

EL GOBIERNO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO CONSIDERANDO:

- Que el crecimiento de la cabecera cantonal ha superado las previsiones del Plan Regulador elaborado en el año 1996.
- Que por diferentes circunstancias no se han respetado las disposiciones sobre uso del suelo del referido Plan.
- Que es indispensable contar con normas que tomando en cuenta la realidad y condiciones actuales del asentamiento de Puerto Quito, propendan a racionalizar el uso del suelo y las características de urbanización, loteo y construcción.
- Que se debe fijar el límite del área urbana de Puerto Quito y definir la zonificación de usos del suelo y otras regulaciones sobre subdivisión del suelo y sobre la edificación.
- Que es necesario establecer un régimen del suelo que permita un crecimiento y un desarrollo ordenado del espacio urbano.
- Que debe protegerse la riqueza paisajística natural que ofrecen el río Caoní y sus riberas en el conjunto urbano de Puerto Quito.
- Que es imperioso contar con estándares apropiados para las condiciones ambientales de la vivienda y de otras construcciones, en función de las características ambientales del medio.
- Que el Gobierno Municipal ha emprendido la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial, con el apoyo del Ministerio de Desarrollo urbano y Vivienda y de la Prefectura Provincial de Pichincha.
- Que las municipalidades están facultadas para ejercer la competencia de la gestión territorial, a través de los planes de ordenamiento territorial y de las normas que para su aplicación deben dictarse.

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan los Arts. 253 y 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador y los numerales 1, 3, 4 y 5 del Art. 64, y el Art. 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal Codificada.

EXPIDE

LA ORDENANZA DE REGLAMENTACION URBANA PARA LA CIUDAD DE PUERTO QUITO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCION I AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Art. 1.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del área urbana de la ciudad, definidos en la presente ordenanza.

Art.2.- Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Plano de Delimitación del Área Urbana
- Plano de Sectorización.
- Plano de Uso de Suelos
- Plano de Altura de Edificación

SECCION II REVISION Y MODIFICACIONES

Art. 3.- Las reformas a esta ordenanza deben contar con el informe de la Dirección de Planificación basado en un informe técnico que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo urbano.

La comisión de Legislación del Gobierno Cantonal, conjuntamente con los Departamentos correspondientes de la Municipalidad serán las encargadas de emitir un informe para que las reformas sean aprobadas por el Concejo

Art. 4.- Periódicamente, cada dos años, la Dirección de Planificación evaluará la idoneidad de las normas de esta Ordenanza, en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano y propondrá al Concejo, las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos..

SECCION III DEFINICIONES

Art. 5.- Para la aplicación de esta Ordenanza y las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizarán las siguientes definiciones:

Acera.- Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

Altura de la edificación.- Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapagradas, cajas de ascensor, elementos de remate y mecánicos.

Alícuota.- Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación o propietario, respecto a la edificación total vendible lo cual determina igualmente derechos y obligaciones.

Ancho de vía.- Es la distancia de uso público vial, acera y calzada tomada entre las líneas de fábrica.

Área Bruta Urbanizable.- Es la que corresponde al total del predio.

Área construida.- Es la suma de las superficies edificadas, excluyendo terrazas.

Área de Protección natural.- Es aquella no-edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesaria por la presencia de ríos, quebradas o fuentes.

Área neta urbanizable.- Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a derechos de vías, equipamientos, de protección natural y servicios públicos.

Área Urbanizable.- Es aquel espacio definido para ocuparlo con construcciones en general, gracias a condiciones favorables presentadas en la topografía (pendientes inferiores al 30%), por aspectos geológicos y geotécnicos, y sobre los cuales no haya normas que lo impidan por razones medio ambientales y ecológicas, o por tratarse de áreas de Protección de márgenes de ríos y quebradas o por interés paisajístico;

Área no edificable.- Es aquella afectada por restricciones físicas, de zonificación o de protección natural

Área Urbana.- Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por las respectivas Ordenanzas y donde se permiten usos urbanos.

