



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, y al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos bajo estos principios de sustentabilidad, inclusión, equidad y democracia, que permitan llegar a un pleno desarrollo urbano sostenible. Es necesario contar con un modelo de gestión del ordenamiento territorial, la planeación urbana y la gestión del suelo encaminado hacia una política pública en materia de legislación urbana que permita una adecuada planificación con una efectiva gestión proyectada en una administración del suelo en base del plan metropolitano de ordenamiento territorial, a fin de llegar a un acceso y aprovechamiento equilibrado del suelo a través de las herramientas, normas y procedimientos previstos en la legislación.

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, establecen las competencias de los gobiernos descentralizados municipales y metropolitanos respecto a la planificación y ordenamiento de los territorios cantonales, entre las cuales se encuentran elaborar y ejecutar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.

El Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus atribuciones legales, mediante Ordenanza 0172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, sistematizó toda la normativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito atinente al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico metropolitano, y de seguridad jurídica a los administrados, mediante la Ordenanza del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

Mediante la Ordenanza Metropolitana 041 de 22 de febrero de 2015, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PMDOT, para el Distrito Metropolitano de Quito, se establece la visión, objetivos y ejes de desarrollo enmarcados en un Modelo Territorial Deseado que proyecta la evolución urbanística, la consolidación y forma de convivencia de los habitantes del DMQ, con el objetivo principal de aumentar significativamente la calidad de vida de los habitantes de Quito.

Este modelo propone entre sus principales objetivos territoriales, fortalecer el sistema distrital de centralidades urbanas y rurales, como consta en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2012 - 2022 y su actualización en 2015, siendo una de las políticas del desarrollo urbanístico de Quito la consolidación del uso y ocupación de las reservas de suelo, para consolidar y compactar sectores seleccionados con capacidad de carga apropiada,



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

densidad poblacional y constructiva, bajo criterios de calidad de hábitat urbano.

El modelo policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito que incorpora centralidades existentes y nuevas para incentivar la consolidación de nuevos sectores urbanos que disminuyan la afluencia a las centralidades metropolitanas actuales, se configura como la mayor estrategia para el cumplimiento del modelo territorial, promoviendo dinámicas de centralidad en diferentes escalas que se complementan mutuamente, cubriendo demandas de bienes, servicios, comercio y residencia para una zona o sector de la ciudad delimitado por un área circundante específica de cobertura y condiciones de accesibilidad. Las centralidades rompen con la tendencia caduca y obsoleta de la zonificación sectorizada de los modelos de crecimiento urbano de hace más de medio siglo, para transformarse en zonas mixtas, compactas y diversas con usos de mayor actividad.

Las decisiones normativas que se establecieron a través del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y sus instrumentos complementarios de planificación buscaban la consolidación del modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial plasmado en ordenanzas metropolitanas a través de criterios de ordenamiento territorial en diversos ámbitos de la planificación y gestión del suelo.

El Distrito Metropolitano de Quito es la única ciudad del país que generó instrumentos normativos y regulatorios de la planificación urbana y rural, como son el Régimen de Suelo y el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, en los cuales también se determinan instrumentos para la captura de plusvalía, el reparto de cargas y beneficios y financiamiento urbano como lo define la LOOTUGS, constituyendo a Quito como la única ciudad del país que ha generado normativa urbanística que genera ingresos a favor del Distrito Metropolitano de Quito, producto de procesos constructivos y compra de edificabilidad.

En el año 2016 la Asamblea Nacional de la República del Ecuador aprueba la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS, la cual establece las directrices para la planificación del ordenamiento territorial, instrumentos y mecanismos de gestión y uso del suelo. La LOOTUGS es un instrumento legislativo que completa la aplicación de otros cuerpos legales como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otros.

En la letra c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala que entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la de establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS, constituyeron el referente para la elaboración y aprobación del actual Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, instrumentos de planificación del territorio distrital que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible.

El Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2021, aprueba la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, que APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, instrumentos de planificación más importantes de la ciudad, en los que se fortalece el modelo territorial deseado, para lo cual es necesario incorporar un nuevo régimen administrativo del suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS, es el instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. A través del PUGS, los municipios o distritos metropolitanos instrumentalizan las acciones para una ocupación racionalizada del suelo en la que se procura integrar sus usos de forma funcional y armónica.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo establece los mecanismos para gestionar el suelo de modo que el ordenamiento territorial sea funcional al desarrollo de las áreas urbanas y rurales del cantón, mecanismos de gestión que estarán regulados en el Régimen Administrativo del Suelo, que forma parte del Libro IV “Del eje territorial”, libro IV.1 “Del uso de suelo”, Título I.

La ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su disposición transitoria primera, dispone: “...*En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”;*

En el Régimen Administrativo del Suelo establece el régimen urbanístico del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, y la competencia exclusiva, privativa y prevalente, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

aéreo, a excepción de las competencias exclusivas del gobierno nacional; a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo, además de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control del suelo dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

El Régimen Administrativo del Suelo se propone con el fin de normar el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, el ejercicio del derecho al hábitat y a la vivienda y al aprovechamiento urbanístico urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con las asignaciones específicas establecido en el Plan de Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.

Promueve el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, priorizando los riesgos y bajando los aprovechamientos urbanísticos que permitirán mitigar las amenazas, estableciendo más áreas con protección ambiental y procurando la densificación de la meseta central y no de las parroquias rurales, impulsando un desarrollo territorial inclusivo e integrador que permita el Buen Vivir de los habitantes.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-CUS-2022-058 de 06 de junio de 2022; y, IC-O-CUS-2022-083 de 03 de octubre de 2022, expedidos por la Comisión de Uso de Suelo,

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en adelante “la Constitución”, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.* 6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...*”;

Que, conforme lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 30, ibídem, las personas tienen derecho: “...a *acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad...*”, “...a *la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre...*”, así como “...a *un hábitat seguro y saludable...*”;

Que, conforme lo dispuesto en el artículo 14, en concordancia con lo establecido en el artículo 66 número 27, ibídem: “*Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay...*”;

Que, la Constitución en el artículo 31, establece que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*”, lo cual se complementa con lo previsto en los artículos 5 número 6, y 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo-LOOTUGS;

Que, la Constitución en el artículo 66 números 2 y 26, reconoce y garantiza: “...2.- *El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios*”; “26.- *El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.*”;

Que, la Constitución en el artículo 238, prescribe que: “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”;

Que, el artículo 241 de la Constitución, establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*. Lo cual se complementa con lo establecido en el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP;

Que, el artículo 264, números 1 y 2, de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas para: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural” y “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, el artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.”;*

Que, el artículo 91 de la LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su parte pertinente, prevé que: *“...la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...”;*

Que, conforme lo prescribe el artículo 7 del COOTAD, se reconoce a los concejos metropolitanos y municipales: *“...la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción”;*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- Que,** las letras c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: “c) *Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...) e)... Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial...*”;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano “a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones...*”;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD, faculta al Concejo Metropolitano, que: “...aprobarán ordenanzas...” las mismas que “...deberán referirse a una sola materia y serán presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza...”;
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que,** el artículo 26, ibídem, establece en su parte pertinente que: “...la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano...”;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, “APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, conteniendo como anexos El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y los apéndices de estos Planes;
- Que,** conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, “...En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”;

Que, conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, en el segundo inciso se dispone que: “...La reforma de las normas correspondientes se realizará a través de disposiciones que se incluirán en la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo...”;

Que, en cumplimiento de lo establecido en las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias antes citadas, se ha evidenciado la necesidad de que la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, cuente con una norma técnica actualizada, que le permita mejorar su capacidad de gestión y ocupación del suelo; y,

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos: 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 7, 87 letra a) y 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo único. - Sustitúyase el Título 1 “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

“TÍTULO I

DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

SECCIÓN I OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Artículo 2119.- Objeto.- Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Administrativo del Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito (también denominado Régimen Administrativo del Suelo), y la competencia



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

exclusiva, privativa y prevalente, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio aéreo, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, que excluye aquellas competencias exclusivas del gobierno central, a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo; además, de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control del suelo dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2120.- Ámbito de aplicación. - *Las disposiciones de este régimen serán aplicables a todo ejercicio de planificación y ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades respecto del suelo que sean realizados por personas naturales o jurídicas; o entes públicos, privados o mixtos en el ámbito de sus competencias y atribuciones en el Distrito Metropolitano de Quito.*

Artículo 2121.- Fines del Régimen Administrativo del Suelo. - *Son fines del Régimen Administrativo del Suelo:*

- 1. Definir los conceptos, instrumentos y procedimientos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico, gestión y control del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo con un enfoque basado en el derecho a la ciudad, en la gestión democrática de esta, priorizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad y el bien común sobre el individual.*
- 2. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación.*
- 3. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo y democrático que permita el Buen Vivir de los habitantes.*
- 4. Establecer parámetros de rectoría, en relación con la gestión, administración y manejo del espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.*
- 5. Implementar y potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios derivados de las actuaciones urbanísticas.*

Artículo 2122.- Absolución de consultas. - *Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.*

Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos. La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

Los actos administrativos que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece la normativa vigente.

Cuando un órgano metropolitano o entidad colaboradora, consulte al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberá adjuntar a su consulta, un informe técnico y jurídico, que justifique los fundamentos de su consulta.

Artículo 2123.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.- *Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados durante el tiempo de vigencia de la autorización administrativa, misma que podrá ser renovada por una sola vez de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.*

La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.

Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

Artículo 2124.- Protección a las autorizaciones de edificación.- *El proyecto constructivo que, en cumplimiento de una norma anterior, haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación, en consecuencia dispondrá de tres (3) años para notificar el inicio del proceso constructivo, y dispondrá de tres (3) años para terminar el proceso constructivo desde la notificación de inicio, que podrá extenderse por una sola vez hasta por tres (3) años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana sobre licenciamiento.*

En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha notificado el inicio de obra dentro de su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado.

Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

SECCIÓN II DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo 2125.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural. - *La norma urbanística otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados de la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.*

El derecho a edificar o habilitar el suelo es de carácter público, se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, estándares urbanísticos, normas y reglas técnicas, previo cumplimiento de las obligaciones establecidas en el planeamiento urbanístico metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional y metropolitano.

Artículo 2126.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.- *La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:*

- a. Destinar los predios para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.*
- b. En procesos de urbanización y edificación, realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.*
- c. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.*
- d. Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.*
- e. Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.*
- f. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.*
- g. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias, a fin de garantizar la seguridad de las personas, los bienes y el ambiente en el ejercicio de su actuación.*
- h. Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.*
- i. Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.*
- j. Adoptar las medidas correspondientes, establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2127.- Deberes de los propietarios de suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:

- a. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional y local vigente para suelo rural. Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- b. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos.
- c. Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- e. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.
- f. Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.
- g. Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- h. Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.

Artículo 2128.- Intangibilidad de la propiedad.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los instrumentos técnicos e instrumentos administrativos, los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, las ordenanzas y demás normativa conexas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; únicamente especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

Artículo 2129.- Carácter no indemnizable del ordenamiento y regulación.- Las actualizaciones y cambios en el ordenamiento y la regulación del suelo realizados a través de los instrumentos de planificación, no confiere a los propietarios de los bienes inmuebles de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito derecho a reclamar indemnizaciones.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en los instrumentos de planificación y gestión de suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

CAPÍTULO II ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN I CONCEPTOS GENERALES



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2130.- De la participación ciudadana.- *Todo ciudadano, ciudadana u organización pública o privada, que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.*

Artículo 2131.- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.- *El ordenamiento territorial y la planificación urbanística incluyen el proceso y resultado a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos del mismo.*

La planificación incluye la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el aprovechamiento del suelo; la planificación del sistema vial, del espacio público y la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

El ordenamiento territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de instrumentos de planificación donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los instrumentos de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional, provincial, de los cantones y distritos metropolitanos autónomos colindantes y parroquial rural.

La planificación urbanística del Distrito Metropolitano de Quito será aprobada por el Concejo Metropolitano y se desarrollará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los propietarios del suelo desarrollarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación y gestión del suelo, como requisito para obtener la correspondiente licencia metropolitana urbanística.

El ordenamiento territorial y la planificación urbanística es de obligatorio cumplimiento para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y para todos sus habitantes.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

SECCIÓN II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

PARÁGRAFO I DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 2132.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado por el Alcalde Metropolitano conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante ordenanza.

Artículo 2133.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la ordenanza que lo apruebe y sancione.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deberá actualizarse en los siguientes casos:

- a. Al inicio de cada período de gestión.
- b. Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se desarrolle en el Distrito Metropolitano de Quito.
- c. Por fuerza mayor o caso fortuito, que evidencie la necesidad de un cambio en alguno de sus componentes.

El órgano metropolitano responsable de la planificación, previa actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica, el órgano metropolitano responsable de la planificación en conjunto con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, actualizará el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo que los articula.

La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la normativa nacional vigente, lo siguiente:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- a. *Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la aplicación del modelo territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- b. *Actualizar políticas, programas y proyectos del Plan vigente.*
- c. *Corregir y actualizar normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados y/o ponen en riesgo la vida de las personas.*
- d. *Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.*
- e. *La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno y el Sistema Nacional de Planificación.*
- f. *Seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo.*

PARÁGRAFO II DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 2134.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- *El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural, para la asignación de norma urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.*

El Plan de Uso y Gestión del Suelo incorporará los componentes estructurante y urbanístico, de acuerdo a lo establecido en la legislación nacional.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, contendrá:

- a. *Documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo con la siguiente cartografía básica:*
 1. *Mapa de clasificación de suelo*
 2. *Mapa de subclasificación de suelo*
 3. *Mapa de polígonos de intervención territorial*
 4. *Mapa de tratamientos urbanísticos*
 5. *Mapa de usos de suelo generales*
 6. *Mapa de usos de suelo específicos*
 7. *Mapa de edificabilidad básica*
 8. *Mapa de edificabilidad general máxima*
 9. *Mapa del sistema vial*
 10. *Mapa de áreas de protección especial*
- b. *Estándares Urbanísticos*
- c. *Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU)*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

d. Los demás instrumentos aprobados por el Concejo Metropolitano.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo será elaborado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 2135.- Componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.-- El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

Artículo 2136.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá determinar los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados según los requerimientos específicos.

Los contenidos del componente urbanístico observarán las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.

Artículo 2137.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión del suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante.

SUBPARÁGRAFO I

DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 2138.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:

1. Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario.
3. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios y ordenanzas o actos legislativos que aprueban planes de vialidad principal y/o local.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

4. *Los mapas correspondientes a la vialidad local podrán ser actualizados a través de la aprobación de unidades de actuación urbanística, subdivisiones, urbanizaciones, y actos legislativos emitidos por el Concejo Metropolitano.*
5. *Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por el órgano responsable de la gestión de riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito, se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos debidamente aprobados por el órgano nacional o metropolitano competente y sean aprobadas por el respectivo acto legislativo.*
6. *Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Dichos ajustes deberán ser puestos en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo mediante informes que serán remitidos de manera mensual.*
7. *En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones especiales del Plan de Uso y Gestión del Suelo una vez que obtengan la autorización de la autoridad nacional o local competente y sean aprobadas por la respectiva ordenanza o resolución del Concejo Metropolitano.*
8. *En caso de accidentes geográficos que requieran ser actualizados, en virtud del informe emitido por el órgano responsable del catastro.*

Cuando se realice una restitución del aprovechamiento urbanístico, no se modificará la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin embargo, se incorporará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana por parte de la administración zonal correspondiente, y, en la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para lo cual la administración zonal correspondiente remitirá al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, el informe motivado y el acto administrativo que sustenta la restitución.

PARÁGRAFO III DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 2139.- Planes Urbanísticos Complementarios.- *Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe.

Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2140.- Tipos de planes urbanísticos complementarios.- Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías de planes urbanísticos complementarios:

- a. *Plan Maestro Sectorial*
- b. *Plan Zonal*
- c. *Plan Especial*
- d. *Plan Parcial*
- e. *Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

De ser necesario el cambio de tipología de un plan urbanístico complementario definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será justificado en el diagnóstico del plan urbanístico complementario y deberá acogerse al procedimiento, alcance y contenidos del mismo.

Artículo 2141.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en la ordenanza que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios podrán ser revisados por el órgano responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

- a. *Toda modificación de un plan vigente deberá contener una propuesta sustentada de manera integral de la reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.*
- b. *La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.*
- c. *Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En los casos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:*
 - i. *Toda modificación de un plan urbanístico complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado en el presente título y la normativa nacional vigente.*
 - ii. *La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y normativas por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan.*
 - iii. *Se deberá indicar de manera expresa, los artículos, disposiciones y/o anexos, incluyendo los mapas específicos, que serán reformados respecto al componente urbanístico.*
 - iv. *En caso de plan parcial, la modificación de la propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el mismo.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2142.- Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener como mínimo lo siguiente:

1. Documento técnico de soporte
 - a. Memoria justificativa
 - b. Diagnóstico del plan
2. Propuesta del Plan
3. Cartografía
4. Proyecto de Ordenanza.

Adicional a los contenidos mínimos suscritos en este artículo, se deberá observar lo establecido en el instructivo para la formulación de planes urbanísticos complementarios, elaborado por el órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

SUB PARÁGRAFO I DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 2143.- Responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de planes urbanísticos complementarios. - La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos metropolitanos que tengan competencia en el ámbito de cada plan. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente.

La atribución de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios, de manera coordinada con los demás involucrados, será la siguiente:

- a. Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.
- b. Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y/o la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.
- c. Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, y planes de zonas especiales de interés social (ZEIS), será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las administraciones zonales y las entidades municipales, podrán desarrollar planes parciales en coordinación y bajo supervisión del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- d. Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- e. *Para planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.*

En casos de iniciativa mixta, los planes urbanísticos complementarios se coordinarán con los proponentes del plan.

Para el desarrollo de un plan urbanístico complementario en un sector que no haya sido identificado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la entidad proponente presentará a la Comisión del Concejo Metropolitano correspondiente un informe que motive la necesidad de elaboración del plan.

Artículo 2144.- *Iniciativa de los planes urbanísticos complementarios.- La iniciativa para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será pública y/o mixta, de acuerdo a su tipología.*

Artículo 2145.- *Formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios.- La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar un diagnóstico del área definida para la implementación del plan, y la propuesta del mismo de acuerdo a su tipología. Además, incorporará los contenidos específicos establecidos en el presente Título y en la normativa nacional y metropolitana aplicable.*

Para la elaboración de planes urbanísticos complementarios se deberá garantizar la participación ciudadana y cumplir con la resolución que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo 2146.- *Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- Los órganos metropolitanos que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico favorable respecto a la propuesta del mismo, en el ámbito de las atribuciones de cada institución. El órgano metropolitano proponente o competente en la materia del plan emitirá un informe mediante el cual presentará a la comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, toda la documentación técnica del plan, el diagnóstico, la propuesta, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos de los órganos metropolitanos que correspondan.*

Artículo 2147.- *Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano mediante ordenanza.*

Artículo 2148.- *Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del plan urbanístico complementario.- Una vez aprobada la ordenanza del plan urbanístico complementario, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará dicha aprobación al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el término de tres (3) días contados desde la aprobación de la ordenanza, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el sistema de Información de Regulación Metropolitana.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2149.- Divulgación de los planes urbanísticos complementarios.- A través de instancias municipales y ciudadanas, se difundirá el desarrollo de los planes urbanísticos complementarios. Una vez sancionada la ordenanza del plan y sus contenidos técnicos, se garantizará el acceso a los datos públicos mediante la plataforma de gobierno abierto.

