbayá- Anejo El Valle. Nayón)	Colectora	8 m.	5 m
35	Línea férrea	Expresa	10 m.	De acuerdo a forma de ocupación asignada en el IRM
36	Autovía Patria Tramo I: Intervalles - Río Machángara	Arterial	12 m.	10 m

[Firma manuscrita]

87



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

- a) En el tramo desde el intercambiador de la Panamericana Norte hasta el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza, el derecho de vía es de 25 m. del eje y retiro de construcción de 5 m. (Acuerdo Ministerial 005 de 25/ 01/ 89 R.O. 120 de 31/ 01/ 89).
- b) Desde el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza hasta el barrio San Enrique de Velasco, el derecho de vía es de 18,30 m. desde el eje y 0 m. de retiro de construcción (Acuerdo Ministerial 045 de 20/ 09/95 R.O. 795 de 04/ 10/95).
- c) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m a cada lado del eje.
- d) La sección transversal de la Av. Simón Bolívar, en los tramos con usos de suelo urbano y urbanizable, incluye carriles laterales de servicio para el acceso y salida vehicular de los predios frentistas; se podrá prescindir de los mismos, únicamente con informe favorable de la EMMOP-Q; para los tramos con uso de suelo urbanizable, la conectividad a la vía será aprobada con informe técnico de la EMMOP-Q.
- En el tramo Gualo – Panamericana Norte, la vía tendrá un derecho de vía de 35 m. (siendo parte de la Troncal Metropolitana). En el tramo Panamericana Norte – vía a Calacalí (La Marca), el derecho de vía es de 15 m. y el retiro es de 5 m.
- e) En el tramo desde la Av. Morán Valverde hasta el Escaión 1, el derecho de vía es de 12.20 m. y el retiro de construcción es 0 m. En el tramo desde el Escalón 1 hasta el enlace Av. Simón Bolívar– Av. Pedro Vicente Maldonado – Av. Mariscal Sucre, se observará un derecho de vía de 25 m. desde el eje de la vía y un retiro de construcción de 5 m.
- f) En el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Juan, el derecho de vía será de 15 m. y el retiro frontal de 0 m. En el tramo desde el túnel de San Juan hasta la calle Albornoz, el derecho de vía será de 15 m y el retiro de construcción de 5 m. Desde la calle Albornoz hasta la Obispo Díaz de la Madrid, el retiro frontal será de 0 m. Desde la Av. Mariana de Jesús hasta la Av. Manuel Córdova Galarza el derecho de vía será de 25 m y el retiro frontal será de 5 m. En lo que se refiere al tipo de vía, el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Diego corresponde a una vía Arterial; desde el Túnel de San Diego hasta la intersección con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, corresponde a una vía Expresa.
- g) En el tramo Tumbaco hasta El Arenal, el derecho de vía es de 13,45 m. con un retiro de construcción de 5 m; desde El Arenal hasta el acceso a Puembo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puembo y la "Y" de Pifo, el derecho de vía es de 11.70 m y el retiro de construcción de 5 m.
- h) De ancho variable en ciertos tramos, de acuerdo al mapa B3D.

**Parágrafo 7mo.
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL**

Art. 58.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales,

[Firma manuscrita]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

0031

colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos y alrededor del Beaterio, que se encuentran especificados en el cuadro N° 12 y en el mapa B4C o mapas de los planes parciales aprobados.

CUADRO No. 12 ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Nombre	Área de protección
Oleoductos Lago Agrio - Esmeraldas *	Desde el eje 15 m
Beaterio	100 m. desde el límite
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi - Quito	Desde el eje 15 m
Sistema de reversión poliducto Quito - Ambato	Desde el eje 4.00 m
Línea de alta tensión (138 kv)	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46kv)	Desde el eje 7.50 m
Línea de transmisión Santa Rosa - Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m
Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo y Ríos Orientales **	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales **	Desde el eje 25 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
OCP	Desde el eje 15 m

* Retiro de construcción 100 m. desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

**Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las normas enunciadas de distancias establecidas en el Art. 35 de la presente Ordenanza no son aplicables a los centros de diversión Comercio Zonal CZ1 existentes o nuevos que se implanten en áreas de uso de suelo R3 definidas por la Ordenanza Especial de Zonificación 018 que aprueba la Regularización vial, los Usos de suelo y la Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para el sector La Mariscal.

SEGUNDA.- Los establecimientos de centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B existentes, que se encuentren funcionando actualmente en edificaciones que cuenten con permiso o licencia de construcción para el uso propuesto, o que cuenten con informes favorables de compatibilidad de uso de suelo para el uso propuesto, a partir del año 2003, podrán seguir funcionando a distancias menores a las establecidas en el artículo 36 de esta ordenanza, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación de la actividad.

8
7

[Firma]



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0031

TERCERA.- Todas aquellas industrias cuya tipología sea II2 e II3 que estén implantadas legalmente y que de acuerdo al uso de suelo vigente esté prohibida su ubicación, permanecerán condicionadas a la ejecución del Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Dirección Metropolitana Ambiental. El plazo para el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental no será mayor a tres años. En caso contrario se exigirá su reubicación en zonas preestablecidas para esa actividad de acuerdo al plan de cierre y abandono respectivo.

Las Industrias II4 que estén implantadas legalmente y y que de acuerdo al uso de suelo vigente esté prohibida su ubicación, deben reubicarse en el plazo de tres años; hasta tanto permanecerán condicionadas a la ejecución del Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Dirección Metropolitana Ambiental.

CUARTA.- Los cambios de uso, ocupación del suelo y categorización y dimensionamientos viales aprobados en esta Ordenanza, serán incorporados en los mapas generales B1D, B2D, B3D. Los cuadros correspondientes a zonificación, usos del suelo y compatibilidad prevalecerán sobre los constantes en las ordenanzas de los planes parciales de Tumbaco y Los Chillos.

QUINTA.- Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

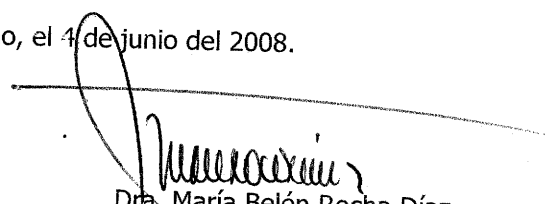
DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Se deroga la Ordenanza No. 024, publicada en el Registro Oficial 339 de Agosto 22 del 2006.

SEGUNDA Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 4 de junio del 2008.


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. 0031

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 24 de enero y 4 de junio del 2008.- Lo certifico.- Quito, 10 de junio del 2008.

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 10 de junio del 2008.

EJECÚTESE

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 10 de junio del 2008.- Quito, 10 de junio del 2008.

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

R.B

8
7

SECRETARIA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO Quito grande de la ciudad	CERTIFICO QUE 58 El expediente que antecede en fojas es fiel copia del expediente que reposa bajo la custodia de esta Secretaría.
	FIRMA AUTORIZADA Quito..... 31-12-2020