Área Urbana consolidada.- Es aquella que está ocupada al menos en un 50% de su capacidad.

Borde superior de quebrada.- Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.

Calzada.- Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS).- Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote, expresada en porcentaje. Para el establecimiento de esta relación se excluirán las escaleras, ascensores y ductos.

Coefficiente de utilización del suelo (CUS).- Es la relación entre el área máxima de edificación, de todas las plantas sumadas, a partir de la planta baja, en coincidencia con el nivel natural del terreno y el área del lote. Igualmente se expresa en porcentaje y se excluyen las escaleras, ascensores y ductos.

Densidad de Población.- Es el número de personas por hectárea.

Densidad Bruta.- Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

Densidad Neta.- Es la relación entre número de habitantes y el área neta del lote o lotes.

Equipamiento Urbano.- Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.

Fachada.- Es el plano vertical que limita una edificación, cuando no existe retiro frontal coincide con la línea de fábrica.

Frente del lote.- Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.

Índice de habitabilidad.- Relación mínima que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona, equivalente a 20 m² y con una vivienda mínima de 40 m².

Informe de Regulación Urbana (IRU).- Documento oficial expedido por la municipalidad, que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.

Línea de Fábrica.- Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Lindero.- Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.

Lote Mínimo.- Es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.

Pasaje Peatonal.- Es la vía destinada a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.

Pasaje semipeatonal.- Es la vía destinada a uso peatonal, y uso vehicular restringido (un carril).

Permiso de construcción.- Es el documento otorgado por la Municipalidad para ejecutar una obra física.

Permiso de habitabilidad.- Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción pueda ser habitada y ocupada para las actividades para las que fue prevista, según la autorización municipal y la aprobación de planos.

Plano Aprobado.- Es el plano que luego de la revisión sujeta a las normas pertinentes, se aprueba para que se ejecuten obras, porque cumple con las disposiciones de esta ordenanza y de otras disposiciones municipales y legales que sean aplicables.

Soportal: Superficie cubierta limitada por columnas o pilares de soporte, que cubre el área adyacente a la acera a lo largo de cada cuadra o tramo de la vía pública. Sólo se puede utilizar para circulación peatonal.

Subdivisión.- Se denomina a la división de un terreno, siempre que el resultado sea lotes de menor tamaño, según la zonificación urbana del sector. Se permitirá la subdivisión en hasta diez lotes.

Uso del Suelo.- Es el tipo de actividad o actividades que se permiten en un inmueble, según la norma de zonificación del sector.

Uso de suelo principal.- Es aquel señalado como tal en la norma de zonificación urbana del sector.

Uso de suelo compatible.- Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.

Uso de suelo complementario.- Es aquel que se considera como tal en la norma de zonificación urbana.

Uso de suelo incompatible.- Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

Urbanización.- Es un terreno ubicado en el área urbana al que se le subdivide en once o más lotes con el tamaño mínimo exigido en la norma de zonificación urbana, que cuenta con infraestructura básica, que ha contribuido con el porcentaje para equipamiento urbano y que es apto para la construcción de edificios y la ocupación con actividades permitidas por la norma de zonificación urbana.

Vivienda unidad de.- Un local o locales diseñados y construidos para uso de una persona o familia, que cumpla el índice de habitabilidad, y que cuenta con equipo de cocina y baño.

Vivienda unifamiliar.- Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de una familia.

Vivienda bifamiliar.- Es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de dos familias.

Vivienda multifamiliar.- Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de tres o más familias.