Artículo 2150.- De la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios.- La responsabilidad de la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios será del órgano metropolitano proponente, quien deberá coordinar con las entidades correspondientes el cumplimiento de la propuesta técnica en la materia del plan, como también la gestión necesaria con las empresas públicas y metropolitanas para la ejecución de los programas y proyectos.

SUB PARÁGRAFO II DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

Artículo 2151.- Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial es el plan urbanístico complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes, áreas comunitarias, áreas comunitarias y de espacio público, entre otros.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 2152.- Ámbito de aplicación del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo y en los planes parciales.

Artículo 2153.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial establece la política relativa a infraestructura y equipamiento sectorial. Los planes maestros sectoriales deberán incorporar el siguiente contenido mínimo:

1. Determinación de la política, programas y proyectos relacionados con la temática sectorial.
2. Estrategias que conduzcan al mejoramiento de la provisión, prestación y calidad de los servicios públicos y/o sistemas públicos de soporte en el Distrito Metropolitano de Quito, de aplicar.
3. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta.
4. Estándares urbanísticos y reglas técnicas conforme a la temática del plan, de aplicar.
5. Identificación de instrumentos de gestión aplicables.
6. Cartografía que incluya al menos las redes o sistemas principales en la materia del plan.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

El plan maestro sectorial podrá identificar la necesidad de aplicar otros tipos de planes urbanísticos complementarios en el territorio, adicionales a los que hayan sido delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de manera justificada.

Artículo 2154.- Iniciativa del Plan Maestro Sectorial.- *La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano responsable de la política competente en razón de la materia, en coordinación con los órganos ejecutores y empresas que dotan los sistemas públicos de soporte.*

SUB PARÁGRAFO III DEL PLAN ZONAL

Artículo 2155.- Plan Zonal.- *El plan zonal es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento de una zona del territorio donde existe la necesidad de establecer estrategias de planificación integral y directrices que orientarán las actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte. Podrá incorporar estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del territorio, de ser el caso.*

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 2156.- Ámbito de aplicación del Plan Zonal.- *El plan zonal se podrá desarrollar en suelo urbano y rural. No podrá modificar el componente estructurante, ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad.*

El plan zonal se podrá desarrollar en uno o varios polígonos de intervención territorial.

Artículo 2157.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Zonal.- *El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro de su área de intervención, en concordancia con la clasificación, subclasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos.*

Se deberá incorporar el siguiente contenido mínimo:

- 1. La propuesta de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

2. *Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta, que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, vías, entre otras.*
3. *Desarrollo de estándares urbanísticos específicos, de requerir.*
4. *Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.*

El plan zonal podrá identificar de manera justificada la necesidad de aplicar, dentro de su área de intervención, planes parciales o especiales, adicionales a los delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2158.- *Iniciativa del Plan Zonal.*- *La iniciativa del plan zonal será pública o mixta y podrá ser coordinada con otros niveles de gobierno, con actores públicos y/o privados.*

SUB PARÁGRAFO IV DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 2159.- *Plan Especial.*- *El Plan Especial es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar el suelo en los siguientes casos:*

1. *Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural con vocación de protección ecológica, de recreación paisajística y otros.*
2. *Protección y conservación de áreas de patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales u otros.*
3. *Protección y conservación de áreas del patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia.*
4. *Áreas de producción, con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria.*
5. *Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre dentro del radio de influencia de un proyecto estratégico según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.*
6. *Áreas urbanas y rurales que requieran la mejora de sistemas públicos de soporte y la creación de estándares urbanísticos en función de los tratamientos urbanísticos.*

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 2160.- *Ámbito de aplicación del Plan Especial.*- *El plan especial se podrá desarrollar en suelo urbano y/o rural, en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de suelo y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2161.- De la modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Plan Especial.- De acuerdo al ámbito de aplicación del Plan Especial, podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo siguiente:

1. Creación de estándares urbanísticos específicos.
2. Vialidad dentro del área del Plan.
3. Áreas de afectaciones.
4. Áreas de amenazas y riesgos.
5. Disminución del aprovechamiento urbanístico respecto a edificabilidad y ocupación, únicamente para realizar ajustes en la protección ecológica y la delimitación de áreas arqueológicas, de acuerdo a lo establecido por la autoridad nacional rectora en materia cultural o ambiental.

Artículo 2162.- Contenidos mínimos del Plan Especial.- El desarrollo del Plan Especial deberá considerar como mínimo el siguiente contenido:

1. Determinación de programas y proyectos para la concreción de los objetivos del plan.
2. La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos de ser el caso.
3. Desarrollo de estándares urbanísticos específicos o adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.
5. Estrategias para la gestión y financiamiento necesarias para la protección, recuperación, conservación y revitalización del patrimonio natural y construido.

Cuando la temática del plan esté orientada a la conservación ambiental, se podrán establecer estrategias de intervención que incluyan criterios para la sostenibilidad, de adaptación y mitigación al cambio climático.

Artículo 2163.- Iniciativa del Plan Especial.- Los planes especiales serán de iniciativa pública o mixta.

SUB PARÁGRAFO V DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2164.- Plan Parcial.- El Plan Parcial es el plan urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada de áreas territoriales delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial.

Los planes parciales determinarán:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

1. *La norma urbanística específica.*
2. *Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos humanos de hecho, y/o la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.*
3. *La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbanística necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, promover la oferta de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o de interés público, y para la captación o recuperación del valor del suelo por la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad.*

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento del suelo y los tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del tratamiento urbanístico de Conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuidos.

Artículo 2165.- *Ámbito de aplicación de los planes parciales.- Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Se aplicarán en los siguientes casos:*

- a. *En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en el presente Libro.*
- b. *En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.*
- c. *Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.*
- d. *En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se requiera la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.*
- e. *En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.*
- f. *Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, así como para la declaratoria y desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.*
- g. *Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo.*
- h. *En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.*

Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, pudiendo considerar a los sectores, barrios o parroquias, delimitados según la normativa metropolitana vigente.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

En todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece el plan.

Artículo 2166.- Iniciativa del plan parcial.- *La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.*

Artículo 2167.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.- *En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana vigente y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.*

La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y áreas comunitarias, cuando sea imposible dejarlas, posibilita la participación administrativa y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.

Artículo 2168.- Tipos de planes parciales.- *Sin perjuicio de los planes parciales que se determinen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a las consideraciones de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, los tipos de planes parciales son:*

- a. Plan parcial urbano*
- b. Plan parcial de expansión urbana.*
- c. Plan parcial de regularización prioritaria.*
- d. Plan parcial en zonas especiales de interés social.*

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá definir tipologías de planes parciales urbanos de acuerdo a la planificación.

Artículo 2169.- Plan parcial urbano.- *El plan parcial urbano es el plan urbanístico complementario que, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado, permite la planificación, desarrollo y gestión de áreas consolidadas y no consolidadas de suelo urbano, a través de la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, provisión de vivienda, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.*

Los tipos de planes parciales urbanos serán los que defina el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2170.- Ámbito de aplicación del plan parcial urbano.- *El plan parcial urbano aplicará en zonas o sectores en suelo urbano de acuerdo a los tratamientos urbanísticos requeridos y deberá tener un área mínima de dos (2) hectáreas.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2171.- Contenidos mínimos del plan parcial urbano.- Los planes parciales urbanos, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberán considerar al menos lo siguiente:

- a. *Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y/o local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.*
- b. *La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.*
- c. *Estándares urbanísticos, de ser el caso.*
- d. *Identificación de unidades de actuación urbanística e instrumentos de gestión de suelo aplicables.*
- e. *Afectaciones especiales, viales o de amenazas que limiten el derecho a construir, de existir.*
- f. *Cartografía.*
- g. *Estimación económica de los costos de las cargas del plan.*
- h. *Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan y de la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico.*
- i. *Mecanismos de financiación en consideración a la normativa nacional vigente.*
- j. *Modelo de gestión del plan.*

Artículo 2172.- Plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana de manera controlada, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrá realizar en uno o más planes parciales de expansión urbana y, de ser el caso, considerar etapas de incorporación a partir de la colindancia con el suelo urbano, con el objetivo de facilitar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 2173.- Ámbito de aplicación del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a. *Ubicarse en suelo rural con subclasificación de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- b. *Tener una superficie mínima de diez (10) hectáreas.*

Artículo 2174.- Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- a. El sistema vial general proyectado garantizará la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.
- b. La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.
- c. Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras
- d. Determinación de áreas verdes y equipamientos requeridos.
- e. La norma de aprovechamiento urbanístico.
- f. Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.
- g. Delimitación de unidades de actuación urbanística.
- h. Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.
- i. Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.
- j. Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo, de ser el caso.

Artículo 2175.- Plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determina los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, define la norma urbanística, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el modelo de gestión del plan parcial.

La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará además, el proyecto urbanístico que contiene la propuesta de fraccionamiento en cada unidad de actuación urbanística.

El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria se define en el instructivo desarrollado para el efecto.

Artículo 2176.- De las unidades de actuación urbanística en procesos de regularización.- Las unidades de actuación urbanísticas dentro de un plan parcial que contenga asentamientos humanos de hecho y consolidados contendrán la norma de aprovechamiento urbanístico, el cálculo y reparto de cargas y beneficios, los instrumentos de gestión aplicables, el proyecto de fraccionamiento del asentamiento, las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento.

Artículo 2177.- Ámbito de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria aplica para suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2178.- Alcance del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determinará:

1. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados de regularización prioritaria.
2. La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho.
3. La norma urbanística que especifique los usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.
4. El proyecto de fraccionamiento del asentamiento de acuerdo a la norma urbanística.
5. La creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.

Artículo 2179.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.- Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:

- a. La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico.
- b. La propuesta de regularización incluirá:
 - i. Los ajustes prediales que sean del caso;
 - ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, de ser el caso;
 - iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;
 - iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;
 - v. Espacio público y áreas verdes, de existir;
 - vi. Norma urbanística;
 - vii. El proyecto de fraccionamiento;
 - viii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.
- c. Cronograma de obras civiles y de infraestructura que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
- d. Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.
- e. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del plan.

El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2180.- Plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial, el desarrollo y la gestión en zonas declaradas como de interés social, que incluye la obligatoriedad de la planificación y construcción de vivienda de interés social, la dotación y mejoramiento de sistemas públicos de soporte, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Artículo 2181.- Ámbito de aplicación del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social se aplica en las áreas declaradas como especiales de interés social dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, que requieren una modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para la declaratoria de regularización prioritaria por efectos de no cumplir con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

Artículo 2182.- Alcance y contenidos mínimos del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

- a. La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- b. Definición de las unidades de vivienda de interés social de la propuesta del plan.
- c. Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- d. Estándares urbanísticos, de ser el caso.
- e. Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.
- f. Afectaciones especiales, viales o de amenazas naturales que limiten el derecho a construir, de ser el caso.
- g. Modelo de gestión del plan.

PARÁGRAFO IV DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES

SUB PARÁGRAFO I DEL PROYECTO INTEGRAL

Artículo 2183.- Proyecto Integral.- El proyecto integral es la intervención física que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido.

Artículo 2184.- *Ámbito de aplicación del Proyecto Integral.- El proyecto integral se desarrollará en suelo urbano y en suelo rural, de manera parcial o total en uno o varios polígonos de intervención territorial, y no podrá modificar el componente estructurante o el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes parciales.*

Los planes urbanísticos complementarios pueden contener uno o más proyectos integrales que permitan complementar, ejecutar o desarrollar las decisiones de planeamiento y estrategias establecidas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de los planes urbanísticos complementarios.

Artículo 2185.- *Iniciativa del Proyecto Integral.- El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.*

El proyecto integral será aprobado mediante resolución administrativa por el órgano encargado de la operación urbana.

CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I DEL SUELO

Artículo 2186.- *Del suelo.- Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo, en donde la población realiza sus actividades en búsqueda de un desarrollo integral y sostenible, y en donde se materializan las estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones, social, económica y ambiental.*

La utilización y actividades a desarrollar en el suelo se dará en función de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementaria.

SECCIÓN II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2187.- Clasificación del suelo.- El suelo se clasifica en urbano y rural, en función de sus características. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

En función de la clasificación y subclasificación del suelo se determinará la norma urbanística.

PARÁGRAFO I SUELO URBANO

Artículo 2188.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es aquel que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

PARÁGRAFO II SUELO RURAL

Artículo 2189.- Suelo Rural.- El suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o sus características biofísicas y geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para su determinación y delimitación, se tomarán en cuenta las disposiciones y consideraciones establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO III LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 2190.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a. La conformación de zonas de concentración de población, independientemente de la división político-administrativa.
- b. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes.
- c. Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos, áreas verdes y áreas comunitarias.
- d. La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- e. Topografía y sistemas hidrológicos.
- f. Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- g. *Presencia de áreas con alto valor agroproductivo.*
- h. *Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.*
- i. *Disposiciones establecidas por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto al suelo rural.*

SECCIÓN III SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

PARÁGRAFO I SUELO URBANO

Artículo 2191.- Subclasificación del suelo urbano.- *El suelo urbano se subclasifica en:*

1. *Suelo urbano consolidado*
2. *Suelo urbano no consolidado*
3. *Suelo urbano de protección*

Para subclasificar el suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas naturales y antrópicas, sistema de áreas protegidas de nivel nacional y metropolitano, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad poblacional y edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 2192.- Suelo urbano consolidado.- *El suelo urbano consolidado es aquel que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.*

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá establecer diferentes niveles de consolidación y la metodología para su definición.

Artículo 2193.- Suelo urbano no consolidado.- *El suelo urbano no consolidado es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.*

Artículo 2194.- Suelo urbano de protección.- *El suelo urbano de protección es aquel que por sus características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Para la definición del suelo urbano de protección, se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos.

PARÁGRAFO II SUELO RURAL

Artículo 2195.- Subclasificación del suelo rural.- *El suelo rural se subclasifica en:*

1. *Suelo rural de producción.*
2. *Suelo rural para aprovechamiento extractivo.*
3. *Suelo rural de expansión urbana.*
4. *Suelo rural de protección.*

Artículo 2196.- Suelo rural de producción.- *El suelo rural de producción es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. El suelo rural de producción permite usos residenciales rurales compatibles con actividades agroproductivas.*

Esta subclasificación de suelo no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas.

Artículo 2197.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- *El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.*

Artículo 2198.- Suelo rural de expansión urbana.- *El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las políticas establecidas por la autoridad agraria y ambiental nacional competente.*

El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos en que los accidentes geográficos impidan su continuidad física.

No se definirá como suelo rural de expansión urbana aquel que sea identificado de alto valor agroproductivo y por parte de la autoridad agraria y nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Se prohíbe la urbanización en los predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2199.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.- Para determinar la localización del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a. Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b. La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- c. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- d. La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- e. El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- f. La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- g. El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
- h. Topografía y sistemas hidrológicos.
- i. La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- j. Para incorporar suelo rural, al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación competente.

Artículo 2200.- Suelo rural de protección.- El suelo rural de protección es aquel que por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

En este suelo, únicamente, se podrán realizar actividades que no modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento destinada a dichos



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

finés. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

Artículo 2201.- Instrumentos de planeamiento del suelo.- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. *Polígonos de intervención territorial.*
2. *Tratamientos urbanísticos.*
3. *Estándares urbanísticos*

SECCIÓN I POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 2202.- Polígonos de intervención territorial.- Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico demográfico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

SECCIÓN II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 2203.- Tratamientos urbanísticos.-- Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá determinar e incorporar, de manera justificada, tratamientos urbanísticos que no estén previstos en la presente sección, en base a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

PARÁGRAFO I TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

Artículo 2204.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano son:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- a. **Conservación:** Se aplica en suelo urbano que posea valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.
- b. **Protección urbanística:** Se aplica en suelo urbano que evidencie valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo; existencia de patrimonio edificado; volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto.

Este tratamiento busca cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar las zonas en concordancia con las necesidades y estrategias de protección.

- c. **Sostenimiento:** Se aplica en suelo urbano caracterizado por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima sin que esto suponga un cambio en las condiciones normativas generales.

- d. **Potenciación:** Se aplica en suelo urbano consolidado con potencial para desarrollarse, que se encuentra en proceso de transformación e incremento del aprovechamiento urbanístico y requiera mejorar los servicios públicos de soporte.

Este tratamiento permite la regulación de las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad.

- e. **Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f. **Mejoramiento gradual:** Se aplica en suelo urbano consolidado que requiere mejorar la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- g. **Mejoramiento integral:** Se aplica en suelo urbano no consolidado caracterizado por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana, o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- h. **Consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- i. **Desarrollo:** Se aplica en suelo urbano que no presenta procesos previos de urbanización y que debe ser transformado para su articulación a la estructura urbana existente, y dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- j. **Recuperación:** Se aplica en el suelo urbano que ha sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Artículo 2205.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación. Además, el tratamiento de conservación aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

Artículo 2206.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.- En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

- a. **Desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- b. **Conservación:** Se aplica en suelo rural que posea valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- c. **Recuperación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- d. **Ocupación restringida:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos.
- e. **Ocupación sostenible:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de producción. Tiene por objetivo regular la ocupación del suelo para promover la agroproducción sostenible de pequeña escala, en equilibrio con los asentamientos humanos existentes.
- f. **Promoción productiva:** Se aplica en suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- g. **Mitigación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Artículo 2207.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural.- La aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.
2. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida.
3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible u ocupación restringida.
4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

SECCIÓN III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 2208.- Estándares urbanísticos.-- Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

Los estándares urbanísticos se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se podrá desarrollar otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, los mismos que podrán ser emitidos a través de las ordenanzas de actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, y/o instrumentos de planeamiento del Distrito Metropolitano de Quito que se aprueben mediante ordenanza.

La creación y/o modificación de los estándares urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en los planes urbanísticos complementarios deberá estar sustentada en informes técnicos emitidos por las entidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 2209.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.- La aplicación de los estándares urbanísticos se determinará según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante regla técnica, se podrán especificar las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos que hayan sido aprobados, en función de la clasificación de suelo urbano y rural, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas y subescalas de edificación por pisos o área útil de construcción, entre otros factores que promuevan el desarrollo sostenible del territorio.

El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito mediante resolución expedirá las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos.

En caso de requerirse, los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, emitirán los informes previos correspondientes para la aplicabilidad de los estándares urbanísticos, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 2210.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.- Los estándares urbanísticos serán de obligatorio cumplimiento en los siguientes casos:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

1. *Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
2. *Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación.*
3. *En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.*

Artículo 2211.- Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad.- *La regla técnica del estándar de edificabilidad define el ámbito y metodología de aplicación de los estándares de edificabilidad para proyectos en suelo de clasificación urbana y de clasificación rural.*

En suelo de clasificación urbana, la aplicabilidad se establecerá en función del tipo de edificabilidad, la escala de la edificación, el tipo de usos de la edificación y los estándares mínimos por tipo de edificabilidad. En suelo de clasificación rural, la aplicabilidad se determinará en función del uso de suelo y el tipo de usos de la edificación.

CAPÍTULO V DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 2212.- Aprovechamiento Urbanístico. - *El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad.*

Artículo 2213.- Restricciones al aprovechamiento urbanístico.- *Para efectos de la aplicación de la normativa contenida en este título, se consideran como restricciones a los límites respecto a la edificación, habilitación y actividades permitidas sobre el suelo en razón de lo definido por la normativa urbanística vigente contenida en los instrumentos de planificación.*

SECCIÓN I DEL USO DE SUELO

Artículo 2214.- Uso de Suelo.- *El uso de suelo es el destino y vocación asignado al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.*

El Plan de Uso y Gestión del Suelo determinará cuáles serán los usos generales y específicos. Los usos de suelo específicos son principales, complementarios, restringidos y prohibidos.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2215.- De las condiciones de implantación.- Las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos.

