

PLAN ESPECIAL PARA ORDENAMIENTO URBANO DEL SECTOR LA FLORESTA

Ordenanza Municipal 135
Registro Oficial 708 de 22-may.-2012
Estado: Vigente

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

Considerando:

Que, el artículo 248 de la Constitución de la República vigente reconoce a las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación, y la comunidad de La Floresta ha manifestado su decisión de tener un barrio con rostro humano y de respetar el entorno natural y patrimonial;

Que, el artículo 26 de la Ordenanza No. 255 de Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 413 del 28 de agosto del 2008 faculta la realización de planes especiales en barrios o sectores que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente, posibilitando la precisión o modificación del ordenamiento, uso y ocupación de la edificación previstos en el PGDT y en el PUOS;

Que, luego de un período de consultas y requerimientos de la comunidad expresados en varios cabildos barriales, la Administración Zona Norte del Distrito Metropolitano de Quito y el Comité Barrial La Floresta suscribieron un Convenio de Cooperación en mayo del 2008 para la realización del "Plan Especial de Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta";

Que, en atención al convenio de cooperación se conformó una comisión técnica con delegados del cabildo barrial y delegados técnicos de la Administración Municipal Zona Norte Eugenio Espejo, a fin de que elabore los términos de referencia para la contratación de una consultoría para la realización del estudio del "Plan Especial de Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta", y para el seguimiento, revisión y aprobación de los productos formulados en el mismo, así como para la tramitación de la aprobación de la ordenanza respectiva ante el Concejo Metropolitano;

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR "LA FLORESTA"

CAPITULO PRIMERO CONSIDERACIONES GENERALES

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

Art. 2.- Objetivo general.- El objetivo general del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta" es la definición de un proyecto que integre las estructuras construidas y las características naturales preexistentes en el sector, con las demandas contemporáneas, sin afectar el carácter emblemático, popular e histórico del barrio, de tal forma que refleje la visión de su comunidad para obtener un espacio democrático y sostenible que esté en capacidad de atender debidamente las demandas de la población local del Distrito Metropolitano de Quito, así como la realización de los proyectos municipales, con el fin primordial de mejorar las condiciones de vida de la población.

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

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

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

A-FL: Límite del área de aplicación de la ordenanza;

B1-FL: Uso del suelo.

B2-FL: Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.

B3-FL: Categorización vial.

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

CAPITULO SEGUNDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

Sección Primera DE LA INSTRUMENTACION DEL PLAN

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

Metropolitano de Quito.

La evaluación del plan se deberá realizar a través de mesas de trabajo entre las instancias municipales y el comité barrial debidamente constituido, de conformidad con la normativa vigente.

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

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

CAPITULO TERCERO DE LA NORMATIVA URBANA

Sección Primera USOS DE SUELO

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

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

CUADRO No. 1

CLASIFICACION DE USOS DE SUELO TIPOLOGIAS Y ESTABLECIMIENTOS

CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Nota: Para leer Cuadros, ver Registro Oficial 708 de 22 de Mayo de 2012, página 37.

Sección Segunda COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

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

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

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

CUADRO No. 2

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

Nota: Para leer Cuadro, ver Registro Oficial 708 de 22 de Mayo de 2012, página 39.

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

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

Sección Tercera DE LA OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

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

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

CUADRO No. 3

DE LA ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO

Nota: Para leer Cuadro, ver Registro Oficial 708 de 22 de Mayo de 2012, página 40.

Art. 15.- Patrimonio edificado.- Para los usos de suelo y asignación de ocupación del suelo y edificabilidad en los predios que se encuentren incluidos en el inventario de bienes inmuebles patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán todas las normas pertinentes que constan en la Ordenanza Metropolitana No. 260, referente a las áreas y bienes patrimoniales.

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

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

Sección Cuarta DEL SISTEMA VIAL Y AFECTACIONES

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Todos los establecimientos, a excepción de establecimientos 12, 13 e 14, implantados en el área de aplicación de esta ordenanza, que cuenten con licencia metropolitana de funcionamiento vigente, y que haya sido obtenida hasta el día anterior a la fecha de sanción de la presente ordenanza, podrán permanecer en sus actuales ubicaciones cumpliendo con toda la normativa nacional y metropolitana.

SEGUNDA.- Los informes de regulación metropolitana emitidos hasta antes de la vigencia de esta ordenanza, que se contrapongan con las disposiciones del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta" no tendrán validez. Se exceptúan de esta disposición los informes que han sido solicitados para la obtención de autorizaciones de habilitación del suelo y edificación, hasta el día anterior a la fecha de vigencia de esta ordenanza.

TERCERA.- El Instituto Metropolitano de Patrimonio, en coordinación con la unidad administrativa competente, en el plazo de 90 días a partir de la vigencia de la presente ordenanza, remitirá para conocimiento de las comisiones de Suelo y Ordenamiento Territorial y de Áreas Históricas y Patrimonio, previa aprobación del Concejo Metropolitano, un plan especial de actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales en el área de estudio del Plan de Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta", con fundamento en las disposiciones de la reglamentación vigente sobre la materia, tomando como referencia la propuesta de valoración urbana y arquitectónica de los estudios de consultoría del plan.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Los planos B1-FL y B2-FL que se aprueban junto con esta ordenanza, modifican el contenido de los planos BI-D y B2-D del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, dentro del área de

aplicación del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector "La Floresta", que consta en el plano A-FL adjunto a la presente ordenanza.

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

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

TERCERA.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda deberá revisar la ordenanza de zonificación No. 0033 del Plan Especial de Guápulo, barrio que colinda con el sector La Floresta y que se emplaza hacia la cuenca del río Machángara, en una zona susceptible a movimientos en masa, de acuerdo con los últimos estudios realizados por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, y que podrían afectar al sector localizado en el límite barrial.

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

Dada en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de octubre del 2011.

f.) Sr. Jorge Albán Gómez, Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito.

f.) Abg. Patricia Andrade Baroja, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

CERTIFICADO DE DISCUSION

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 23 de junio y 27 de octubre del 2011.- Quito, 8 de noviembre del 2011.

f.) Abg. Patricia Andrade Baroja, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

ALCALDIA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 11 de noviembre del 2011.

EJECUTESE

f.) Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

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

f.) Abg. Patricia Andrade Baroja, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

ANEXO 1.-PLANOS

Nota: Para leer Anexo, ver Registro Oficial 708 de 22 de Mayo de 2012, página 42.

ANEXO 2.- PROGRAMAS Y PERFILES DE PROYECTOS

Nota: Para leer Anexo, ver Registro Oficial 708 de 22 de Mayo de 2012, página 46.

CERTIFICO QUE: El documento que antecede en 28 fojas, es fiel copia del original.

f.) Ilegible, Secretaría General, Concejo Metropolitano de Quito.

Quito, 2 de mayo del 2012.