Zonificación.- Es la norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

CAPITULO II: USOS DEL SUELO

Art. 6.-La asignación de usos, ocupación y otras características que deberán observarse en el suelo dentro del área urbana de Puerto Quito, se regirán por las características específicas de la sectorización establecida en la presente Ordenanza y que constan en el "Plano de Usos de Suelo", que señala ocho tipos generales de Sectores de Planeamiento (SP) por tipo de usos de suelo, que a su vez se subdividen en subsectores:

- SP 1: Comercio, servicios y vivienda
- SP 2: Vivienda y Turismo
- SP 3: Turismo
- SP 4: Comercio, servicios y vivienda
- SP 5: Comercio, servicios y vivienda
- SP 6: Comercio, servicios y vivienda
- SP 7: Comercio, servicios y vivienda
- SP 8: Comercio, servicios y vivienda

Art. 7.- Usos y ocupación del suelo en el Sector de Planeamiento 1 (SP 1)

La asignación de usos, ocupación y otras características a observarse en el SP 1 corresponden a comercio y servicios. Son los siguientes:

- a) Usos Principales:
- Gestión y Administración que correspondan a los sectores de la administración pública y privada.
 - Comercio sectorial que correspondan a almacenes, tiendas y otros locales de comercio ocasional de aprovisionamiento al por menor;
 - Servicios Generales, que correspondan a establecimientos financieros; agencias de transporte y comunicaciones, de turismo y recreación; servicios profesionales; y servicios de seguridad.
 - Vivienda.
- b) Usos Complementarios:
- Locales de comercio cotidiano;
 - Equipamiento urbano de educación, salud, seguridad con cobertura urbana o menor;
- c) Usos Compatibles:
- Locales de comercio de maquinaria liviana, equipos en general, repuestos y accesorios;
 - Locales de materiales de construcción hasta 50m²;
 - Locales de insumos agropecuarios y forestales al por menor;
 - Locales de productos artesanales.
- d) Usos incompatibles: son usos incompatibles de este sector, todos los no citados en los literales anteriores y además, los siguientes:
- Locales de venta y exhibición de maquinaria pesada;
 - Locales de venta de productos para la construcción, tales como áridos, ladrillos, bloques de cemento u otro material, tuberías de cemento; madera; hierro en varillas o perfiles;
 - Mecánicas automotrices y metalmecánicas; hornos de fundición;
 - Bodegas y depósitos de productos y materiales de cualquier naturaleza, superiores a 50 m² de superficie.
 - Bodegas y depósitos de objetos, productos y sustancias explosivas, combustibles, tóxicas, radioactivas y similares.

Art. 8.- Usos y ocupación del suelo en el Sector de Planeamiento 2 (SP 2)

La asignación de usos, ocupación y otras características a observarse en el Sector de Planeamiento 2, corresponden a vivienda. Son los siguientes:

- a) Usos Principales:
- Vivienda
 - Servicios de turismo y recreación
- b) Usos Complementarios:
- Equipamiento urbano de alcance zonal o barrial;
 - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor;
 - Servicios personales y afines a la vivienda.
- c) Usos Compatibles: locales de comercio al por menor, tipo bazar, papelerías.
- d) Usos Incompatibles: son usos incompatibles de este sector, todos los no citados en los literales anteriores y además, los siguientes:
- Locales de venta y exhibición de maquinaria pesada;
 - Locales de venta de productos para la construcción, tales como áridos, ladrillos, bloques de cemento u otro material, tuberías de cemento; madera; hierro en varillas o perfiles;
 - Mecánicas automotrices y metalmecánicas; hornos de fundición;

- Bodegas y depósitos de productos y materiales de cualquier naturaleza, superiores a 50 m² de superficie;
- Bodegas y depósitos de objetos, productos y sustancias explosivas, combustibles, tóxicas, radioactivas y similares.