Las condiciones de implantación se detallarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios, de ser el caso, y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención del licenciamiento correspondiente.

Las condiciones de implantación que deben cumplir los establecimientos, determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en planes urbanísticos complementarios, se verán reflejadas en el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

PARÁGRAFO I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 2216.- Uso General.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y las licencias de actividades económicas.

Cada Polígono de Intervención Territorial definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá detallar un único uso general en función del tratamiento urbanístico establecido para el mismo.

Artículo 2217.- Clasificación de usos generales.- Los usos generales se clasifican en:

- a. **Residencial (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- b. **Suelo de expansión (SE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano.
- c. **Múltiple (M):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- d. **Comercios y Servicios Especializados (CSE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, que tienen como uso específico mayoritario o exclusivo el de Comercios y Servicios Especializados.
- e. **Patrimonio Cultural (PC):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangible e intangibles, que forman parte del



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

- f. **Industrial (I):** *Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- g. **Equipamiento (E):** *Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, los cuales, están destinados 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.*
- h. **Protección Ecológica (PE):** *Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- i. **Recurso Natural Renovable (RNR):** *Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en los cuales su uso mayoritario es destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.*
- j. **Recurso Natural No Renovable (RNNR):** *Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa local y nacional vigente. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por los entes rectores competentes.*

Artículo 2218.- Usos Específicos.- *Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.*

Los usos de suelo específicos determinados en este título estarán orientados por la definición de tratamientos urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

Los usos de patrimonio cultural, protección ecológica, recurso natural renovable y recurso natural no renovable, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 2219.- Clasificación de los usos específicos.- Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.-** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.
2. **Uso complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. **Uso prohibido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional y metropolitana aplicable.

Las condiciones generales de implantación para los usos de suelo estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO I DEL USO ESPECÍFICO RESIDENCIAL

Artículo 2220.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.- Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:

- a. **Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas, comprendidas entre 5 a 50 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.

- b. **Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas, comprendidas entre 51 a 150 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.*
- c. **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas, mayores a 151 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte.*

Para los usos residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2221.- Usos específicos residenciales para suelo rural.- Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:

- a. **Residencial Rural (RR):** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.*
- b. **Residencial Rural Restringido (RRR):** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.*

En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y alto riesgo.

SUB PARÁGRAFO II DEL SUELO DE RESERVA (SR)

Artículo 2222.- Suelo de Reserva.- El suelo de reserva es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.

Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y, respecto a la residencialidad, sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) hasta la sanción del plan parcial que determinará los nuevos aprovechamientos.

SUB PARÁGRAFO III DEL USO MÚLTIPLE (M)

Artículo 2223.- Uso Múltiple.- *El uso múltiple es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.*

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO IV DEL USO COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

Artículo 2224.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- *El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que contienen actividades económicas especializadas destinadas a fortalecer las cadenas de producción de escala zonal y metropolitana. No promueve actividades económicas relacionadas al consumo doméstico. Dentro de este uso principal, los usos residenciales se encuentran restringidos.*

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO V DEL USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)

Artículo 2225.- Uso Protección Arqueológica. *- El uso de protección arqueológica es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección, excavaciones, identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos.

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO VI DEL USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

Artículo 2226.- Uso Protección Urbana Patrimonial.- *El uso protección urbana patrimonial es el uso asignado a las zonas urbanas que se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.*

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en la norma nacional y metropolitana aplicable vigente.

SUB PARÁGRAFO VII DEL USO INDUSTRIAL (I)

Artículo 2227.- Uso Industrial.- *El uso industrial específico corresponde al destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.*

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- a) **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como uso específico complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- b) **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con los usos residenciales.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- c) **Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.
- d) **Industrial de Alto Riesgo (IAR):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto 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. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.

Las condiciones generales de implantación para los usos específicos industriales, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En los usos de suelo industriales se encuentran permitidas las actividades económicas incluidas en el código del respectivo uso específico principal del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO VIII DEL USO EQUIPAMIENTO (EQ)

Artículo 2228.- Uso Equipamiento.- El uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo a la función social y ambiental de la propiedad.

Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2229.- Tipología de equipamientos.- El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

- a. **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
- i. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
 - ii. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, y la promoción de la creatividad cultural.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- iii. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
 - iv. **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
 - v. **Recreación y deporte (ED):** 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.
 - vi. **Culto religioso (ECR):** comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.
- b. **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
- i. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana;
 - ii. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
 - iii. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales;
 - iv. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
 - v. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
 - vi. **Especial (EP):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.

- a. **Equipamientos de escala Metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Distrito Metropolitano de Quito por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- b. **Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- c. **Equipamientos de escala Sectorial:** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo a las necesidades de la población.
- d. **Equipamientos de escala Barrial:** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Los radios de cobertura para la implantación de equipamientos establecidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, aplicarán para la planificación de equipamientos públicos.

Las condiciones generales de implantación para el uso específico equipamiento, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO IX DEL USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

Artículo 2230.- Uso Protección Ecológica.- El uso de protección ecológica es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
2. En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica, y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ), no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto no se permitirá la edificación.
3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

Artículo 2231.- Categorías de Protección Ecológica.- Las categorías de protección ecológica corresponden a las áreas de manejo ambiental, según el siguiente detalle:

1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por la Autoridad Ambiental Nacional dentro del DMQ y los usos estipulados por la Autoridad Ambiental



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental.

2. **Patrimonio Natural Distrital:** Son unidades de conservación que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican al menos las siguientes:

- a. **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b. **Áreas de Protección de Humedales.-** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c. **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.-** Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d. **Áreas de intervención especial y recuperación AIER.-** Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- e. **Áreas del PANE.** - Áreas protegidas oficialmente declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
- f. **Bosques y Vegetación Protectora.-** Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

SUB PARÁGRAFO X DEL USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

Artículo 2232.- Uso Recurso Natural Renovable.- El uso recurso natural renovable es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.

Artículo 2233.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.- Las tipologías del uso recurso natural renovable son:

- a. **Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1):** Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal sostenible y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto
- b. **Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2):** Contempla la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola así como actividades recreativas, ecoturísticas y actividades productivas. Limita las actividades industriales de mediano impacto.

SUB PARÁGRAFO XI DEL USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

Artículo 2234.- Uso Recurso Natural No Renovable.- El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable, deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Aquellas zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con el tratamiento urbanístico de Recuperación estarán destinadas a la recuperación del pasivo ambiental de conformidad



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para las Actividades Mineras RAAM) sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizará de acuerdo a la normativa nacional vigente.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que genere el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

No se permite la actividad residencial en ese uso.

SUB PARÁGRAFO XII DE LAS ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Artículo 2235.- Actividades de comercio y servicios.- Las actividades de comercio y servicios son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

Artículo 2236.- Tipologías de comercios.- En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- a. **Comercial y de servicio barrial:** Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos y servicios de uso habitual.
- b. **Comercial y de servicios sectorial:** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano.
- c. **Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centralidades urbanas o corredores urbanos.
- d. **Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

Todos los usos de suelo definirán la compatibilidad de las tipologías de comercios descritas en este artículo.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Las clasificaciones y categorías de las tipologías de comercio se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los planes urbanísticos complementarios.

PARÁGRAFO II DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 2237.- Compatibilidades de Usos de Suelo Específicos.- Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.

Artículo 2238.- Cuadro de compatibilidades.- El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), que forma parte de los anexos del Plan de uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2239.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo.- El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) u otras licencias metropolitanas que las requieran, sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

PARÁGRAFO III DEL LICENCIAMIENTO ESPECIAL EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES

Artículo 2240.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo específico vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán obtener la preexistencia y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

Artículo 2241.- Normas especiales para el licenciamiento de actividades económicas.- Los establecimientos donde se desarrollen las actividades económicas detalladas en el artículo precedente, previo a la obtención de la LUAE, deberán cumplir con lo siguiente:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- a. *Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y sus anexos y, en particular, en lo referente a la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo y las condiciones de implantación.*
- b. *Cumplir con las normas y requisitos establecidos en la resolución administrativa expedida por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado, en el que se establecen las condiciones técnicas para el funcionamiento de las actividades económicas, estas condiciones técnicas serán proporcionadas por los componentes de la LUAE y otras dependencias metropolitanas.*

Artículo 2242.- Autoridades Administrativas Otorgantes.- *Las administraciones zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa. Se exceptúan de este procedimiento las actividades de tipologías CZ1A, CZ1B, CM1A, IBI, IMI, IAI, IAR, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través del Procedimiento Especial.*

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD

PARÁGRAFO I DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 2243.- Edificabilidad.- *La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.*

Será establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Artículo 2244.- Capacidad de Aprovechamiento Constructivo.- *La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.*

Artículo 2245.- Tipos de edificabilidad.- *La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:*

- a. **Edificabilidad básica:** *Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asignará a*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.

- b. **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
- c. **Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.

La aplicación de este tipo de edificabilidad resultará siempre en un aprovechamiento constructivo igual o menor al determinado por la edificabilidad general máxima y mayor al determinado por la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

PARÁGRAFO II DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 2246.- Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección y el Plan de Uso y Gestión del Suelo:

- a. Forma de ocupación
- b. Lote mínimo
- c. Altura de edificación
- d. Coeficiente de ocupación del suelo

SUB PARÁGRAFO I DE LA FORMA DE OCUPACIÓN

Artículo 2247.- Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad.

Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación de suelo son:

1. **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
2. **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
3. **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

4. **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y la normativa metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO II DEL LOTE MÍNIMO

Artículo 2248.- Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote.

SUB PARÁGRAFO III DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Artículo 2249.- Altura de edificación.- La altura de edificación corresponde al número de pisos, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.

Artículo 2250.- Altura libre del local.- La altura libre del local es la distancia vertical medida en metros lineales, entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local.

Las condiciones y especificaciones técnicas de la altura libre del local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2251.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado mismo que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa.

Artículo 2252.- Edificaciones en bloques.- Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.

La distancia mínima entre bloques es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y estándares urbanísticos.

Las condiciones y especificaciones técnicas en materia de edificaciones en bloques se determinan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

SUB PARÁGRAFO IV DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 2253.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:

1. **Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).**- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
2. **Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).**- El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.

De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.

Artículo 2254.- Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.- Los lotes de acuerdo a lo determinado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios, podrán incrementar el coeficiente de ocupación del suelo.

El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Artículo 2255.- Condiciones para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- Para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja y total se aplicarán las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2256.- Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, podrá ser redistribuido cumpliendo las condiciones especiales de uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos y su respectiva regla técnica.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total.

PARÁGRAFO III DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

Artículo 2257.- Código de Edificabilidad.- El Código de Edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en este instrumento y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2258.- Código de edificabilidad en uso de suelo de equipamiento.- Los lotes con uso de suelo de equipamiento definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

complementarios podrán tener una asignación con Código de Edificabilidad "CEQ", cuyo aprovechamiento constructivo específico se podrá asignar en función de las necesidades de dotación.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la asignación específica de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto, a través de resolución administrativa.

Artículo 2259.- Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados.- Los lotes de los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados serán identificados con un Código de Edificabilidad asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2260.- Código de edificabilidad para áreas históricas.- El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo se identificará con el código especial de áreas históricas (H). De igual manera se asignará a edificaciones de los entornos de las plazas centrales de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, uso de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica.

El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de edificabilidad de su entorno urbano.

Toda edificación o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas patrimoniales se someterán a lo establecido en la normativa metropolitana respecto de áreas históricas y patrimonio, y demás normas conexas vigentes.

Artículo 2261.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

PARÁGRAFO IV

CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Artículo 2262.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo.- En lotes que cuenten con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico se podrá aplicar las siguientes condiciones:

- a. *En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y Código de Edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:*
 - i. *Exista un lote posterior.*
 - ii. *La totalidad del lote deberá encontrarse en clasificación de suelo urbano.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- b. *En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, expresas o locales, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan dos o más asignaciones de uso de suelo y Código de Edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:*
- i. *La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.*
 - ii. *El lote se podrá acoger a la edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo cuando éste tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas.*
 - iii. *Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa, y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la asignación de edificabilidad básica en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades que generan mayor aprovechamiento constructivo, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- c. *En predios esquineros que tengan dos o más códigos de edificabilidad, podrán acogerse a cualquiera de ellos 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 y observando lo establecido en los literales a) y b) de este artículo.*

Se exceptúan de esta condición aquellas edificabilidades con uso de suelo de protección ecológica, en las cuales se aplicará el Código de Edificabilidad asignado a cada una de las áreas del lote identificadas con el referido uso, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

Los predios que se acojan a estas condiciones están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad asignado.

Artículo 2263.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en relación a la habilitación de suelo.- *En caso de habilitación de suelo en lote urbano con dos o más códigos de edificabilidad, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor.*

Se exceptúan de esta disposición aquellos lotes con uso de suelo de protección ecológica, en los cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

Artículo 2264.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en pendientes negativas.- *Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Cuando la edificación colinda con borde de quebrada y uso de suelo de protección ecológica, no se permitirá la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo, ni edificar más de dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja.

En caso de existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, que determine la viabilidad del proyecto.

Artículo 2265.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 2266.- Adosamiento entre lotes particulares.- Los lotes particulares con forma de ocupación aislada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, ni aplicar el Código de Edificabilidad, podrán adosarse a través de un convenio de adosamiento entre particulares debidamente notariado, el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.

La Administración Zonal correspondiente, mediante informe técnico, establecerá que el lote por sus dimensiones morfológicas no podrá aplicar la forma de ocupación aislada y por lo tanto sujetarse a la presente disposición normativa.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En todos los casos, la altura de edificabilidad máxima deberá respetar la forma de ocupación y los retiros asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, aplicar los estándares urbanísticos y su regla técnica.

PARÁGRAFO V DE LA OCUPACIÓN PROVISIONAL

Artículo 2266.1.- Ocupación provisional.- Los predios particulares podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística.

Esta autorización tendrá el carácter temporal por un plazo máximo de seis meses contado desde la emisión de la licencia y solo será renovable por una vez en las mismas condiciones y por el mismo plazo.

Deberá respetarse la edificabilidad asignada para cada caso.

La autorización se obtendrá en la administración zonal correspondiente.

CAPÍTULO VI DE LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 2266.2.-Gestión de Suelo.- *Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.*

SECCIÓN I DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2266.3.-Instrumentos de gestión de suelo.- *Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición, administración y desarrollo del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.*

Los instrumentos de gestión de suelo, sin perjuicio de que se puedan establecer otros instrumentos de gestión en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:

1. *Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*
 - a. *Unidades de actuación urbanística*
2. *Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.*
 - a. *Reajuste de terrenos*
 - b. *Integración inmobiliaria*
 - c. *Fraccionamiento*
3. *Instrumentos para regular el mercado de suelo.*
 - a. *Derecho de adquisición preferente*
 - b. *Declaración de desarrollo y construcción prioritaria*
 - c. *Declaración de zonas especiales de interés social*
 - d. *Anuncio del proyecto*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- e. *Derecho de superficie*
- f. *Banco de suelo*
- 4. *Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.*
 - a. *Concesión onerosa de derechos*
- 5. *Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.*
 - a. *Declaratoria de regularización prioritaria*

En caso de requerirse, los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas, emitirán los informes correspondientes para el cumplimiento efectivo de los instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 2266.4.-Aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo.- *El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros y condiciones de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, mediante resolución administrativa. Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez.*

Su aplicación, además, está sujeta a las determinaciones del Plan de Uso Gestión de Suelo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen

PARÁGRAFO I

DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 2266.5.-Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- *Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos instrumentos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.*

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades.

En el reparto de cargas y beneficios, intervendrá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 2266.6.-Beneficios.- *Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Artículo 2266.7.-Cargas.- *Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, las cuales no se considerarán como cargas.*

Artículo 2266.8.-Cargas generales.- *Las cargas generales son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros planes urbanísticos complementarios, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y de los sistemas públicos de soporte.*

Las cargas generales se conectan con la red de infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística y benefician tanto a los propietarios que forman parte de la unidad de actuación urbanística como a aquellos que están por fuera de ella.

Dentro de las cargas generales se consideran tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal.

El costo de las cargas generales será asumido por la o las unidades de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia será financiada por el resto de beneficiarios, de conformidad al régimen impositivo general.

Estas cargas deben ser financiadas a través de cualquier medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 2266.9.-Tipos de cargas generales.- *Dentro de las cargas generales se encuentran:*

- 1. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente, que incluye tanto el suelo, como el costo de construcción.*
- 2. El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal, de conformidad a la normativa vigente, y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general.*
- 3. El suelo y construcción de equipamientos que se propongan en el plan parcial.*
- 4. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala del plan parcial, además de los siguientes casos:*
 - a. Red de parques: parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana.*
 - b. Red de plazas: plazas centrales y menores.*
- 5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.10.-Cargas locales.- Las cargas locales son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la aplicación de los planes urbanísticos complementarios y la gestión de las unidades de actuación urbanística, definidas en el plan parcial o en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular y se distribuye para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística.

Artículo 2266.11.-Las cesiones obligatorias de suelo y obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente no se considerarán como cargas locales.

Artículo 2266.12.-Tipos de cargas locales.- Se consideran cargas locales las siguientes:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local conforme lo establecido en la normativa vigente.
2. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala de la unidad de actuación urbanística.
3. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente.
4. Suelo para equipamientos, que se propongan en la unidad de actuación urbanística.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Artículo 2266.13.- Cálculo de beneficios.- Para el cálculo de beneficios se utilizará la fórmula establecida en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" del presente Título.

Artículo 2266.14.-Cálculo de cargas.- Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.

Artículo 2266.15.-El cálculo de las cargas y beneficios.- En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios.

El cálculo de las cargas y beneficios resultantes de la gestión de una unidad de actuación urbanística, estará a cargo del órgano encargado de la operación urbana.

Artículo 2266.16.-Del pago de las cargas.- El o los propietarios de cada inmueble que forme parte de los planes parciales o unidades de actuación urbanística, deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

El valor de pago por concepto de cargas podrá realizarse a través de:

- a. **Valor de carga urbana:** se aplicará para el cobro de los valores de las cargas, producto de los beneficios generados por la planificación urbana y/o los sistemas públicos de soporte, en la aplicación del instrumento de distribución equitativa de cargas y beneficios.*
- b. **Concesión onerosa de derechos:** en los ámbitos de aplicación y con los procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.*
- c. **Otros medios** de recaudación que se creen para el efecto, mediante ordenanza.*

La contribución especial de mejoras se aplicará en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 2266.17.-Formas de pago de la carga urbana .- Los pagos por valor de carga urbana se podrán realizar en monetario a través del pago de contado, cronograma de pagos o, en especie.

La forma de pago estará aprobada en el modelo de gestión y financiamiento de la unidad de actuación urbanística.

El órgano encargado de la operación urbana, definirá las condiciones y procedimientos para el pago del valor de las cargas establecidas.

Artículo 2266.18.-Pago en especie de la carga urbana.- El pago en especie de las cargas podrá realizarse mediante:

- a. Suelo,*
- b. Suelo urbanizado,*
- c. Proyectos construidos exclusivamente para vivienda de interés social,*
- d. Equipamientos de servicios sociales y públicos, o*
- e. Sistemas públicos de soporte.*

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas.

En estos casos, el pago en especie deberá realizarse dentro del área de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 2266.19.-Responsable del reparto equitativo de las cargas y beneficios.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

SUBPARÁGRAFO I DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2266.20.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

Artículo 2266.21.- Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, podrán ser motivadas por:

- a. La administración pública;
- b. Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;
- c. Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

SUBPARAGRAFO II DE LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2266.22.- De la delimitación de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el plan parcial, con el objetivo de desarrollar un proyecto urbanístico para el reparto equitativo de cargas y beneficios y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo.

Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en el Plan de Uso y Gestión del suelo o en plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitadas por la unidad técnica encargada de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.23.-Derecho y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo que conforman una unidad de actuación urbanística aprobada, tendrán las obligaciones y derechos establecidos en la normativa nacional vigente y metropolitana vigente.

Artículo 2266.24.-Contenido de la delimitación de unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes parciales, estableciendo, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a. La definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo que correspondan.
- b. La estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística en función de las necesidades y objetivos de la planificación, para la asignación de norma urbanística.

La delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo establecido para el efecto.

Artículo 2266.25.-Aprobación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.- La delimitación de las unidades de actuación urbanística será aprobada en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial.

Artículo 2266.26.-De la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas.- Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, los predios que hayan sido delimitados dentro de una unidad de actuación urbanística serán afectados con el impedimento de obtención de licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación de suelo LMU (10) y de edificación LMU (20) en el informe de regulación metropolitana, hasta la emisión de la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística.

Los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística podrán obtener únicamente la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores LMU (20).

En el caso de que se efectúe una transferencia de dominio de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, el o los nuevos propietarios adquieren, las condiciones, afectaciones y obligaciones de la unidad de actuación urbanística.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

SUBPARAGRAFO III DE LA GESTIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2266.27.-De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística.- La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde al desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, del modelo de financiamiento y gestión, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, a fin de alcanzar los objetivos de planificación.

Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad.

El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano de territorio, hábitat y vivienda, emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.

Artículo 2266.28.-De la conformidad de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística.- Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.

Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán adherirse hasta la emisión de resolución administrativa que la aprueba a través de una declaración juramentada. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al órgano encargado de la operación urbana, que proceda con el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.

El procedimiento para la enajenación forzosa será emitido por el órgano encargado de la operación urbana mediante resolución.

Artículo 2266.29.-Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, a través de una resolución administrativa, para lo cual el órgano encargado de la operación urbana remitirá un informe conforme lo establecido en el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.

Una vez aprobada la unidad de actuación urbanística, los lotes que se encuentren dentro de la misma, podrán obtener las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación LMU (10) y/o edificación LMU (20) en cumplimiento con el proyecto urbanístico y la norma urbanística asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Además, el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda registrará, en caso de existir, las respectivas afectaciones en el informe de regulación metropolitana.

Artículo 2266.30.-De la aprobación de las unidades de actuación urbanística en planes parciales de regularización prioritaria.- *Las unidades de actuación urbanística determinadas en planes parciales de regularización prioritaria, serán aprobadas en la ordenanza del plan parcial en cumplimiento con las disposiciones del presente parágrafo y el instructivo de planes parciales de regularización prioritaria desarrollado para el efecto.*

Artículo 2266.31.-Del proyecto urbanístico en las Unidades de Actuación Urbanística.- *El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico, en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial.*

En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el órgano encargado de la operación urbana garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 2266.32.-Notificación a los propietarios de los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística.- *El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la administración zonal correspondiente notificará a los propietarios de los predios dentro de la unidad de actuación urbanística, la resolución administrativa que la aprueba. La notificación se realizará de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.*

Artículo 2266.33.-Inscripción en el Registro de la Propiedad.- *El órgano metropolitano que emite la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la inscripción de las cargas urbanísticas de los predios que la conforman.*

La referida inscripción será cancelada cuando se haya cumplido con las obligaciones de las cargas urbanísticas determinadas en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 2266.34.-Ejecución de las unidades de actuación urbanística.- *La ejecución de las unidades de actuación urbanística consiste en el desarrollo del proyecto urbanístico, la obtención de licencias y en general, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la unidad de actuación urbanística.*

La resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística establecerá el plazo para la ejecución y cumplimiento de las cargas urbanísticas.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.35.-Pago de cargas urbanísticas.- El pago de las cargas urbanísticas constituye el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de las unidades de actuación urbanística, para lo cual se deberá observar lo dispuesto en la distribución equitativa de cargas y beneficios detallada en el presente instrumento.

Artículo 2266.36.-Seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de la unidad de actuación urbanística.- En función de los plazos establecidos en la resolución administrativa que aprueba las unidades de actuación urbanística, el órgano encargado de la operación urbana realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones establecidas.

PARÁGRAFO II DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 2266.37.-Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son: reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y fraccionamiento.

SUB PARÁGRAFO I DEL REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo 2266.38.-Reajuste de terrenos.-El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante resolución administrativa establecerá los parámetros y procedimiento para la aplicación de este instrumento.

Artículo 2266.39.-Ámbito de aplicación.- Se aplicará en lotes privados y/o públicos, que formen parte de una unidad de actuación urbanística, y que requieran de una nueva configuración predial.

Artículo 2266.40.-Aplicación del reajuste de terrenos.- La aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las Unidades de Actuación Urbanística.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano

SUB PARÁGRAFO II DE LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 2266.41.-Integración inmobiliaria.- *La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.*

Artículo 2266.42.-Ámbito de aplicación.- *La integración inmobiliaria se realizará en predios privados y/o públicos contiguos, sean de uno o varios propietarios, en clasificación de suelo urbano o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.*

Artículo 2266.43.-De la aplicación de la integración inmobiliaria.- *En el caso de que la integración inmobiliaria se realice sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en la normativa nacional y metropolitana vigente.*

En caso de que la integración inmobiliaria se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, la aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística.

Una vez que se haya realizado el proceso de unificación de lotes, el administrado procederá a inscribir la unificación en el Registro de la Propiedad, para el posterior catastro del lote resultante a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

Si los lotes objeto de la integración parcelaria son de propiedad municipal, se requerirá aprobación del Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

SUB PARÁGRAFO III DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 2266.44.-Fraccionamiento.- *El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.*

El fraccionamiento se realizará a través de procesos de subdivisión o urbanización.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.45.-Ámbito de aplicación.- El fraccionamiento se podrá realizar en lotes privados y/o públicos, en suelo con clasificación urbana o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.

Artículo 2266.46.-Consideraciones generales.- Los procesos de fraccionamiento, incluidos aquellos que se realizan dentro de unidades de actuación urbanística, se sujetarán a las siguientes consideraciones generales:

- a. La autorización de fraccionamiento en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario patrimonial nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica para el efecto.
- b. Previa la autorización de fraccionamiento se entregará obligatoriamente, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área verde y área comunitaria determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.

Artículo 2266.47.-De la aplicación del fraccionamiento.- El fraccionamiento se realizará siguiendo los procedimientos y autorizaciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Los fraccionamientos que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y/o rural deberán sujetarse a las normas de aprovechamiento urbanístico previstas en la normativa vigente.

Artículo 2266.48.-De la aplicación del proyecto fraccionamiento en Unidades de Actuación Urbanística.- En caso de que el fraccionamiento se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, el proyecto será aprobado en la resolución administrativa que apruebe la unidad de actuación urbanística, para posteriormente continuar con el proceso de licenciamiento establecido en la normativa vigente.

Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano

Artículo 2266.49.-Exclusiones.- No se considera fraccionamiento y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en la normativa nacional y metropolitana vigente, en los siguientes casos, sin perjuicio de otros casos que establezca la normativa vigente:

- a. La partición que practica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- b. *La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en la normativa nacional y metropolitana vigente.*

PARÁGRAFO III DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo 2266.50.-Instrumentos para regular el mercado de suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, el derecho de superficie y el banco de suelo.

SUB PARÁGRAFO I DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo 2266.51.-Derecho de adquisición preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir preferentemente aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, cuyo propósito es la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

Los bienes que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera mediante derecho de adquisición preferente, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de aplicación del instrumento de derecho de superficie sobre estos inmuebles se permitirá, únicamente, la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 2266.52.-Determinación del derecho de adquisición preferente.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la ordenanza que apruebe el Plan del Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, identificará y determinará aquellos predios sujetos a derecho de adquisición preferente.

La referida ordenanza contendrá el plazo de vigencia del derecho de adquisición preferente, el destino del o los predios, y la identificación de la institución municipal o empresa pública metropolitana que estará a cargo de la ejecución del proyecto, en caso de que se adquiera el bien.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

El derecho de adquisición preferente tendrá la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan urbanístico complementario, independientemente del número de enajenaciones onerosas que se realicen respecto de un mismo bien inmueble.

Artículo 2266.53.-Notificación del derecho de adquisición preferente.- *La Secretaría General del Consejo notificará la ordenanza que declare el derecho de adquisición preferente, a las siguientes dependencias:*

- 1. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes.*
- 2. Administración zonal correspondiente, quienes notificarán de la afectación a los propietarios de los bienes inmuebles, a través de los mecanismos previstos en la normativa nacional vigente.*
- 3. Administración General para que, a través del órgano competente, no autorice transferencias de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, sin el pronunciamiento por escrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente.*
- 4. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda incorporará una afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de dichos lotes, estableciendo esta afectación y la determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba.*
- 5. Órgano responsable de la operación urbana, a fin de que coordine con las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas que, en el ámbito de sus competencias, requieran el predio declarado con derecho de adquisición preferente.*

Artículo 2266.54.-De la aplicación del derecho de adquisición preferente.- *Cuando el o los propietarios de un bien inmueble sobre el cual se haya realizado la declaratoria de derecho de adquisición preferente, decida enajenarlo de forma onerosa, deberá notificar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano responsable de la operación urbana, quien coordinará con las entidades municipales y empresas públicas metropolitanas pertinentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el efectivo ejercicio del instrumento.*

La notificación contendrá el precio de venta, las condiciones de pago, y se acompañará con una promesa de compraventa celebrada entre el o los propietarios del predio y un tercer interesado. La notificación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá realizarse en el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la referida promesa de compraventa.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano responsable de la operación urbana, tendrá el término de treinta (30) días para notificar por escrito, a él o los propietarios si ejerce o no su derecho de adquisición preferente. En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no notifique al administrado en el término de treinta (30) días, se entenderá que no ejercerá su derecho



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

de adquisición preferente, pudiendo el propietario efectuar la venta a un tercero bajo las condiciones declaradas en la promesa de compraventa.

En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito decida que ejercerá su derecho de adquisición preferente, tendrá como plazo para pagar el valor del bien, hasta dentro de los tres (3) primeros meses del siguiente ejercicio fiscal, según lo previsto en la normativa nacional vigente.

El justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el cual será determinado por el órgano responsable del catastro municipal.

Para cada transferencia a título oneroso que se realice respecto del predio afectado con derecho de adquisición preferente, durante el tiempo de vigencia de la ordenanza, se deberá seguir el procedimiento establecido en este título.

Artículo 2266.55.-Prohibición.- *El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias, no autorizará ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, de conformidad a lo previsto en el presente título. Se autorizarán las transferencias de dominio cuando el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no ejerza el derecho de adquisición preferente.*

Artículo 2266.56.-Efecto de compraventa sin notificación. - *El perfeccionamiento de la compraventa sin haber procedido con la notificación a la que se refiere este parágrafo, o en condiciones diferentes a las notificadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, será una causal de nulidad del contrato.*

Además, le faculta al Concejo Metropolitano de Quito a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la perfección de la compraventa.

La indemnización de los perjuicios y costos procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

SUB PARÁGRAFO II

DE LA DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Artículo 2266.57.-Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- *La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción a través de la obtención de la licencia metropolitana urbanística en un plazo establecido que no será inferior a tres (3) años.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será habilitado o edificado de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, de acuerdo a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Artículo 2266.58.-Ámbito de aplicación.- *La declaración de desarrollo y construcción prioritaria aplicará en predios privados o públicos, que requieran ser habilitado o edificado en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.*

Artículo 2266.59.-Procedimiento de la declaratoria.- *La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria se realizará mediante una resolución administrativa del Alcalde Metropolitano o su delegado, que deberá ser inscrita en el registro de la propiedad.*

Artículo 2266.60.-Plazo para obtención de licencia metropolitana urbanística.- *El plazo para la obtención de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, será de tres (3) años contados a partir de la respectiva notificación de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria a los propietarios por parte de la administración zonal correspondiente.*

Artículo 2266.61.-Caducidad de la declaratoria.- *Una vez obtenida la notificación del informe de finalización de obra por parte del órgano metropolitano responsable del control, la resolución de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria caducará. Si la habilitación o edificación no se ejecuta dentro de la vigencia de la licencia metropolitana urbanística a través de la notificación de inicio de obra o de inicio del proceso constructivo, se procederá con la enajenación forzosa del bien.*

SUB PARÁGRAFO III DE LA DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 2266.62.-Declaratoria de zonas especiales de interés social.- *La declaratoria de zonas especiales de interés social es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, las zonas que deberán integrarse o estar integradas al suelo urbano o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán planificadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica o cultural, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.63.-Del desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.- Las Zonas Especiales de Interés Social se desarrollarán mediante un proyecto de urbanización o un plan parcial, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana aplicable.

Artículo 2266.64.-Del órgano responsable del desarrollo y gestión de Zonas Especiales de Interés Social.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable del desarrollo, la gestión y seguimiento de las Zonas Especiales de Interés Social.

SUB PARÁGRAFO IV DEL ANUNCIO DEL PROYECTO

Artículo 2266.65.- Anuncio del Proyecto.- El anuncio de proyecto es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Artículo 2266.66.-De la aplicación del Anuncio del Proyecto.- Previo a la ejecución de un proyecto que contemple procesos de expropiación, la entidad ejecutora de la obra pública, aplicará este instrumento de manera obligatoria mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en el Distrito Metropolitano de Quito y en la página electrónica institucional del Municipio.

La entidad ejecutora del proyecto, previo a la determinación de la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras, deberá solicitar al órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, el informe de que el proyecto se adecua al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El procedimiento para la aplicación del anuncio del proyecto será emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución.

Artículo 2266.67.-Notificación del Anuncio del proyecto.- La Resolución que declare el anuncio del proyecto será emitida en cumplimiento con la normativa nacional y metropolitana vigente y será notificada a:

1. Los propietarios de los predios afectados a través de la administración zonal correspondiente. Se utilizarán los medios de notificación previstos en la normativa nacional vigente.
2. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de influencia determinada.
3. Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda quien incorporará la afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de los predios que se encuentren en el área de influencia del Proyecto anunciado.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.68.-Inicio del proyecto.- El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación a todos los propietarios.

Si el proyecto no fuese iniciado en el plazo establecido, la declaratoria quedará sin efecto de oficio, en cumplimiento de la normativa nacional vigente, debiendo notificarse a las mismas personas naturales, jurídicas y órganos municipales determinadas en este artículo, a quienes se notificó con la afectación del anuncio del proyecto.

SUB PARÁGRAFO V DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 2266.69.-Derecho de Superficie.- El derecho de superficie es la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero, persona natural o jurídica, para edificar en suelo de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

El derecho de superficie es transable y/o será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización de la entidad o empresa pública municipal titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie a través de la terminación del respectivo contrato.

El derecho de superficie no supone la transferencia de dominio de la propiedad municipal. Una vez cumplido el plazo determinado para el ejercicio del derecho de superficie, el administrado deberá entregar la construcción al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en óptimas condiciones arquitectónicas, estructurales y funcionales, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente y el contrato.

Artículo 2266.70.-Ámbito de aplicación. - El instrumento del derecho de superficie será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social, identificados en el Banco de Suelo.

En los casos definidos por la normativa nacional vigente podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

Artículo 2266.71.-De la aplicación del Derecho de Superficie. Para la aplicación del derecho de superficie el administrado o promotor deberá ingresar una solicitud escrita al órgano encargado de la operación urbana, adjuntando un anteproyecto sobre lo que se prevé realizar en el predio seleccionado.

Una vez que se haya suscrito el contrato con la entidad o empresa municipal propietaria del inmueble, el promotor del proyecto tendrá el plazo previsto en el contrato para presentar el proyecto definitivo, su



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

calificación ante el órgano nacional competente y la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20); en caso de no cumplir con esta condición se dará por terminado el contrato y el promotor del proyecto deberá indemnizar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establezca el contrato.

Artículo 2266.72.-Del contrato del Derecho de Superficie. - *El contrato de derecho de superficie, deberá establecer al menos:*

1. *Identificación del bien en dónde se concederá el derecho de superficie y su estado inicial.*
2. *Si la facultad de edificar se otorga respecto de la totalidad o una fracción del bien.*
3. *Si el derecho de superficie se concede de forma gratuita u onerosa.*
4. *El plazo para el ejercicio de este derecho.*
5. *El plazo para la presentación del proyecto definitivo, calificación por el ente rector nacional y obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación, y cláusula penal en caso de incumplimiento.*
6. *Características del proyecto constructivo y plazo para su construcción.*

El contrato cumplirá con la normativa nacional y metropolitana vigente al momento de su suscripción.

Artículo 2266.73.-Cumplimiento del contrato. - *El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo y, serán causales de terminación del contrato, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, las siguientes:*

1. *El incumplimiento en el deber de edificar, conservar y/o destinar a los usos establecidos en el contrato.*
2. *El incumplimiento del plazo para la presentación del proyecto definitivo; de la calificación por el ente rector nacional; o, de la obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20).*
3. *No ejecutar el proyecto en el plazo establecido en el contrato. En este caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no deberá indemnizar al administrado.*

La renuncia del derecho de superficie, el desuso y/o abandono del bien inmueble por parte del administrado, no lo liberan de sus obligaciones legales y contractuales.

Artículo 2266.74.-Obligaciones del administrado o superficiario. - *El administrado o superficiario, en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:*

- a. a) *Edificar en el plazo establecido en el contrato.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- b. Realizar los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble donde se hubiere constituido el derecho de superficie.*
- c. Conservar las características y cualidades del bien y construcciones en él existentes al constituirse el derecho de superficie.*
- d. Pagar las contraprestaciones e impuestos que afectan al proyecto de edificación.*
- e. Entregar lo edificado sin indemnización alguna.*
- f. No utilizar el inmueble para fines ajenos al objeto del derecho de superficie.*

Artículo 2266.75.-Obligaciones del propietario.- *El propietario en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:*

- a. No impedir en forma alguna ejercer el derecho de superficie, en virtud del contrato.*
- b. Consolidar en su favor la propiedad, al extinguirse el derecho de superficie.*
- c. Realizar inspecciones una vez al año o cuando sea necesario, para verificar el cumplimiento del derecho de superficie, de conformidad con lo establecido en el contrato.*

SUB PARÁGRAFO VI DEL BANCO DE SUELO

Artículo 2266.76.- Banco de Suelo.- *El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.*

El Banco de Suelo identificará y promoverá el desarrollo y uso eficiente de inmuebles de propiedad municipal en desuso y/o subutilizados, y priorizará su utilización para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

Artículo 2266.77.-Administración del Banco de Suelo.- *El Banco de Suelo será administrado por el órgano encargado de la operación urbana. Para la administración del Banco de Suelo, podrá:*

- a. Gestionar recursos para la adquisición de bienes inmuebles,*
- b. Asignar los inmuebles del inventario de Banco de Suelo a las entidades y/o empresas públicas metropolitanas proponentes de proyectos urbanísticos.*

Artículo 2266.78.-Del inventario del Banco de Suelo.- *El inventario del Banco de Suelo se constituirá por inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y los que adquiera a cualquier título y modalidad.*

Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para alimentar el inventario del Banco de Suelo podrán gestionarse a través de las siguientes fuentes:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

1. *Recaudación de la concesión onerosa de derechos,*
2. *Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo,*
3. *El usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo,*
4. *Asignación de presupuesto municipal,*
5. *Aplicación de instrumentos de gestión del suelo,*
6. *Otros recursos que resulten de la propia gestión del órgano encargado de la operación urbana o empresas públicas metropolitanas.*

Artículo 2266.79.-Creación y actualización del inventario del Banco de Suelo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda creará la geodatabase que contiene la información de los bienes inmuebles de propiedad municipal de dominio privado que formarán parte del inventario del Banco de Suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda solicitará periódicamente las bases de datos actualizadas correspondientes a los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles, con el objetivo de actualizar el inventario de Banco de Suelo y determinar de manera referencial, el uso potencial o vocación de dichos bienes.