Art. 9.- Usos y ocupación del suelo en el Sector de Planeamiento 3 (SP 3)

La asignación de usos, ocupación y otras características a observarse en el Sector de Planeamiento 3, corresponden a turismo y recreación. Son los siguientes:

- a) Usos Principales:
 - Establecimientos para el turismo y la recreación bajo techo
 - Vivienda
- b) Usos Compatibles:
 - Locales de hotelería
 - Restaurantes
 - Salones de baile
 - Discotecas
 - Salones de juego
 - Locales de comercio de confecciones, artículos artesanales.
- c) Usos Complementarios:
 - Locales de comercio cotidiano;
 - Equipamiento urbano de seguridad con cobertura urbana o menor;
 - Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor;
 - Servicios personales y afines a la vivienda.
- d) Usos incompatibles: son usos incompatibles de este sector, todos los no citados en los literales anteriores y además, los siguientes:
 - Locales de venta y exhibición de maquinaria pesada;
 - Locales de venta de productos para la construcción, tales como áridos, ladrillos, bloques de cemento u otro material, tuberías de cemento; madera; hierro en varillas o perfiles;
 - Mecánicas automotrices y metalmecánicas; hornos de fundición;
 - Bodegas y depósitos de productos y materiales de cualquier naturaleza, superiores a 50 m² de superficie.
 - Bodegas y depósitos de objetos, productos y sustancias explosivas, combustibles, tóxicas, radioactivas y similares.
- e) Usos específicos por subsectores: Se aplicarán las normas establecidas en los literales anteriores de este artículo, con la implantación de usos que correspondan exclusivamente a los que se indican a continuación por cada sector.
 - SP 3A: Solo Vivienda
 - SP 3B: Solo Turismo
 - SP 3C: Vivienda y Turismo

Art. 10.- Usos y ocupación del suelo en los Sectores de Planeamiento 4, 5, 7 y 8

La asignación de usos, ocupación y otras características a observarse en los Sectores de Planeamiento 4, 5, 7 y 8 corresponden a vivienda, con las restricciones que se aplicarán por incluir zonas de riesgo debido a que se encuentran junto o sobre el lecho de los esteros o a orillas del río Caoní, o en áreas de deslizamientos:

- a) Uso Único: Vivienda.

Art. 11.- Usos especiales del suelo.

Se consideran como usos especiales del suelo, los siguientes

- a) Equipamiento urbano mayor de abastecimiento: mercados y ferias;
 - Mercados públicos de abastecimiento se instalarán en lotes no menores a 4.000 m² para un máximo de 100 puestos, más 25 m² por cada puesto que exceda.
 - Ferias al aire libre requerirán lotes no menores a 2.000 m² para un máximo de 100 puestos, más 15 m² por cada puesto que exceda.
- b) Terminales de transporte:
 - Las terminales de transporte intercantonal o interprovincial de pasajeros requerirán de un lote mínimo de 5.000 m² para un máximo de 6 andenes, más 500 m² por cada andén adicional.
- c) Bodegas y depósitos que superen 50 m² de superficie de terreno:
- d) Mecánicas automotrices, metal mecánicas, vulcanizadoras, requerirán una superficie mínima de 300 m² y máxima de 600 m².
 - La autorización para la implantación deberá cumplir los requisitos de la evaluación ambiental.
 - No podrán instalarse a menos de 200 m de escuelas, colegios y establecimientos de salud.
- e) Microempresas, establecimientos industriales:
 - Se permitirá la implantación de microempresas de productos que no estén incluidos entre los que se obtienen en los establecimientos indicados en el artículo 32 : clasificación, del Código de Arquitectura sección VI : Implantaciones industriales.
 - Se requiere un lote de terreno mayor a 600 m².
 - La implantación se autorizará siempre que cuente con informe ambiental favorable de la Dirección de Gestión Ambiental , Higiene y Turismo de la Municipalidad..
- f) Estaciones de servicio automotriz.

Se cumplirá el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador y además se observará lo siguiente:

- En áreas urbanas, frente mínimo de 30 m. y 600 m²., calles con ancho mínimo de 12.00 m.
- En áreas rurales de 55 m. de frente por 70 m. de fondo, junto a caminos secundarios o primarios se respetará los derechos de vía de 35 m. desde el centro de la vía al surtidor.
- Distancia mínima a una estación o sub estación eléctrica = 100 m.
- Mínimo a 200 m. a otra gasolinera o establecimiento educacional, mercado, hospital, iglesia o cualquier otro sitio de aglomeración humana.
- No podrán estar a menos de 12.00 m. de líneas de alta tensión hasta 2.300 voltios y 50 m. a más de 12.300 voltios.
- Los surtidores se ubicarán a una distancia mínima de 6 m. de la zona de administración y a 10 m. del área de tanques.
- La distancia mínima entre surtidores será de 6 m.
- No se permitirá la instalación de tanques bajo las calzadas, retiros ni subsuelos de edificaciones.

- La distancia de los tanques a una edificación será mínimo de 3m.
- Para la aprobación de planos deberá presentarse una certificación de la Dirección Nacional de Hidrocarburos quien determina las normas actualizadas de seguridad.
- Para los distribuidores de gas, se cumplirán las disposiciones que establezca la autoridad correspondiente.
- Estaciones de servicio automotriz
- g) Implantación de estaciones radioeléctricas controles fijos y de base de los servicios móviles, terrestres de radio y comunicaciones.

Implantación de las estaciones de soporte de las radios bases y antenas de las radios bases y antenas de telefonía móvil celular y servicio móvil avanzado.

Serán instalados fuera del perímetro urbano para cuyo efecto se requerirá de la respectiva autorización de la Dirección de Planificación y el pago de la tasa correspondiente que se establecerán mediante Ordenanza.
- h) No se permitirá el establecimiento y funcionamiento de prostíbulos, casas de cita, moteles y otros similares dentro del área urbana; estos lugares podrán funcionar a 2Km de distancia o más del perímetro urbano y de centros poblados.
 - Para su funcionamiento deberá solicitar a la municipalidad el correspondiente permiso previo al cumplimiento de los requisitos y formalidades exigidos para estos casos y una vez que haya cancelado la tasa respectiva.

Para los Usos Especiales del Suelo se observará lo que dispone el Código de la Arquitectura y leyes conexas.

Art. 12.- La zonificación de establecimientos correspondientes a Usos Especiales del Suelo deberán ubicarse fuera del perímetro urbano, y se sujetarán a la siguiente normativa:

ZONIFICACION PARA EQUIPAMIENTOS DE USOS ESPECIALES
FUERA DEL PERIMETRO URBANO

USOS	LOTE MINIMO	ALTURA		COS %	OBSERVACIONES
		Nº	M.		
1. TOLERANCIA	2.500 m ²	2	6	50	
2. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES					
. Terminal terrestre	2 has.	2	6	50	
. Camal - feria de ganado	2 has.	2	<= 9	0,5-1,0	
. Cementerio	5 has.	-	<= 5	70	
. Telecomunicaciones	500 m ²	1	3	70	Antena <= 70 m.
. Planta de agua potable	1 ha.	1	3	50	
. Relleno sanitario	10 has.	1	<= 9	1,0-2,0	
3. PARQUE INDUSTRIAL					
. Mediano y bajo impacto	5 - 10 has	-	<= 9	75	
. Extractoras	2 has.	-	<= 9	50	

CAPÍTULO III

SECTORIZACIÓN DEL ÁREA URBANA

Art. 13- El área urbana de Puerto Quito está conformada por ocho sectores de acuerdo a las características que definen las normas urbanísticas de usos de suelo, edificación, tamaño de lote y otras que constan en esta ordenanza. Los Sectores se encuentran identificados y delimitados en el "Mapa de Sectorización Urbana de la ciudad de Puerto Quito", que forma parte de esta ordenanza.