PARÁGRAFO IV

DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 2266.80.-Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

SUB PARÁGRAFO I

DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 2266.81.-Concesión Onerosa de Derechos.- La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en función de los ámbitos de aplicación establecidos en este párrafo.

Artículo 2266.82.-Ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos .- Se aplicará la concesión onerosa de derechos en los siguientes ámbitos:

- a. *Transformación de clasificación del suelo.*
- b. *Modificación de uso del suelo.*
- c. *Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.83.-Transformación de clasificación del suelo.- Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana.

El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.

Artículo 2266.84.-Modificación de uso del suelo.- Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o por un Plan Parcial.

Artículo 2266.85.-Parámetros para el cálculo y cobro de la concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo.- Para calcular el valor de la concesión onerosa de derechos se analizará la transformación de la clasificación del suelo y la modificación del uso del suelo, conforme se detalla en el Anexo No. 1 " De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" de la presente ordenanza.

En estos casos el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).

Artículo 2266.86.-Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.- Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:

- a. **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica:** El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial. Los predios que se acojan a esta disposición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.
- b. **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbano:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en Plan de Uso y Gestión del Suelo o Plan Parcial.
- c. **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

d. **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo:** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

- i. El tamaño del lote mínimo sea menor al asignado en la normativa anterior y, cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
- ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados sean iguales o mayores, respecto de la normativa urbanística anterior.

Los predios que se acojan a esta disposición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.

Artículo 2266.87.-Pago de la concesión onerosa de derechos. - El pago por concepto de concesión onerosa de derechos en los casos previstos en el artículo precedente, se realizará previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) y/o Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU 10).

Artículo 2266.88.-Fórmula de la concesión onerosa de derechos.- La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, según corresponda, con la aplicación secuencial de la fórmula contenida en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" del presente instrumento.

Artículo 2266.89.-Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- Dentro del proceso de licenciamiento, la entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos será la administración zonal competente donde se encuentre ubicado el predio que acceda al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Artículo 2266.90.-Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.- Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Artículo 2266.91.-Modalidades de pago.- El obligado al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

- a. De contado
- b. Por cronograma



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- c. *En especie*
- d. *Mixto*

Los procedimientos para el pago de la concesión onerosa de derechos serán especificados en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" al presente instrumento.

Artículo 2266.92.-Pago monetario de contado.- El pago monetario o de contado es la modalidad de pago a través de la cual, el administrado efectúa el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en las entidades municipales y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.

Artículo 2266.93.-Pago por cronograma.- El pago por cronograma es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

El pago del porcentaje restante será exigible a partir del mes trece (13), contado a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago podrá realizarse en un plazo máximo de doce (12) meses.

En caso de mora en el pago de una cuota, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente.

De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el órgano encargado de la operación urbana recurrirá al cobro por vía coactiva; para tal efecto, el órgano encargado de la operación urbana verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

El órgano encargado de la operación urbana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos, debiendo, en caso de incumplimiento, realizar las acciones legales y administrativas que correspondan, y reportar inmediatamente al órgano responsable del catastro para el bloqueo de claves catastrales.

Artículo 2266.94.-Pago en especie.- El pago en especie es la modalidad de pago mediante la cual se realiza la entrega, cesión o ejecución de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos y al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con el valor de alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se realizará el pago de la diferencia mediante pago de contado.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con éstas.

De existir, no serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos, las obras de mitigación requeridas por los órganos nacionales o metropolitanos, a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.

En caso de que el administrado decida realizar el pago en especie, éste deberá ingresar al órgano encargado de la operación urbana la petición formal del pago en especie y suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones referentes al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, rindiendo una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez obtenida la licencia metropolitana correspondiente, en el término máximo establecido en el contrato, las partes suscribirán un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá el proyecto a ser ejecutado, las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por el administrado.

Artículo 2266.95.-Pago mixto.- *El pago mixto se podrá realizar de la siguiente forma:*

- a. Pago en especie y pago de contado*
- b. Pago en especie y pago por cronograma*

Artículo 2266.96.-Contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.- *El contrato de cumplimiento de obligaciones es el acuerdo de carácter público que suscribirá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano encargado de la operación urbana, con el administrado, cuando la modalidad de pago del valor por concepto de concesión onerosa de derechos sea en especie o mixta; y, por medio del cual el administrado se compromete a dar cumplimiento a los requisitos que serán detallados en las determinaciones técnicas.*

El contrato, como mínimo deberá contener: objeto, cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y plazo para la ejecución y/o entrega de las obras o actuaciones a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto, obligaciones de las partes, garantías a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, multas, penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones, forma de cálculo de multas, formas de terminación del contrato, controversias, determinación del administrador, supervisor, fiscalizador de las obras a ejecutarse o de los



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

bienes a transferirse a favor del Municipio y otros aspectos que correspondan según la naturaleza del contrato.

El incumplimiento del contrato de cumplimiento de obligaciones será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo.

El órgano encargado de la operación urbana efectuará el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrado descritos en el contrato de cumplimiento de obligaciones y verificará que el proyecto sea destinado a los fines establecidos en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Artículo 2266.97.-Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos. - Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos:

a. *Vivienda de Interés Social, bajo las siguientes consideraciones:*

i. *Para acceder a la exoneración, el área útil del proyecto deberá incluir al menos el 20% de área útil para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20% no accederá a exoneración alguna. El cálculo del porcentaje de la exoneración se determinará conforme a lo establecido en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" al presente instrumento.*

ii. *Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en el mismo polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área útil del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 20% del área útil total del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

iii. *Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en un polígono de intervención territorial diferente al del proyecto sujeto de pago, siempre y cuando este polígono sea colindante al polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área útil del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 30% del área útil del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

Para los casos ii y iii, la metodología de aplicación de exoneración por proyectos de vivienda de interés social será aprobada a través de resolución del Concejo Metropolitano.

El porcentaje de exoneración por la construcción de vivienda de interés social no podrá exceder el cien por ciento de la concesión onerosa de derechos.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Previo al otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística, el promotor del proyecto entregará una garantía para la construcción de la vivienda de interés social al órgano encargado de la operación urbana. Como garantía se podrá hipotecar la edificación que acceda a un mayor aprovechamiento urbanístico.

Todo proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las reglas técnicas, estándares urbanísticos, requisitos previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente y encontrarse calificado por el ente rector nacional de desarrollo urbano y vivienda.

La vivienda de interés social, prevista en el presente acápite, únicamente podrá ser enajenada en favor de los beneficiarios calificados por el ente rector nacional de desarrollo urbano y vivienda, y validados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

El procedimiento administrativo simplificado municipal para la calificación de un proyecto de vivienda de interés social se desarrolla en el título correspondiente a la vivienda de interés social del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

- b. Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total.*

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 2266.98.-Emisión de órdenes de pago y recaudación de la concesión onerosa de derechos.- *El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de emitir la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos y de recaudar los pagos monetarios de contado o por cronograma.*

Artículo 2266.99.-Distribución de los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos.- *El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de destinar los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos, únicamente para la ejecución de proyectos disponibles en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.*

PARÁGRAFO V DEL INSTRUMENTO PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Artículo 2266.100.-Instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.- *El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho establece el procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho, que cumplan con*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

los requisitos y condiciones previstas en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 2266.101.-Ámbito de aplicación del instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.- El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho aplicará a los asentamientos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana que requieran su regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del distrito.

SUB PARÁGRAFO I DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo 2266.102.-Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho tendrá las siguientes etapas:

1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho
2. Declaratoria de Regularización Prioritaria
3. Proceso de regularización
4. Proceso de titularización
5. Dotación de sistemas públicos de soporte

SUB PARÁGRAFO II DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Artículo 2266.103.-Identificación de asentamientos humanos de hecho.- La identificación de los asentamientos humanos de hecho, podrá realizarse de manera pública o de parte:

1. **Identificación pública:** Será realizada por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.
2. **Identificación de parte:** La comunidad y/o interesados, podrán solicitar su incorporación al análisis de identificación como asentamientos humanos de hecho y consolidados, conforme al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados y remitirá la información del levantamiento al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado en conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

SUB PARÁGRAFO III DE LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo 2266.104.-Declaratoria de Regularización Prioritaria.- La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, y su diagnóstico integral, serán delimitadas y declaradas como de regularización prioritaria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2266.105.-Diagnóstico integral para la declaratoria de regularización prioritaria.- Para determinar las zonas que deban ser objeto de procesos de regularización física y legal de forma prioritaria, el diagnóstico integral deberá considerar los siguientes requisitos obligatorios:

- a. Capacidad de integración urbana
- b. Respeto al patrimonio natural y cultural
- c. Análisis de exposición ante amenazas naturales
- d. Identificación de beneficiarios.

Artículo 2266.106.-Capacidad de integración urbana.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados con capacidad de integración urbana, serán aquellos ubicados en suelos con clasificación urbana y con subclasificación de suelo consolidado o no consolidado; en el caso del suelo rural, únicamente serán aquellos que se encuentren ubicados en suelos subclasificados como de expansión urbana, acorde con lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 2266.107.-Respeto al patrimonio natural y cultural.- Las zonas que forman parte del patrimonio natural y cultural del Distrito Metropolitano de Quito son aquellas definidas en la subclasificación de protección en suelo urbano y rural dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; en consecuencia, aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren emplazados en dichas zonas no podrán ser declarados de regularización prioritaria. En casos en los cuales, la delimitación del asentamiento se encuentre intersecando con áreas de protección pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y al Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas, se solicitará al órgano responsable del ambiente nacional o metropolitano un informe de factibilidad para la regularización del asentamiento.

Artículo 2266.108.-Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano responsable de la gestión de riesgos deberá emitir un informe de



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

factibilidad en donde se analicen las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho identificados en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2266.109.-Identificación de beneficiarios.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad favorable emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano o rural con subclasificación de protección dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:

- a. Demostrar la ocupación del bien inmueble a regularizar, por un tiempo mínimo de doce (12) años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
- b. Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sean personas naturales o jurídicas, de forma colectiva mediante la figura de derechos y acciones o cuerpo cierto;
- c. Directiva actualizada de la organización social constituida en representación de los beneficiarios u organización Ad-Hoc.
- d. Una ocupación que no podrá ser menor del 50% y será regulada en el instructivo del instrumento para la gestión del suelo de los asentamientos humanos de hecho.

SUB PARÁGRAFO IV DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 2266.110.-Aplicación del proceso de regularización.- Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria. La aplicación del proceso de regularización se desarrollará a través del plan parcial.

Artículo 2266.111.-Regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro de un plan parcial de regularización prioritaria.- La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que son parte de la declaratoria de regularización prioritaria se desarrollará a través del plan parcial de regularización prioritaria, acorde a los contenidos mínimos establecidos en este Título.

El plan parcial de regularización prioritaria podrá contener uno o varios asentamientos humanos de hecho; sin embargo, la gestión y titularización de cada asentamiento se realizará de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística del plan parcial.

Artículo 2266.112.-Regularización en otro tipo de plan parcial.- Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado conste en la declaratoria de regularización prioritaria y se encuentre dentro del ámbito de aplicación territorial de un plan parcial, diferente al de tipología de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará el o los asentamientos dentro de unidades de actuación urbanística,



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

realizará la estimación y reparto de las cargas y beneficios del plan, asignará la norma de aprovechamiento urbanístico, definirá el proyecto de fraccionamiento, y determinará los instrumentos de gestión aplicables, de acuerdo a lo determinado en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO V DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN

Artículo 2266.113.-Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.- Los copropietarios y/o beneficiarios de los inmuebles fraccionados durante el proceso de regularización deberán protocolizar e inscribir la ordenanza metropolitana del plan parcial, incluyendo el plano del proyecto de fraccionamiento. Para el efecto podrán solicitar a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que efectúe el acompañamiento en el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Artículo 2266.114.-Titularización individual.- Una vez inscrita la ordenanza del plan parcial que aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado, los números de claves catastrales, los números de predios individuales y los beneficiarios del proceso de regularización deberán inscribir sus escrituras individuales.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios para la titularización individual y/o partición administrativa de adjudicación de sus lotes.

Con el fin de realizar los procesos de titularización individual, los beneficiarios podrán recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad pública; o, servicios legales privados.

Artículo 2266.115.-Solicitud.- Los beneficiarios del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para iniciar el trámite de titularización deberán presentar una solicitud por escrito o de manera digital a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización para la escrituración. Cuando se trate de partición administrativa al alcalde o alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2266.116.-De la inadmisión de la solicitud.- En el caso de que la solicitud incumpla con los requisitos legales establecidos para el proceso de transferencia de dominio, en el proceso titularización individual, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización inadmitirá la misma mediante oficio, debidamente motivado.

Artículo 2266.117.-Atención de trámites de transferencia de dominio.- La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Regularización dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de transferencia de dominio.

La liquidación de los valores que por este concepto se realicen, deberán emitirse en un término máximo de 5 días, contados a partir de la presentación de los documentos necesarios. De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio, estos deberán ser devueltos a los usuarios en un término de 48 horas.

Artículo 2266.118.-Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- *Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos humanos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.*

Artículo 2266.119.-Control y sanciones.- *En base al análisis de fotogrametría en el cual se establece la temporalidad y realidad del asentamiento humano de hecho y consolidado, el órgano responsable de la inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procesos administrativos sancionadores verificará que el asentamiento humano de hecho y consolidado haya mantenido esta realidad dentro del proceso de regularización y titularización. En el caso que se compruebe que la realidad del asentamiento sufrió cambios se establecerá el proceso administrativo sancionador correspondiente.*

SUB PARÁGRAFO VI DE LA DOTACIÓN DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Artículo 2266.120.-De la dotación de los sistemas públicos de soporte.- *La dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados, se realizará en el plazo y condiciones determinados por el plan parcial y sus obligaciones.*

El instrumento que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado definirá las cargas generales y locales, según las particularidades del territorio, para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:

- a. Cargas locales: Su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte del proceso de regularización, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, principalmente de los servicios de agua potable y saneamiento, y gestión integral de desechos.*
- b. Cargas generales: El plazo de ejecución de estas cargas las definirá el plan parcial y no estará vinculado al plazo de ejecución de las cargas locales y al levantamiento de la hipoteca.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.121.-De la ejecución de obras del plan parcial de regularización prioritaria.- La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización gestionará con las entidades prestadoras de servicio, la administración zonal correspondiente y los beneficiarios del proceso de regularización, la ejecución de obras establecidas en la ordenanza metropolitana que regulariza el asentamiento humano de hecho y consolidado.

Artículo 2266.122.-Convenio de cogestión.- Con el fin de garantizar la ejecución de obras correspondientes a cargas locales, en los casos en los cuales la gestión sea compartida, quienes conforman la unidad de actuación urbanística del plan parcial suscribirán un convenio de cogestión con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización.

Artículo 2266.123.-Financiamiento de los sistemas públicos de soporte.- La ejecución de obras relacionadas a los sistemas públicos de soporte podrán financiarse de la siguiente manera:

1. **Gestión pública:** Se financiarán a través del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados. Las inversiones se recuperarán a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.
2. **Gestión privada:** Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Administración Zonal correspondiente realizará el seguimiento de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
3. **Gestión compartida:** Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre las partes. En este caso los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de la contribución especial de mejoras, conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 2266.124.-Garantías.- Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales del plan parcial que deban ejecutarse, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización. Las cargas deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad una vez titularizados los predios de los beneficiarios. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca, en el caso de financiamiento privado, a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

No se podrán solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento, ni se impondrá ningún tipo de multa en la ejecución de las obras.

En caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.

Las obras de infraestructura determinadas como cargas generales no están sujetas al levantamiento de hipotecas por cargas locales.

Artículo 2266.125.-Levantamiento de hipoteca.- *El levantamiento de hipoteca se realizará una vez ejecutadas la totalidad (100%) de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en el plan parcial. La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe mediante el cual autorizará el levantamiento de la hipoteca.*

Artículo 2266.126.-Subrogación.- *Las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrán ser subrogadas previo la autorización de la municipalidad. Para tal efecto, la administración zonal deberá otorgar la autorización para la subrogación, previa solicitud de parte, siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la municipalidad.*

SUB PARÁGRAFO VII

DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES ADMINISTRATIVAS EN LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Artículo 2266.127.-Atribuciones de la unidad técnica especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- *Para el cumplimiento de la presente sección la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización.*

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización será la encargada de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como elaboración del plan parcial, titularización, gestión y acompañamiento en el proceso integral de regularización.

Artículo 2266.128.-Responsabilidades de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- *La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, tendrá las siguientes responsabilidades:*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- a. Realizar el levantamiento de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro del Distrito Metropolitano de Quito.
- b. Elaborar el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados, incluyendo el diagnóstico integral que será remitido al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para incluir la declaratoria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Desarrollar los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.
- d. Identificar y desarrollar los instrumentos y modelos de gestión de suelo aplicables en el plan parcial para el proceso de regularización.
- e. Desarrollar la propuesta técnica, económica, el reparto equitativo de cargas y beneficios y el proyecto de fraccionamiento dentro de las unidades de actuación urbanística que se encuentren en el plan parcial que contemple regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.
- f. Coordinar con las dependencias para que, de acuerdo a sus responsabilidades, emitan los informes debidamente motivados para el proceso integral de regularización.
- g. Realizar el acompañamiento a los beneficiarios de la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para el proceso de titularización.
- h. Coordinar con el órgano responsable de la operación urbana y los órganos ejecutores responsables, el cumplimiento de las obras y obligaciones determinadas en el proceso de regularización, tanto públicas como privadas.

Artículo 2266.129.-Atribuciones del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda tendrá las siguientes responsabilidades:

- a. Incorporar dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, las zonas que deberán ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, considerando los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido identificados por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para su declaratoria.
- b. Elaborar los informes técnicos respecto a la norma urbanística propuesta por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en la formulación de los planes parciales de regularización prioritaria.

Artículo 2266.130.-Atribuciones del órgano encargado de la operación urbana en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano encargado de la operación urbana coordinará con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, el cálculo de las cargas y beneficios del plan parcial.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.131.-Atribuciones del órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos determinará la factibilidad de incorporación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en la declaratoria de regularización prioritaria, según su exposición a amenazas y riesgos.

En el plan parcial emitirá un informe específico del nivel de amenaza y riesgo mitigable o no mitigable.

Artículo 2266.132.-Atribuciones de las empresas ejecutoras de obras públicas y prestadoras de servicios en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las empresas públicas metropolitanas y las empresas prestadoras de servicios, serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización.

Los plazos de ejecución y sus posibles ampliaciones deberán constar en el instrumento que aprueba la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Artículo 2266.133.-Atribuciones de las Administraciones Zonales en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las administraciones zonales en el ámbito de su circunscripción territorial, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, serán responsables de lo siguiente:

- a. *Determinar la necesidad de dotación de sistemas públicos de soporte en coordinación con el órgano responsable del desarrollo del plan parcial.*
- b. *Dar seguimiento a las obras ejecutadas por las empresas de obras públicas y prestadoras de servicio en los plazos que hayan sido determinados por el plan parcial.*
- c. *Elaborar el informe para el levantamiento de hipoteca en el caso de que el financiamiento de obras sea por gestión privada.*

Artículo 2266.134.-De las entidades de apoyo en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Además de los órganos metropolitanos mencionados en los artículos precedentes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a otras dependencias metropolitanas, informes técnicos para el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

SUB PARÁGRAFO VIII DE LA RELOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Artículo 2266.135.-Asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- a. Los que se ubiquen en áreas verdes municipales;
- b. Los que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública, a excepción de los casos establecidos en el Título I "Del procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana" del Libro IV.7 de este Código Municipal y en el artículo correspondiente a la "expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana" del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;
- c. Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y áreas de protección especial;
- d. Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores a 45°;
- e. Los que se ubiquen en áreas correspondientes a cuerpos de agua en general;
- f. Los que se localicen dentro de bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y natural del ente rector ambiental nacional.

Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo, las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.

Artículo 2266.136.-Relocalización y reubicación de copropietarios.- Las familias asentadas en áreas no susceptibles de regularización, deberán ser reubicadas dentro del mismo predio a partir de la determinación de mecanismos de gestión del suelo y financiamiento que se desarrollarán dentro del plan parcial. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización de las familias afectadas.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, se procederá acorde a la normativa de relocalización nacional y metropolitana vigente y aplicarán a proyectos de vivienda de interés social en Zonas Especiales de Interés Social, mediante el desarrollo del plan parcial correspondiente.

SUB PARÁGRAFO IX

DE LAS HABILITACIONES DE SUELO AUTORIZADAS POR EL EX INDA Y EX IERAC

Artículo 2266.137.-Registro y Catastro de habilitaciones de suelo autorizadas por el ex INDA y el ex IERAC.- Las habilitaciones en suelos rurales de expansión urbana para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán registradas y catastradas por el órgano responsable del catastro municipal.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.138.-Áreas verdes, áreas comunitarias y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.- En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes, áreas comunitarias y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización de estos predios será de competencia del órgano responsable del catastro.

SECCIÓN II DE LA GESTIÓN URBANA

PARÁGRAFO I DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Artículo 2266.139.-Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.- El Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

El referido Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será estructurado y gestionado por el órgano encargado de la operación urbana, y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Los proyectos que conformen el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos, y su ejecución podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los órganos y empresas metropolitanas competentes; o, por el administrado cuando la modalidad de pago sea en especie.

Artículo 2266.140.-Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.- Para la inclusión de proyectos al Catálogo, se considerará:

- a. La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- b. El Modelo Territorial Deseado.
- c. Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- d. Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico definido como prioritario.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- e. *Intervenciones territoriales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.*

El órgano encargado de la operación urbana, emitirá, mediante resolución, la metodología para la creación del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Artículo 2266.141.-Iniciativa de proyectos que conforman el Catálogo.- Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos o fases de proyecto para el Catálogo, son:

- a. *El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda;*
- b. *El órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;*
- c. *Las administraciones zonales a través del órgano responsable de la coordinación territorial y participación ciudadana; y,*
- d. *Entidades y empresas metropolitanas competentes.*

Artículo 2266.142.-Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo urbano.- La Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el órgano encargado de la operación urbana.

La Comisión Técnica priorizará los proyectos que forman parte del referido Catálogo.

Los proyectos deberán ejecutarse en función de la priorización efectuada por la Comisión Técnica.

Artículo 2266.143.-Seguimiento y fiscalización de los proyectos.- Los proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.

Los órganos municipales ejecutores y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del referido Catálogo serán los encargados de efectuar el referido seguimiento y fiscalización.

Artículo 2266.144.-Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.- El órgano encargado de la operación urbana realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, excepto de los proyectos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

PARÁGRAFO II DEL ÓRGANO ENCARGADO DE LA OPERACIÓN URBANA

Artículo 2266.145.-Operador Urbano.- Es el órgano encargado de la operación urbana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Artículo 2266.146.-Objeto.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat seguro, adecuado, y digno.

Artículo 2266.147.-Atribuciones y responsabilidades del órgano encargado de la operación urbana.- Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el órgano encargado de la operación urbana deberá:

1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.
2. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes urbanísticos complementarios.
3. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.
4. Administrar y gestionar el Banco de Suelo.
5. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.
6. Coordinar con los órganos municipales la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con los recursos de la concesión onerosa de derechos.
7. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación urbana municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
8. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.
9. Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos.
10. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.
11. Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.
12. Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

13. *Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.*
14. *Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.*
15. *Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.*

El órgano encargado de la operación urbana desarrollará sus atribuciones y responsabilidades observando la normativa nacional y metropolitana vigente.

CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 2266.148.-Habilitación del suelo.- *La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que establezcan determinaciones de uso y aprovechamiento del suelo.*

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo Código de Edificabilidad.

Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y/o reestructuraciones parcelarias de las que resulten lotes susceptibles de transferencia de dominio, asegurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

PARÁGRAFO I DE LAS FORMAS DE HABILITAR EL SUELO

SUBPARÁGRAFO I DE LA SUBDIVISIÓN

Artículo 2266.149.-Proyectos de Subdivisión.- *Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunitarias, así como, de ser el caso, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 2266.150.-Proyectos de Urbanización.- Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano, por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos urbanísticos complementarios. En urbanizaciones, el fraccionamiento del suelo contempla un número mayor a veinte (20) lotes, además del o los lotes correspondientes a las áreas de equipamiento comunitario y áreas verdes.

No podrán modificar las previsiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad y de mitigación de riesgos si fuera el caso.

Los proyectos de urbanización podrán identificar etapas de ejecución de obras que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o las empresas públicas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad.

La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica).

Las urbanizaciones pueden ser:

1. **Urbanizaciones sujetas a reglamentación general**, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la edificabilidad y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.
2. **Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo**, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales (persona jurídica) legalmente constituidas que cumplan con los



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

requisitos legales, socio-organizativos y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de la edificabilidad, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, a más de las opciones establecidas en la normativa metropolitana vigente, los lotes podrán ser gravados con primera hipoteca y prohibición de enajenar. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO III DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Artículo 2266.151.-Reestructuración Parcelaria.- *Los proyectos de reestructuración parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y se realizan entre lotes contiguos de propiedad metropolitana y/o particular.*

Cumplirán uno o más de los siguientes fines:

- a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;*
- b. Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.*

Esta operación será realizada a petición de parte y seguirá el procedimiento ordinario de licenciamiento a través de la autoridad administrativa otorgante de la LMU (10). En el caso de predios municipales se seguirá el procedimiento especial de licenciamiento, para lo cual se requerirá informe previo del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda para conocimiento de la Comisión competente y autorización del Concejo Metropolitano.

PARÁGRAFO II DE LAS CONDICIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

SUB PARÁGRAFO I DE LAS DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES

Artículo 2266.152.-Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- *Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.

SUB PARÁGRAFO II DE LA VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 2266.153.-Sistema Vial.- *Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a la trama vial existente y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Su construcción será realizada por el propietario del bien inmueble objeto de la habilitación del suelo.*

El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

Artículo 2266.154.-Derecho de vía.- *El derecho de vía es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.*

SUB PARÁGRAFO III DE LAS ÁREAS VERDES, ÁREAS COMUNITARIAS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 2266.155.-Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- *En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con la normativa nacional vigente, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, área comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:*

- a. *En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de subdivisión, el área verde y área comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;*
- b. *En urbanizaciones el área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada,*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.

En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública y área comunitaria, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%.

Artículo 2266.156.-Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público derivados de una partición judicial.- *En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y, áreas comunitarias públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en este subparágrafo.*

Artículo 2266.157.-Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías.- *No se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, comunitarias y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:*

- a. Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado.*
- b. Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.*
- c. Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.*

Artículo 2266.158.-Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes, y áreas para equipamiento comunitario o comunal.- *Las condiciones y dimensiones para áreas: verdes, de equipamiento comunitario o comunal, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y las consideraciones determinadas en el capítulo de espacio público, según corresponda, de este instrumento.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

- a. Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunitario o comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta veinte grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por el órgano responsable de la gestión del riesgo.*
- b. Las quebradas, taludes y ríos, y sus áreas de protección, no serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes, ni equipamiento comunitario o comunal.*
- c. No podrán ser destinados para áreas verdes, o de equipamiento comunitario o comunal las áreas que están afectadas por vías o trazados viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, distrital o cantonal. Tampoco las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.*

La administración zonal correspondiente, en base al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estudios técnicos, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunitario se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.

El órgano administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el órgano administrativo responsable del catastro metropolitano y la administración zonal correspondiente, verificarán los lotes destinados a áreas verdes, y áreas de equipamiento comunitario de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión aprobados, registrados, o licenciados, según sea el caso, para su posterior inventario.

Artículo 2266.159.-Casos de compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones.- *En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes, y, áreas comunitarias se observarán lo siguiente:*

- a. Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria y en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente;*
- b. Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.160.-Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.

Artículo 2266.161.-Condiciones generales de la compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones y particiones judiciales.- En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito. Las administraciones zonales serán las encargadas de realizar el referido cálculo.

Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública y área comunitaria, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.

Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, áreas comunitarias, y obras para el mejoramiento, de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.

Artículo 2266.162.-Mantenimiento de áreas verdes, áreas comunitarias y áreas de equipamiento comunitario.- El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, volviéndose parte del sistema de espacio público, y regirá la categorización establecida en el capítulo de espacio público del presente instrumento. Posteriormente, se podrá suscribir un convenio con los representantes de la



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

sociedad civil o sector privado para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, de ser el caso.

Artículo 2266.163.-Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes urbanísticos complementarios. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

Artículo 2266.164.-Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener la aprobación de la Empresas Pública Metropolitana competente en materia de agua potable y alcantarillado, de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica y para la infraestructura de telecomunicaciones por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

El titular del inmueble donde se ejecute la habilitación del suelo construirá y entregará a título gratuito las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de infraestructura básica.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan y de conformidad a la normativa nacional y metropolitana, previo informe de la respectiva Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica

La Empresa Pública Metropolitana competente en materia de alcantarillado y agua potable y la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, deberán priorizar la dotación de servicios en zonas urbanas, evitando otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización, en áreas declaradas de riesgo no mitigable.

Artículo 2266.165.-Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o acto administrativo de autorización, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios del suelo habilitado.

Artículo 2266.166.-Recepción de áreas verdes, áreas comunitarias, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales, recibirán las obras de: áreas verdes, áreas comunitarias, y vialidad; de conformidad con los planos aprobados y la autorización para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta sección.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

La recepción de infraestructura referente a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telecomunicaciones establecidos en la autorización de habilitación de suelo, se hará sobre la base de las actas de entrega recepción de las empresas públicas competentes.

SECCIÓN II DE LA HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2266.167.-Habilitación de la edificación.- *La edificación se construirá en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.*

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentajes; altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales; forma de ocupación, los parámetros de aplicación de la edificabilidad y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.

PARÁGRAFO I CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN

Artículo 2266.168.-Habilitación de edificación en zonas expuestas a amenazas.- *Los proyectos de edificación que se encuentran en zonas expuestas, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística, deberán seguir el siguiente procedimiento:*

- 1. El Administrado remitirá vía oficio el proyecto de construcción a ejecutarse en el predio de su titularidad al órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos para el trámite respectivo.*
- 2. El órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, según lo definido por el Informe de Regulación Metropolitana del predio, emitirá un informe técnico que precise los niveles de exposición frente a las diferentes amenazas de origen natural consideradas en la normativa metropolitana vigente según el caso (sismos, volcanes, movimientos en masa, subsidencia, otros).*
- 3. El Administrado presentará los estudios y documentos definidos en el informe técnico del órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, conjuntamente con el proyecto técnico en una de las entidades colaboradoras acreditadas para verificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, de acuerdo a los parámetros establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigentes, previo a la emisión del certificado de conformidad y al otorgamiento de la Licencias Metropolitana Urbanística de Edificación por parte de la Administración Zonal correspondiente*

Artículo 2266.169.-Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado, 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:
 - a. Mantendrán el retiro frontal.
 - b. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del lote, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del lote.
 - d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.
2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de implantación en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra regulado en el Régimen de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico.

SECCIÓN III DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA

Artículo 2266.170.-Deber de conservar y situación de ruina.- Los propietarios de predios en el Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación de conservar sus edificaciones y evitar que entren en un estado de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

Artículo 2266.171.-De la declaratoria de ruina.- La administración zonal correspondiente a la circunscripción territorial en la que se ubique la edificación en presunto estado de ruina, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina y que amenace a sus habitantes, vecinos o a los transeúntes, a través de una resolución administrativa de la administración zonal. Esta resolución deberá ser debidamente notificada al propietario, y a su vez deberá convocar a una audiencia al propietario con el fin de resolver las obras requeridas para rehabilitar o derrocar la edificación.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.172.-De las medidas provisionales de aseguramiento.- La administración zonal correspondiente deberá coordinar con el propietario el apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento. En el caso de que no se llegue a un acuerdo, y siempre que se vea amenazada la integridad de vecinos o transeúntes, se podrá realizar medidas emergentes de contención desde el espacio público. En casos extraordinarios en que para prevenir un colapso solo se requieran medidas de contención dentro del predio, se podrá realizar estas intervenciones dentro del predio privado, previa autorización de ingreso por parte de la autoridad nacional competente. En cualquier caso, los costos de apuntalamiento y las medidas deberán ser asumidas por el propietario mediante el régimen de contribución especial por mejoras.

Artículo 2266.173.-De la audiencia. - En la resolución de declaratoria de ruina del edificio, la administración zonal correspondiente deberá convocar al propietario a una audiencia en el término de diez días para definir el plazo para rehabilitar la edificación o derrocarla y los plazos para emprender dichas obras. Una vez concluida la audiencia, la administración zonal correspondiente deberá expedir una resolución con los plazos para la obtención de licencias y ejecución de obras.

Artículo 2266.174.-Del incumplimiento de la resolución para ejecutar obras.- En el caso de que el propietario incumpla los plazos establecidos en la resolución expedida por la administración zonal para obtener licencias y ejecutar obras, el Alcalde, mediante resolución motivada, ordenará la expropiación del inmueble previa declaratoria de utilidad pública. Los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado que amenacen en ruina, en caso de pérdida de valor patrimonial debidamente comprobado podrá iniciar el proceso de desvinculación del patrimonio con los justificativos técnicos e informes necesarios tal como establece la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento vigente.

SECCIÓN IV DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 2266.175.-Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.- Deberán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones del sistema público de soporte establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:

- a. En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie; y,
- b. En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

SECCIÓN V DE LOS INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo 2266.176.-Obligaciones.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito está obligado a desarrollar instrumentos y plataformas para el acceso a la información pública sobre las determinaciones de los procesos para habilitación y/o edificación, compatibilidades de actividades económicas y la aplicación de los instrumentos de gestión.

Artículo 2266.177.-Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

- a. El Informe de Regulación Metropolitana; y,
- b. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, pues recogen la información contenida en los instrumentos de planificación aplicables en el territorio.

PARÁGRAFO I DEL INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Artículo 2266.178.-Informe de Regulación Metropolitana (IRM).- El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan al menos los siguientes datos:

- a. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b. Especificaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como: clasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, usos, Código de Edificabilidad, altura de edificación expresada en pisos y su correspondencia en metros.
- c. Disposiciones contenidas en el Código de Edificabilidad, como: forma de ocupación, coeficientes de ocupación, área mínima del lote y frente mínimo, Código de Edificabilidad básica, Código de Edificabilidad general máxima y retiros obligatorios.
- d. Áreas de afectación por vías, ríos, quebradas, exposición de amenazas y otras afectaciones especiales.
- e. Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado en zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de aeropuertos y otros que fueren necesarios.
- f. Afectaciones determinadas por la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en el presente Libro.
- g. Afectaciones, observaciones o notas que se originen de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y demás instrumentos de suelo.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- h. *Coordenadas del predio.*
- i. *Demás información correspondiente al predio.*

El Informe de Regulación Metropolitana será emitido en línea a través del sistema informático que el Municipio de Quito pondrá a disposición de los administrados. El Informe de Regulación Metropolitana no confiere derechos de aprovechamiento del suelo.

PARÁGRAFO II DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Artículo 2266.179.-Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS).- *El informe de compatibilidad de usos de suelo (ICUS) es el instrumento de información básica sobre los usos de suelo para la implantación de actividades económicas en los predios de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad económica alguna.*

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y a las condiciones generales y específicas de implantación determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los demás instrumentos complementarios de planificación.

El ICUS será otorgado en línea, con excepción de las actividades económicas que deba verificarse el cumplimiento de condiciones de implantación, el cual será otorgado por la administración zonal respectiva.

CAPÍTULO VIII DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

SECCIÓN I DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 2266.180.-Ordenación del paisaje.- *Los instrumentos de planificación contendrán estudios del paisaje que permitan evaluar sus incidencias en las actividades a desarrollar.*

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, con base a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, para tal efecto:

- a. *Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;*
- b. *En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,

- c. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.*

SECCIÓN II PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Artículo 2266.181.-Áreas de protección de taludes.- *En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:*

- a. En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.*
- b. En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.*
- c. En el caso de tramos de taludes analizados por el Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éstos podrán disponer de áreas de protección específicas mediante Resolución Administrativa.*

En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar la alternativa de solución de estabilización del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), debidamente firmado por el profesional especialista responsable.

En caso de que el talud corresponda a una quebrada de río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción establecidos en el Código de Edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, así como las franjas de protección tanto del talud como del accidente geográfico que lo circunscriba, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, con base en un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de la construcción.

Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características geométricas de una ladera o talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad geotécnica de la propuesta de intervención, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) y diseños de obras de mitigación si fuera el caso, manteniendo un retiro



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

adecuado que deberá ser determinado por los estudios realizados y firmado por el profesional especialista responsable.

Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.

Artículo 2266.182.-Áreas de protección de quebradas.- *En quebradas se observarán las siguientes condiciones:*

- a. En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.*
- b. En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.*
- c. En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.*

Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección del retiro del borde superior de quebrada sea de dominio privado, en las urbanizaciones y subdivisiones, no se permitirá ningún tipo de construcción a excepción de la restauración ecológica de las zonas de protección ecológica, implantar jardines, senderos, parques, miradores áreas comunales permeables, de recreación y/o áreas de reforestación en cumplimiento de los estándares urbanísticos y norma técnica vigente. Además, no se podrá impermeabilizar el suelo, ni implantar estacionamientos y/o calles vehiculares. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección para realizar instalaciones y su mantenimiento.

En los bordes superiores de quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección, cumpliendo con el estándar urbanístico de edificabilidad de borde de quebrada.

Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del órgano responsable de la gestión de riesgos, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una entidad competente, y previa aprobación del órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. En los casos de rellenos de quebradas con uso de suelo de Protección Ecológica y Código de Edificabilidad PQ se encuentra prohibida la edificación.

En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros establecidos en el Código de Edificabilidad, a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se podrán legalizar las adjudicaciones correspondientes, de acuerdo a la norma técnica metropolitana vigente.

SECCIÓN III

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

Artículo 2266.183.-Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- *Se consideran áreas de protección a los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.*

Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el órgano responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.

Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el órgano responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. Este retiro podrá incrementarse, en zonas declaradas de emergencia, en función de un informe técnico debidamente motivado, realizado por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad.

Cuando el tramo del río haya sido objeto de análisis por parte del Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éste podrá disponer de áreas de protección específicas mediante resolución administrativa.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación entre 45 y 60 grados y una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderán a:

- a. En pendientes entre 45 a 60 grados el área de protección tendrá 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- b. *En pendientes mayores a 60 grados el área de protección tendrá 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.*

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar o interferir en el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan a esta prohibición las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración metropolitana, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública metropolitana competente.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano, en materia ambiental.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo 2266.184.-Aguas subterráneas.- *Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública metropolitana competente para su criterio técnico y al órgano responsable del ambiente para su aprobación.*

Respecto de las aguas subterráneas se prohíbe:

- a. *Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;*
- b. *Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;*
- c. *Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,*
- d. *Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que será otorgado siempre y cuando: i) no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, ii) se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, ni para la estabilidad geotécnica del terreno; y iii) se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

SECCIÓN IV ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 2266.185.-Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Además, se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

SECCIÓN V RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Artículo 2266.186.-Planificación Preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes.