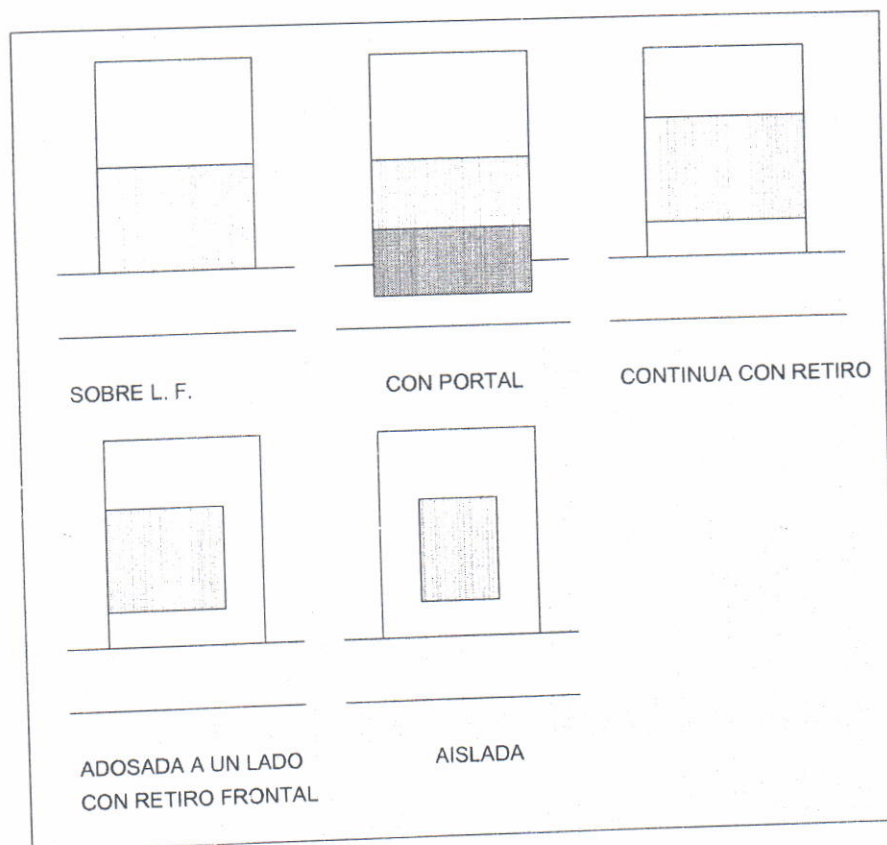
Art. 14.- La sectorización determina la forma de ocupación en el lote con las construcciones (retiro frontal, lateral, posterior), el área y frente mínimos y máximos, la altura máxima de edificación, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), y las densidades netas y brutas.

Art. 15.- La sectorización afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial, mientras que en el interior se podrá disminuir el frente y superficie hasta en un 25 %.