No se autorizará habilitación o edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable", por el órgano responsable de la gestión de riesgos, salvo el caso establecido para la habilitación y edificación en zonas de riesgo volcánico.

Artículo 2266.187.-Riesgo volcánico para habilitación del suelo y edificación.- El informe de regulación metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico por flujos laháricos. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

Artículo 2266.188.-Restricciones para zonas de amenaza y/o riesgo natural muy alta.- En áreas del Distrito Metropolitano de Quito donde la cartografía temática municipal sobre amenazas y riesgos, a cargo de la entidad responsable de la gestión de riesgos, haya definido zonas de muy alta susceptibilidad o amenaza por movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, flujos volcánicos, etc., se incluirá dicha observación en el Informe de Regulación Metropolitana y requerirá el informe del órgano responsable de la gestión de riesgo que incluirá las recomendaciones técnicas para la edificación, previo la obtención de una Licencia Metropolitana Urbanística de edificación.

SECCIÓN VI CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo 2266.189.-Construcciones sismo resistentes.- Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y aplicarán adicionalmente todo lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, o el cuerpo



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas expedidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sísmico resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a. Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,*
- b. La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.*

SECCIÓN VII PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 2266.190.-Normas de protección contra incendios.- *Todo proyecto urbano arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente.*

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio baldío, con vegetación, o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

SECCIÓN VIII ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 2266.191.-Accesibilidad universal.- *Toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana, hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.*

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Urbanismo y observar las normas de accesibilidad universal vigentes establecidas por el ente rector nacional.

SECCIÓN IX PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 2266.192.-Bienes y áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección, difusión y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa específica vigente.

CAPÍTULO IX DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo 2266.193.-Definición Única de Espacio Público.- Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de uso público que en su conjunto, organiza y moldea a la ciudad.

Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructura y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios, ecosistémicos, y todos aquellos que permitan alcanzar los principios nacionales e internacionales que tengan por objeto eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural, valor estético y paisajístico; y, permite la relación e integración con espacios complementarios de dominio público y privado.

Artículo 2266.194.-Sistema de espacio público.- El sistema de espacio público está constituido por la relación e integración entre bienes de propiedad pública de uso público y bienes de propiedad privada que lo complementan.

La determinación de los bienes de propiedad privada del presente capítulo como parte del sistema de espacio público no supone la modificación de la titularidad del derecho de dominio.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.195.-Los componentes del sistema espacio público.- Constituyen componentes del sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza:

1. **Espacio Público:** Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles y sus aceras, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras.
2. **Espacio público condicionado:** Es el suelo o bien de dominio público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.
También se considera como espacio público condicionado al bien de uso público que requiere de una gestión especial, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana.
3. **Espacios complementarios:** Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:
 - a. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.
 - b. Suelo, bien o todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje natural y/o cultural.
 - c. Suelo o bien de propiedad pública o privada que complementariamente permiten, a través de la conectividad, mejorar la funcionalidad y organización de la ciudad u otros asentamientos humanos en los siguientes ámbitos:
 - i. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes, patios internos o corazones de manzana producto de la utilización de retiros o la planta baja de un lote de propiedad pública o privada. Asimismo, se considera en este ámbito cualquier elemento instalado en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura de la movilidad y fomentar la intermodalidad.
 - ii. Ecológico ambiental: Permiten conformar corredores verdes en el espacio público complementariamente con el espacio privado, para cumplir con una función ecológica y/o ambiental a fin de mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos. Asimismo, se consideran en este ámbito cualquier elemento que se encuentre en los



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura verde y/o azul definidas en el presente instrumento.

- d. *Otros de similar naturaleza que se destinen para la conformación del sistema de espacio público.*

Los instrumentos normativos relacionados a la planificación, gestión y normativa técnica del espacio público, contemplarán lo previsto en el presente artículo.

Artículo 2266.196.-De la categorización del sistema de espacio público.- *La categorización del sistema de espacio público comprende cuatro niveles multi-escala desde una escala general hasta una específica, y a su vez, se relacionan con los diferentes tipos de infraestructuras que permiten la funcionalidad del sistema. La categorización se organiza de la siguiente manera, los mismos que se detallan en el anexo correspondiente del presente instrumento:*

- a. **Nivel I:** *Grupos del sistema de espacio público*
- b. **Nivel II:** *Tipos de espacios del sistema*
- c. **Nivel III:** *Subcomponentes del espacio público*
- d. **Nivel IV:** *Mobiliario urbano*
- e. *Tipos de infraestructura (transversal)*

Artículo 2266.197.-De los niveles I y II del espacio público.- *Constituyen los niveles I y II del espacio público los siguientes:*

- a. **Red vial cantonal urbana:** *Se entiende por red vial cantonal urbana al conjunto de vías interconectadas, cuya competencia está a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la zona urbana del cantón y las cabeceras urbanas de parroquias rurales, de conformidad con cada planificación municipal.*

La red vial cantonal urbana está conformada por:

1. *Vía expresa*
 2. *Vía arterial*
 3. *Vía colectora*
 4. *Vía local (que incluye senderos, pasajes peatonales y escalinatas)*
 5. *Vía especial (aéreo-suspendida, férreas, red subterránea de transporte público, entre otros)*
- b. **Red de parques:** *Se entiende por red de parques al conjunto de áreas polifuncionales abiertas de diferentes tamaños y formas, con la función principal de esparcimiento y recreación en las zonas urbanas.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Entre mayor superficie del parque, su aporte y relevancia se incrementa en el ámbito ecológico ambiental por sus servicios ecosistémicos que ofrece a la población, el mismo que es considerado como pulmón de la ciudad. Entre menor superficie del parque, posee menor presencia de vegetación urbana, que puede estar contenida en macetas u otros elementos urbanos.

La red de parques distritales estará conformada por:

1. *Parque Metropolitano Ecológico*
2. *Parque Metropolitano Urbano*
3. *Parque de Ciudad*
4. *Parque Lineal*
5. *Parque Vecinal*
6. *Parque de Cercanía*
7. *Bulevar*
8. *Parque de bolsillo*
9. *Parque Infantil*

- c. **Red de plazas:** *Se entiende por red de plazas al conjunto de áreas de paso, estar y/o contemplación abiertas en las zonas urbanas, que contiene elementos y/o vegetación urbana de carácter ornamental y/o de conmemoración histórica.*

Las plazas se diferencian según su valor simbólico para la ciudad, resultado de su ubicación y/o relación con edificaciones emblemáticas que la rodea como equipamientos de la administración pública, de carácter religioso o de otro tipo de equipamiento que sea atractor para la población, sin considerar el tamaño de la plaza.

La red de plazas estará conformada por:

1. *Plaza Mayor*
2. *Plaza Central*
3. *Plaza Menor*
4. *Plazoleta*

- d. **Red de miradores:** *Se entiende por red de miradores al conjunto de áreas o corredores de contemplación del patrimonio natural, cultural, en puntos de la ciudad o algún tipo de asentamiento humano; y/u otro tipo que sea punto de interés escénico o paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.*

La red de miradores estará conformada por

1. *Mirador urbano*
2. *Mirador rural*
3. *Corredor o ruta de contemplación*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- e. **Áreas de revitalización y verde urbano:** Son áreas conocidas tradicionalmente como remanentes en las zonas urbanas, sin ninguna función aparente, en donde se les reconoce una función ecológica-ambiental, o se transforma en un espacio activo para fines sociales, o el área contempla una cancha deportiva recreacional para uso comunitario.

También se considera como parte de este grupo a las áreas verdes destinadas a la recreación, producto de la cesión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque.

Se excluyen de esta categoría a todas las áreas o bienes que sean parte integrante de las plazas y parques, en este caso, se considerarán como subcomponentes del mismo.

La red de áreas de revitalización y verde urbano estará conformada por:

1. Jardín urbano
2. Jardín de lluvia
3. Huerto urbano
4. Cancha recreativa
5. Área verde de conversión
6. Área gris de conversión

Artículo 2266.198.-De los niveles I y II del espacio público condicionado.- Constituyen los niveles I y II del espacio público condicionado los siguientes:

- a. **Por su geografía o topografía:** Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales, y se encuentran conformados por:

1. Quebrada
2. Río
3. Talud
4. Otros similares

- b. **Destinado al servicio comunitario:** Son los bienes públicos de uso público destinados al servicio comunitario que requieren de una gestión especial que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana y se encuentran conformados por:

1. Casa comunal
2. Mercado



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

3. *Espacio deportivo recreativo*
4. *Balneario*
5. *Otros al servicio comunitario*

Artículo 2266.199.-Del nivel I de los espacios complementarios.- Constituye el nivel I del espacio complementario los siguientes:

- a. **Edificaciones:** Todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje urbano.
- b. **Eje conector complementario:** Son ejes que sin pertenecer a la red vial cantonal urbana la complementan, para mejorar la funcionalidad en la movilidad de uso público, y principalmente para incentivar la caminabilidad.

También se consideran dentro de este grupo a las vías internas de los bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

- c. **Parques complementarios:** Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de un parque de cualquier escala, y que complementan a la red de parques para el acceso público y disfrute de las personas.
- d. **Plazas complementarias:** Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de una plaza, y que complementan a la red de plazas para el acceso público y disfrute de las personas.
- e. **Áreas complementarias:** Superficies del suelo o bienes públicos o privados que sirvan como algún tipo de complemento con el espacio público para mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos.
- f. **Bienes afectados al servicio público instalados en el espacio público:** Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público, los mismos que mejoran la funcionalidad.

SECCIÓN II DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 2266.200.-De la planificación del espacio público.- La planificación, gestión y ejecución del espacio público y el sistema de espacio público se instrumentaliza a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado Plan Maestro de Espacio Público, que será aprobado a través de ordenanza.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

El Plan Maestro de Espacio Público se estructurará de acuerdo al sistema de espacio público definido en el presente capítulo, y se articulará con el Plan Maestro de Movilidad y otros planes maestros sectoriales o complementarios que se vinculen con el sistema de espacio público, y la demás normativa metropolitana y nacional vigente.

El plan contempla, como mínimo:

- 1. El modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - Plan de Uso y Gestión del Suelo.*
- 2. Al Metro de Quito, y su zona de influencia.*
- 3. El equilibrio entre el medio urbano con el medio natural, paisaje y patrimonio natural.*
- 4. Las infraestructuras en igual jerarquía y priorización, las mismas que buscarán mejorar el funcionamiento y organización en los diferentes ámbitos y niveles del sistema de espacio público para mejora de la calidad del hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos:*
 - a. Infraestructura para la movilidad con prioridad del peatón y fomento de la intermodalidad.*
 - b. Infraestructura verde y azul.*
 - c. Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.*
 - d. Otras infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición del presente capítulo.*

Artículo 2266.201.-Elaboración del Plan maestro de espacio público.- *El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales correspondientes, estará a cargo de la elaboración del Plan Maestro de Espacio Público.*

PARÁGRAFO I DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

SUB PARÁGRAFO I DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOLOGÍAS VIALES

Artículo 2266.202.-De las categorías viales.- *Es la clasificación de las vías, de acuerdo a sus características y funcionalidad:*

- a. **Vías expresas.-** Son vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados.*
- b. **Vías arteriales.-** Son vías que enlazan las vías expresas y vías colectoras.*
- c. **Vías colectoras.-** Son vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- d. **Vías locales.**- Constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan entre ellas y con otras vías de mayor jerarquía. Las vías locales se subclasificarán conforme al anexo técnico de la presente ordenanza.
- e. **Vías especiales.**- Son todas aquellas que por sus características no se ajustan a la clasificación establecida.

Artículo 2266.203.-De las tipologías viales.- De acuerdo a las aprobaciones realizadas por actos administrativos, resoluciones del Concejo Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o demás planes urbanísticos complementarios, en razón a su estado de ejecución la vialidad tiene las siguientes tipologías:

- a. **Vialidad existente.**- Corresponde a las vías de categoría local, colectora, arterial, expresa o especial incluidas en la trama vial del Distrito Metropolitano de Quito.
- b. **Trazados viales aprobados.**- Son las vías aprobadas en sus diferentes categorías, que contienen todas las características técnicas establecidas para su diseño, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- c. **Vías proyectadas.**- Son proyecciones de vías que se encuentran planificadas en los mapas viales, con la finalidad de mejorar la conectividad del sector y de la ciudad.

SUB PARÁGRAFO II DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

Artículo 2266.204.-De la planificación del sistema vial cantonal urbano.- Tiene por objeto el desarrollo de la vialidad del suelo urbano, de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales y de aquellas vías que, de conformidad con la planificación complementaria, estén ubicadas en suelo de expansión urbana en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad mediante la integración de redes viales.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito planificará la vialidad cantonal en las tipologías definidas por la normativa nacional y local, en el ámbito de sus competencias, siguiendo los procesos establecidos para el efecto.

Artículo 2266.205.-De la planificación de la red vial principal.- La planificación de las vías expresas, arteriales y colectoras, se realizará dentro de los instrumentos de planificación correspondientes y estará a cargo del órgano responsable de la movilidad, en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas o quien asumiera sus competencias y las administraciones zonales correspondientes.

La planificación de la red vial principal del Distrito Metropolitano de Quito se incorporará al Plan de Uso y Gestión del Suelo y podrá ser revisada y actualizada a través de la actualización del mismo y de la formulación de planes urbanísticos complementarios.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Cuando por efectos de modificación, incorporación o eliminación específica de una vía, se requiera la actualización de los mapas de la planificación de la vialidad principal aprobada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuando no aplique un plan urbanístico complementario, se realizará a través de una ordenanza del Concejo Metropolitano.

Artículo 2266.206.-De la planificación de la vialidad en planes urbanísticos complementarios.- *La vialidad planificada dentro de un plan urbanístico complementario, estará a cargo del órgano responsable de la movilidad en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la administración zonal correspondiente, y la entidad competente en la materia del plan, y será aprobada a través de la ordenanza que apruebe el plan urbanístico complementario.*

Las vías resultantes del plan maestro de movilidad serán definidas por el órgano responsable de la movilidad y aprobadas mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano.

En los casos que un plan urbanístico complementario, de acuerdo al ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico, requiera la planificación de vías localizadas en suelo rural, se deberá coordinar con la administración zonal correspondiente, el órgano responsable de la movilidad, el gobierno autónomo descentralizado parroquial, y el gobierno autónomo provincial, de ser el caso.

Artículo 2266.207.-De la planificación de la vialidad local urbana.- *La planificación de la vialidad local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente. En el caso de las vías locales en las cabeceras urbanas de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales.*

La planificación de la vialidad local de las administraciones zonales se realizará en base a los lineamientos emitidos por el órgano responsable de la movilidad.

La planificación de las vías locales deberá ser validada por el órgano responsable de la movilidad, previo informe de conformidad con el ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

La planificación de las vías locales referidas en este artículo será aprobada a través de ordenanza por parte del Concejo Metropolitano de Quito, previo conocimiento y resolución de la Comisión de Uso de Suelo.

Cuando por efectos de modificación, incorporación o eliminación específica de una vía, se requiera la actualización de los mapas de la planificación de la vialidad local de las administraciones zonales, se realizará a través de una ordenanza del Concejo Metropolitano.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.208.-De la vialidad local en unidades de actuación urbanística.- La vialidad local, incluyendo el trazado vial definitivo, resultante de la gestión de suelo en unidades de actuación urbanística, serán aprobadas dentro del acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

Artículo 2266.209.-De la vialidad local en procesos de habilitación de suelo.- La vialidad local resultante de procesos de urbanizaciones y subdivisiones serán aprobadas dentro del acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

Artículo 2266.210.-Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.- La planificación vial, en los diferentes instrumentos de aprobación deberá contener, lo siguiente:

- a. **Memoria técnica.-** Incluye las consideraciones territoriales que determinan las decisiones de la planificación de la vialidad de acuerdo al ordenamiento territorial.
- b. **Mapas viales.-** Son los mapas que contienen la planificación de la vialidad en los diferentes instrumentos de planificación o actos legislativos que las aprueben, y deberán contener la identificación de la categorización, tipología y especificaciones técnicas generales, establecidas por el órgano responsable de la movilidad, para cada una de las vías.
- c. Otros requeridos por el órgano responsable de la movilidad, que se originen del análisis de la propuesta presentada.

Artículo 2266.211.-Actualización de la cartografía vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La vialidad en sus diferentes categorías y tipologías, que se originen de la aprobación a través de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Metropolitano, y actos administrativos correspondientes, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO III DE LOS TRAZADOS VIALES

Artículo 2266.212.-De los trazados viales.- El trazado vial es el diseño de una vía, teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno.

Artículo 2266.213.-Aprobación de los trazados viales.- Los trazados viales propuestos por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas que provengan de vías proyectadas que consten en un instrumento debidamente aprobado por el Concejo Metropolitano, sus diseños definitivos serán validados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

En caso de que las administraciones zonales o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas determinen la necesidad de ejecutar una vía cuya planificación no se encuentre aprobada dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, deberán ser aprobadas por el Concejo Metropolitano vía ordenanza, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo y haber obtenido el informe favorable del órgano responsable de la movilidad y el informe de no oposición al ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo 2266.214.-Elementos de la infraestructura vial. - *Las vías están constituidas por los siguientes elementos: calzadas, aceras, parterres, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, cruces peatonales y todos los componentes funcionales y operativos que se contemplan en la normativa nacional y metropolitana vigente, según la categorización y tipología de cada vía.*

Todo nuevo proyecto vial, o que formen parte de cualquier instrumento de planificación o gestión, deberán prever obligatoriamente la construcción de infraestructura subterránea para el despliegue de las redes de servicios básicos, de energía eléctrica y de telecomunicaciones, de conformidad a la normativa nacional y municipal vigente.

Artículo 2266.215.-Replanteo Vial.- *Es la determinación del eje de la vía y las afectaciones reales en territorio, a través de la medición de distancias, ángulos, y demás elementos que constituyen la vía, para lo cual se observarán los procedimientos, grado de precisión y tolerancia de errores indicados en el anexo de la presente ordenanza.*

Los informes de replanteos y afectaciones viales para vías locales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, serán emitidos por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial de acuerdo a lo previsto en los actos normativos vigentes aprobados por el Concejo Metropolitano y los diseños definitivos debidamente aprobados por las autoridades administrativas. Para las vías arteriales, expresas y colectoras de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el informe de replanteo y afectación vial será emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

SECCIÓN III

DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 2266.216.-De la gestión y regulación del sistema de espacio público.- *La gestión y regulación del sistema de espacio público y sus componentes, se realizará mediante ordenanza metropolitana.*

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado de la elaboración de la ordenanza de gestión y regulación del sistema de espacio público.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Para la aplicación de la presente sección se entenderá lo siguiente:

- a. Uso de espacio público: constituye el funcionamiento de actividades que se encuentran permitidas por los instrumentos respectivos.*
- b. Ocupación de espacio público: constituye la delimitación espacial donde se podrán incorporar elementos físicos para realizar actividades específicas permitidas por los instrumentos respectivos.*
- c. Aprovechamiento del espacio público: Constituye la utilización de las características del espacio público de manera visual, paisajística, u otros que considere los instrumentos respectivos.*

Cuando cualquier persona natural o jurídica, como parte de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa metropolitana vigente, realice intervenciones en el espacio público, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas será la encargada de emitir un certificado de conformidad técnica de las referidas intervenciones.