SECTORES DE PLANEAMIENTO PARA LA CABECERA CANTONAL DE PUERTO QUITO

SECT OR	SUB SECTO R	TAMAÑO DEL LOTE (m2)			FRENTE (ml.)		COS %	CUS %	TIPO DE IMPLANT.	ALTURA (mts.)		RETIROS MINIMOS (mts.)			DENSIDAD (hab./Ha.)	OBSERVACIONES	
		MIN.	MEDIO	MÁ	MIN.	MÁX.				No	M	FRENTE	POST.	LAT.			NETA
SP-1		225	300	375	7.5	16	80	320	CONTINUA CON PORTAL	4	12	2	5	0	200	150	FRENTE A LA 18 DE MAYO HASTA 4 PISOS AREA QUE NO SE ENCUENTRA FRENTE A ESTEROS.
SP-2	SP-2A	225	300	375	7.5	12	80	240	CONTINUA CON PORTAL	3	9	2	5	0	150	100	FRENTE AL ESTERO DE ACUERDO A ORDENANZA
	SP-2B	225	300	375	7.5	12	80	80	CONTINUA CON PORTAL	1	3	4m/2m	5	0	150	100	2 PISOS- ESTUDIOS DE SUELOS/NO SE SUBDIVIDE.
	SP-3A	375	500	625	12	20	80	160	CONTINUA CON PORTAL	2	6	4m/2m	5	0	150	100	LOTES CON FRENTE AL RIO (Zona de Protección)/NO SE SUBDIVIDE
	SP-3B																LOTES CON FRENTE AL BY PASS/NO SE SUBDIVIDE
	SP-3C	300			9		70	140	CONTINUA CON PORTAL	2	6	4m/2m	5	0	150	100	ZONA DE ALTO RIESGO POR DESLAVES EXISTENCIA DE VERTIENTES NO SE SUBDIVIDEN
SP4		300			9	12	80	160	PAREADA	3	9	3	5	3	150	100	PREVIO INFORME TÉCNICO DE OO.PP. Y PLANIF.
SP5	SP-5A	225	300	375	9	12	80	240	CONTINUA CON PORTAL	3	9	2	5	0	150	100	FRENTE A ESTEROS- DE ACUERDO A ORDENANZA.
	SP-5B	225	300	375	9	12	80	160	CONTINUA CON PORTAL	2	6	2	5	0	150	100	SEGUN ORDENANZA DE PROTECCION INF PLANF Y OOPP / NO SE SUBDIVI
SP-6	SP-6A	200			9		50	100	AISLADAS	2	6	3	SO*	2	100	75	FRENTE A LA VIA/NO SE SUBDIVIDE
	SP-6B	225			9		50	100	AISLADAS	2	6	3	SO*	2	100	100	ZONA DE ALTO RIESGO POR DESLAVES.
SP-7	SP-7A	225	300	375	9	12	50	100	CONTINUA	2	6	3	5	0	150	100	PREVIO INFORME TÉCNICO DE OO.PP. Y PLANIF.
	SP-7B	225	300	375	9	12	80	160	CONTINUA	2	6						NO SE SUBDIVIDE
SP-8	SP-8A	200			10		80	160	PAREADA	2	6	3	5	3	150	100	PREVIO INFORME TÉCNICO DE OO.PP. Y PLANIF
	SP-8B	225			10		80	160	PAREADA	2	6						/ NO SE SUBDIVIDE

* REFORMA A LA ORDENANZA QUE DECLARA LA PROTECCION Y MANEJO DE CUENCAS Y MICROCUENCAS HIDROGRAFICAS DEL CANTON PUERTO QUITO. SE APLICARA EN AREAS QUE DEN A RIOS Y ESTEROS. LOS LOTES QUE DAN A LOS RIOS Y ESTEROS NO SERAN OBJETO DE SUBDIVISION, A FIN DE NO PERMITIR LA DENSIFICACION DEL SECTOR



Art. 16.- Características previas a las normas urbanísticas

Los lotes existentes y las edificaciones construidas antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza, que no cumplan los estándares fijados en la tabla de normas urbanísticas del artículo precedente, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

a) Tamaño de lote

- Se prohíbe la subdivisión de lotes de manera que los lotes resultantes tengan la superficie o el frente menores a los indicados en la tabla de normas urbanísticas..

b) Las construcciones edificadas antes de la fecha de vigencia de la presente ordenanza, que superen los coeficientes de ocupación o uso del suelo, que no cumplan los estándares fijados en la tabla de normas urbanísticas del artículo precedente se someterán a las siguientes disposiciones:

- No podrán ser sometidas a ampliaciones de ninguna naturaleza
- Si se someten a reconstrucción o reparación que afecte más del 40% del área construida, deberán ajustarse a las normas de la tabla de normas urbanísticas.
- Cuando sean derrocadas por cualquier motivo, solamente podrán ser reemplazadas por construcciones sujetas a las normas urbanísticas de la tabla del artículo precedente.
- Si se encuentran en ruinas o se las declara construcciones obsoletas, en los términos contemplados en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, se derrocarán y podrán ser sustituidas por construcciones sujetas a las normas urbanísticas de la tabla del artículo precedente.

Art. 17.- Relación frente fondo

A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

Art. 18.- Lotes esquineros

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma fijada en la tabla de normas urbanísticas.

Art. 19.- Soportales

Los soportales de construcción obligatoria, así como los que se construyeren en zonas no obligatorias, deberán cumplir las siguientes normas:

- La altura mínima libre del soportal será 3m, en el caso de que la calle tenga un gradiente apreciable, los edificios colindantes deberán armonizar la diferencia de altura.
- La línea de nivel del piso del soportal seguirá la rasante de la acera exterior, no permitiéndose en ningún caso diferencias de altura entre estos.
- Los pisos superiores a partir del soportal podrán volarse hasta 1.0 mt. del paramento exterior de fachada (columnas) o se respetará lo edificado en las áreas colindantes.
- Todo local comercial emplazado en este tipo de edificaciones, como almacenes, cines, restaurantes, cafeterías, etc. tendrán servicios higiénicos para el personal de empleados.
- El piso del soportal será construido con el material que sea establecido por medio de ordenanza municipal de ornamentación urbana.
- Los letreros y anuncios de estos edificios cumplirán lo establecido en la ordenanza respectiva.
- Los propietarios de edificios comprendidos en las zonas señaladas por esta Ordenanza y que requieran realizar reconstrucciones, remodelaciones o mejoras en la planta baja de los mismos, están obligados a construir soportales.
- Los soportales no podrán utilizarse para la colocación de quioscos, anaqueles, puestos de exhibición de mercaderías de ninguna clase, ventas ambulantes, fuera del paramento de vitrinas o línea de fábrica señalada por la Dirección de Planificación.
- Además de esta reglamentación, estos edificios se sujetarán a la ordenanza de aprobación de Planos y edificaciones de construcciones de la ciudad de Puerto Quito.

Art. 20.- Voladizos

En todas las zonas, se permitirán volados en pisos superiores en cantiliber en la fachada frontal, con una medida única de 1m y una altura mínima de 3m.

Art. 21.- En caso de que la zonificación determine parámetros que contradigan o sean incoherentes a una tendencia edificatoria del sector con nivel de consolidación que sobrepasa el 50% estos tendrán la opción de ser analizados y reajustados por la Dirección de Planificación. Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros urbanos y edificatorios se detallan en esta Ordenanza.

De igual manera, se deberá respetar el actual trazado vial, tomando especial consideración los ejes viales que son determinantes para la integración de la ciudad.

CAPITULO IV NORMATIVA URBANA

SECCION I DE LAS EDIFICACIONES

Art. 22.- Sobre las edificaciones de hormigón armado existentes que soliciten su ampliación, se realizará cumpliendo las siguientes normativas:

Mantenerse dentro de lo que determina la zonificación, uso del suelo y altura permitida. La intervención a realizarse estará enmarcada a propiciar una adecuada integración con el tipo y características arquitectónicas del entorno inmediato de la ciudad (altura, volado, fachada, etc.).

Planos estructurales con los que se construyó o informe de responsabilidad técnica sobre la factibilidad estructural de ampliación por parte de un Ingeniero civil calificado.

Art. 23.- Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación y a las siguientes normas generales:

Retiros Frontales: Los retiros frontales serán encepados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones. En las de uso comercial los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera.

Cerramientos: Los cerramientos tendrán una altura máxima de 2.00 m

Art. 24.- Supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos:

En todos los edificios cuyos usos suponga acceso libre del público y aceras, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.

Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al artículo 18 de la Ley de Discapacidades del Ecuador, Registro Oficial No. 996 del 10 Agosto de 1992 y a los artículos 84, 85, 86 y 87 del Reglamento constante en el Registro Oficial No. 374 del 4 de febrero de 1994.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

Art. 25.- Las construcciones en propiedad horizontal a edificarse, a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, contarán con medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicado en lugares que faciliten su lectura.

Art. 26.- Edificaciones para uso industrial:

A más de los requisitos previstos con carácter general, las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

a.- Retiros Industriales: Para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. y definidos por el Cuerpo de Bomberos y otros organismos competentes.