Artículo 2266.217.-Inventario georreferenciado de espacio público.- *El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización establecida en el presente parágrafo.*

El Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP) proporcionará información cuantitativa y cualitativa referente a la caracterización específica de cada uno de los componentes, subcomponentes y elementos que conforman el sistema de espacio público.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con el órgano responsable de la movilidad, ambiente e instituciones que, en el ámbito de sus competencias, ejerzan rectoría sobre el espacio público serán responsables del desarrollo y actualización del inventario del Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP), de conformidad con el protocolo que el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda emita para el efecto.

Artículo 2266.218.-Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP). *– El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas que contienen información pública y completa del espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas e infraestructura.*

Será desarrollado por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Artículo 2266.219.-Financiamiento para el desarrollo del espacio público.- El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos únicamente para los usos determinados en la legislación nacional vigente, siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se podrán definir mecanismos de asociación público-privado para el financiamiento y/o desarrollo de obras del espacio público.

SECCIÓN IV DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 2266.220.-Estándares urbanísticos para espacio público.- Los estándares urbanísticos cuya aplicación afecte al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos:

- a. Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.
- b. Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- c. Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- d. Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.

Artículo 2266.221.-Intervenciones por aplicación de los estándares urbanísticos.- Las intervenciones en espacio público que requieran ser realizadas por motivo de la aplicación de los estándares urbanísticos deberán cumplir con las reglas técnicas, autorizaciones, disposiciones y procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 2266.222.-Norma técnica de espacio público.- La norma técnica de espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según el espacio público:

- a. Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b. Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c. Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- d. *Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.*
- e. *Ecología y ambiente: Equilibrio entre la infraestructura antrópica y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación adaptada a espacios urbanos.*
- f. *Salud: Estrategias para disminuir el impacto de la alta radiación; respuesta y recuperación ante cualquier tipo de emergencia sanitaria; así como también, los beneficios de la naturaleza para la salud mental y otras.*
- g. *Confort: Confort térmico o protección o aprovechamiento frente a los diferentes tipos de climas; confort acústico o mitigar el impacto de ruidos; espacio y mobiliario de estancia.*
- h. *Comercio: Establecer condiciones para mercados abiertos, ferias, kioskos u otro tipo de comercio que se admita en el espacio público, así como la relación entre el comercio en espacio privado y espacio público.*

CAPÍTULO X DE LAS REGLAS TÉCNICAS

Artículo 2266.223.-Reglas Técnicas.- *Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.*

Artículo 2266.224.-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- *Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.*

Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

CAPÍTULO XI DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 2266.225.-Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.- *Las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación y gestión para la habilitación del suelo o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía resolución administrativa por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, atendiendo a las necesidades de la gestión, a excepción de los flujos de procedimiento para aplicación y cobro de la concesión onerosa de derechos que serán expedidos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en calidad de órgano encargado de la operación urbana.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

CAPÍTULO XII INSCRIPCIÓN DE LAS AFECTACIONES

Artículo 2266.226.-Inscripción de las afectaciones.- Las afectaciones resultantes de la determinación de zonas de protección especial, unidades de actuación urbanística y las afectaciones viales deberán constar en el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad y en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM). Aquellas afectaciones que correspondan a las zonas de protección aeroportuaria, a las zonas de susceptibilidad y amenazas, deberán reflejarse en los correspondientes Informes de Regulación Metropolitana (IRM).

Todas las afectaciones deberán ser revisadas en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

CAPÍTULO XIII DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I DEL CONTROL TERRITORIAL

Artículo 2266.227.-Objetivos del control territorial.- El control del uso y gestión del suelo tiene los siguientes objetivos:

- a. Realizar controles a las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.
- b. Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias metropolitanas urbanísticas.
- c. Establecer las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo 2266.228.-Del control territorial.- La actuación metropolitana en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado, reguladas en este Título y en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Los controles se realizarán a través del órgano responsable del control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Título y el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

El órgano responsable del control, en el ámbito de sus competencia, verificará el cumplimiento de los planes, programas y proyectos presentados por el promotor o administrado que se desarrollen por motivo de aplicación y ejecución de los estándares urbanísticos, en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente.

En toda habilitación de suelo y edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan, y en cumplimiento al debido proceso.

SECCIÓN II DE LAS ACTUACIONES DE CONTROL TERRITORIAL

Artículo 2266.229.-Actuaciones de control territorial.- *El control de la habilitación del suelo y la edificación se podrá realizar a través de las siguientes actuaciones, sin perjuicio de las demás actuaciones que el órgano responsable del control pueda realizar, en el ámbito de sus competencias:*

- a. Controles aleatorios.*
- b. Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.*

Artículo 2266.230.-Controles aleatorios.- *Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo, edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.*

El certificado de conformidad de finalización de ejecución de obras en habilitación del suelo o del proceso constructivo en edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, es el documento mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control avala el cumplimiento de la ejecución del proyecto conforme a la licencia metropolitana urbanística correspondiente.

Artículo 2266.231.-Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.- *El órgano responsable del control en coordinación con las autoridades administrativas otorgantes, posterior a la emisión de la*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, podrán iniciar un proceso de auditoría debidamente motivado para verificar el cumplimiento de normas administrativas, y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.

La autoridad administrativa otorgante será la competente para realizar la revisión técnica y emisión de informes sobre los hallazgos generados en el proceso de auditoría, mismos que deberán ser remitidos al órgano responsable del control para las acciones correspondientes.

El procedimiento administrativo de auditoría será establecido por el órgano responsable del control mediante resolución administrativa.

SECCIÓN III CONTROL EN LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 2266.232.-Proyectos financiados con los recursos de la concesión onerosa de derechos.-
Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento y supervisión por el órgano encargado de la operación urbana, a fin de verificar que cumplan con las condiciones técnicas, económicas, financieras, legales y administrativas que se establecieron para su ejecución.

SECCIÓN IV CONTROL DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

Artículo 2266.233.-Cumplimiento del estándar de edificabilidad.- El órgano responsable del control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará inspecciones técnicas y de control en los proyectos de edificación a fin de verificar el cumplimiento del estándar de edificabilidad y su regla técnica.

Una vez que se encuentre emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, deberá efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto. Será competencia del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito establecer el cronograma de las referidas inspecciones.

Finalizado el proceso constructivo se efectuará la inspección final de la obra, lo cual habilitará la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo por parte del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito.

Las tasas según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, serán las previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de finalización del procedimiento constructivo.

Artículo 2266.234.-Inspecciones de control del funcionamiento del estándar de edificabilidad.- *En las edificaciones que hubieren accedido a edificabilidad máxima, una vez finalizado el proceso constructivo, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, efectuarán obligatoriamente cada dos (2) años durante los primeros diez (10) años de la edificación, una inspección de control para verificar que el estándar de edificabilidad y su regla técnica, se mantengan en funcionamiento.*

La cuantía de la tasa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo.

El monto resultante de la aplicación de la tasa será pagado antes de la inspección por parte de los propietarios o copropietarios, obligación que constará en la escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo 2266.235.-Mecanismos de monitoreo.- *Los proyectos deberán incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición del estándar de edificabilidad, según lo establecido en su regla técnica.*

El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, mediante los referidos dispositivos y/o mecanismos, recolectará la información de mediciones del estándar de edificabilidad, que será remitida al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, con la respectiva identificación del proyecto.

Artículo 2266.236.-Actas de verificación.- *El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto constructivo, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la normativa metropolitana vigente.*

Artículo 2266.237.-Obligaciones del administrado.- *Los proyectos deberán mantener en funcionamiento los sistemas y cumplir con las estrategias que fueron incorporados en cumplimiento del estándar de edificabilidad y su regla técnica.*

Será obligación del promotor o constructor del proyecto, entregar a la administración o directiva de la edificación las garantías de los equipos e instalaciones de los sistemas del estándar de edificabilidad, y la memoria técnica en donde se establezcan sus condiciones de mantenimiento y operación.

Artículo 2266.238.-Modificación a los Sistemas del Estándar de Edificabilidad.- *Los promotores, propietarios o copropietarios de las edificaciones podrán adecuar el proyecto aprobado, presentando un*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

proyecto modificador a los equipos e instalaciones de los sistemas del estándar de edificabilidad, para lo cual se sujetarán al procedimiento de certificación de planos y licenciamiento. En estos casos, los equipos e instalaciones previstos en el proyecto modificador garantizarán, al menos, el mismo rendimiento que el sistema que se pretende modificar o suplantar.

CAPÍTULO XIV DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

Artículo 2266.239.-Consideraciones generales.- *La determinación de las sanciones previstas en este capítulo por parte de la autoridad responsable del control, no exime de responsabilidad al administrado de cumplir con las obligaciones y correctivos, previstos en este Título, por los que se le sancionó.*

Dentro del procedimiento administrativo sancionador, el órgano responsable del control podrá aplicar como medida provisional o cautelar, la suspensión de la obra, sin perjuicio de aplicar las establecidas en la normativa nacional vigente.

El órgano responsable del control emitirá los criterios para determinar el valor de las multas en función del principio de proporcionalidad establecidos en la normativa nacional vigente, mediante acto administrativo de carácter normativo.

SECCIÓN I EN HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES

Artículo 2266.240.-Infracciones leves.- *Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:*

- a. *Fraccionar el suelo sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente contraviniendo con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo cuando:
 - i. *Se fraccione un lote en suelo con clasificación rural.*
 - ii. *Se fraccione un lote en suelo con uso de protección ecológica.*
 - iii. *Se fraccione un lote en suelo catalogado con alta amenaza por el órgano metropolitano responsable de la seguridad.**



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Cuando el fraccionamiento se realiza sin fines comerciales, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- b. Realizar obras de habilitación de suelo, excediendo o incumpliendo lo permitido en la licencia metropolitana urbanística.*
- c. Obstaculizar o impedir la ejecución de las actuaciones de control territorial.*
- d. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente.*
- e. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.*
- f. No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras de conformidad a lo previsto en este título.*
- g. No contar con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra, de conformidad a lo que establece la normativa nacional vigente.*

La autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal, notificará a la fiscalía.

Artículo 2266.241.-Correctivos.- *Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:*

<i>Infracción artículo 2266.240, letra:</i>	<i>Término para remediación (días)</i>	<i>Correctivo</i>
<i>a</i>	30	<i>Obtención de la licencia respectiva</i>
<i>b</i>	30	<i>Cumplir con lo establecido en la licencia</i>



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

<i>c</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Permitir el control</i>
<i>d</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Desocupación del espacio público u obtención de la autorización respectiva</i>
<i>e</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Notificación a la autoridad competente</i>
<i>f</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Remediación (cumplir con la obligación)</i>
<i>g</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Desarrollar y aplicar el plan de seguridad</i>

PARÁGRAFO II INFRACCIONES GRAVES

Artículo 2266.242.-Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves derivadas de habilitación del suelo, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a. Comercializar de cualquier forma y por cualquier medio, lotes derivados de un proceso de fraccionamiento que no cuenten con las respectivas licencias metropolitananas urbanísticas o autorizaciones.*
- b. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a personas, y/o bienes de terceros, siempre y cuando se incumpla con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra establecidas en la normativa nacional vigente.*
- c. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos. Esta infracción será sancionada con la suspensión inmediata de la obra y el reintegro al estado original de los bienes públicos a costo del administrado.*
- d. Excavar, desbanicar o rellenar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- e. Realizar movimientos de tierras, sin contar con la autorización administrativa correspondiente.
- f. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones leves previstas en el artículo precedente.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en este artículo se sancionará con el máximo de la sanción prevista.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal, notificará a la fiscalía.

Artículo 2266.243.-Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 2266.242, letra:	Término para correctivo (días)	Correctivo
<i>a</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Suspensión de la comercialización hasta la obtención de la licencia</i>
<i>b</i>	<i>30</i>	<i>Aplicar las condiciones de seguridad</i>
<i>c</i>	<i>30</i>	<i>Restauración del espacio público al estado original</i>
<i>d</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Restituir al estado original</i>
<i>e</i>	<i>30</i>	<i>Suspensión de la intervención</i>
<i>f</i>	<i>Inmediato</i>	<i>El correctivo que corresponda según la infracción cometida de conformidad al</i>



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

		artículo 372 de este título
--	--	--------------------------------

SECCIÓN II EN EDIFICACIÓN

PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES

Artículo 2266.244.-Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a. *Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo cuando:*
 - i. *Se edifique en espacio público*
 - ii. *Se edifique en propiedad privada de terceros*
 - iii. *Se edifique en suelo con uso de protección ecológica.*
 - iv. *Se edifique dentro del cono de aproximación del aeropuerto.*
 - v. *Se edifique en predios que no cuenten con el certificado de conformidad de finalización de obra para procesos de habilitación de suelo.*

- b. *Edificar incumpliendo o excediendo con lo estipulado en la licencia metropolitana urbanística o autorización respectiva. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo, aplicando los factores previstos en este artículo, cuando:*
 - i. *Se edifique excediendo la altura o número de pisos de la edificabilidad máxima, forma de ocupación, y/o coeficientes de ocupación de suelo (COS P. Baja y COS Total), establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.*
 - ii. *Se edifique sin cumplir con la normativa nacional y metropolitana de accesibilidad universal.*
 - iii. *Se edifique sobre fajas de protección de quebradas, taludes y ríos.*
 - iv. *No se realice el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización de edificación preexistentes.*

- c. *Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

- d. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras, y de reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización.
- e. No cumplir con el cronograma de ejecución de obras para el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización, que constituye parte de la licencia metropolitana urbanística.
- f. No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras de conformidad a lo previsto en este título.
- g. Obstaculizar o impedir la ejecución de las actuaciones de control territorial.
- h. No contar con licencia metropolitana urbanística LMU-20 simplificada.
- i. No contar con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra de conformidad a lo que establece la normativa nacional vigente.

En las edificaciones de hasta 120 m² totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m² hasta los 240 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación; y,

En las edificaciones que superan 240 m² hasta los 600 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m² de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

La autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

Artículo 2266.245.-Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones leves, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo	Término para correctivo (días)	Correctivo
2266.244, letra:		



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

<i>a</i>	30	<i>Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica</i>
<i>b</i>	30	<i>Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica</i>
<i>c</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Desocupación del espacio público u obtención del permiso correspondiente</i>
<i>d</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Notificar a la autoridad correspondiente</i>
<i>e</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Cumplir con el cronograma de obras</i>
<i>f</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Remediación (cumplir con la obligación)</i>
<i>g</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Permitir el control</i>
<i>h</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica</i>
<i>i</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Desarrollar y aplicar el plan de seguridad</i>

PARÁGRAFO II INFRACCIONES GRAVES

Artículo 2266.246.-Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves derivadas de edificación, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente que provoquen daños en bienes protegidos por la normativa nacional y metropolitana vigente. Para la determinación del daño, las entidades competentes en relación a los bienes protegidos emitirán un informe técnico.*
- b. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente que suponga un riesgo para la integridad física de las personas. Para la determinación del riesgo, la entidad competente de la gestión de riesgos emitirá un informe técnico.*
- c. Ejecutar obras de relleno de quebradas. En este caso, se aplicará la máxima sanción prevista en este artículo.*
- d. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a personas, y/o bienes de terceros, siempre y cuando se incumpla con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra, establecidas en la normativa nacional vigente.*
- e. Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público. Esta infracción será sancionada con la suspensión inmediata de la obra y el reintegro al estado original de los bienes públicos a costo del administrado.*
- f. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas cautelares dictadas por autoridad competente.*
- g. Comercializar de cualquier forma y por cualquier medio, edificaciones no cuenten con las respectivas licencias metropolitanas urbanísticas o autorizaciones.*
- h. Incumplir con los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima sanción prevista en este artículo.*
- i. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones leves previstas en el artículo precedente.*

En las edificaciones de hasta 120 m² totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m² hasta los 240 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 240 m² hasta los 600 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m² de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en este artículo se sancionará con el máximo de la sanción prevista. Así mismo, la autoridad sancionadora solicitará a la autoridad



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

Artículo 2266.247.-Correctivos.- *Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:*

<i>Infracción artículo 2266.246, letra:</i>	<i>Plazo para correctivo (días)</i>	<i>Correctivo</i>
<i>a</i>	15	<i>Derrocamiento y reparación de los bienes dañados</i>
<i>b</i>	15	<i>Derrocamiento</i>
<i>c</i>	15	<i>Regresar al estado original de la quebrada</i>
<i>d</i>	30	<i>Aplicar las condiciones de seguridad</i>
<i>e</i>	30	<i>Restauración del espacio público al estado original</i>
<i>f</i>	15	<i>Cumplir con las medidas cautelares</i>
<i>g</i>	<i>Inmediato</i>	<i>Suspensión de la comercialización hasta la obtención de la licencia</i>



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

<i>h</i>	15	<i>Cumplir con las disposiciones inobservadas o Derrocamiento si aplica</i>
<i>h</i>	<i>Inmediato</i>	<i>El correctivo que corresponda según la infracción cometida de conformidad al artículo 376 de este título</i>

SECCIÓN III EN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 2266.248.-Infracciones leves.- Constituye una infracción leve y será sancionada con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, la siguiente:

- a. *No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."*

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una licencia metropolitana urbanística respectiva, éste deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente en los formularios normalizados.

Los profesionales técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas, estándares urbanísticos, reglas técnicas vigentes, normativa nacional y metropolitana vigente, y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a la norma vigente.

SEGUNDA. - Los establecimientos que habiendo iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en el artículo referente a las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido y/o no cumplan con condiciones de implantación, que incumplieran con los señalado en las



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

normas especiales para el licenciamiento, no podrán obtener renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente.

Para las actividades económicas antes descritas, sólo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de LUAE y obtenido el comprobante de ingreso de trámite emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.

TERCERA.- Las asignaciones del número de unidades de vivienda por lote mínimo resultantes de la aplicación de la ordenanza metropolitana No. 0210, sancionada el 12 de abril de 2018, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, no modifican la información cartográfica aprobada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin embargo, serán registradas de manera independiente a través de una nueva capa cartográfica y generará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana para efectos del cumplimiento de la norma asignada.

CUARTA. - Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.

QUINTA. - Durante los primeros cinco (5) años desde la designación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como Operador Urbano, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito asegurará mediante transferencia presupuestaria los recursos necesarios para garantizar la operación y atribuciones de dicha entidad, vinculadas con la planificación estratégica y organizacional aprobada por el Directorio de la referida empresa.

SEXTA. - Incorpórese como Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los siguientes:

- a. Anexo No. 01 "De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios".
- b. Anexo No. 02 "De la categorización del sistema de espacio público y del contenido del instrumento de gestión y regulación".
- c. Anexo No. 03 "Procedimiento para la emisión de informes técnicos de replanteo vial para determinar afectaciones viales u ocupación de espacio público de todos los tipos de vías en el Distrito Metropolitano de Quito".
- d. Anexo No. 04. "PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES"



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Los referidos anexos podrán ser reformados mediante resolución del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

SEPTIMA. - Mientras se aprueban los planes viales de las Administraciones Zonales, los Informes de Regulación Metropolitana seguirán siendo emitidos por éstas, dentro del ámbito de su circunscripción territorial.

OCTAVA.- A partir de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en caso de no existir un pronunciamiento oficial por parte de la autoridad agraria nacional en relación a la solicitud realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito referente a la autorización de cambio de uso de suelo de clasificación rural a industrial, los predios con uso de suelo industrial en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo se hayan localizado en suelo rural, deberán solicitar la autorización de la autoridad agraria nacional previo a su licenciamiento.

El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda realizará el trámite pertinente de acuerdo a los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

NOVENA. - Para los lotes de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), cuya ordenanza sea derogada de manera expresa por el Concejo Metropolitano, se les asignará los datos de aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para lo cual se eliminará el Código de Edificabilidad (PUAE) de la base cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En los casos que la asignación de datos del Plan de Uso y Gestión del Suelo genere un mayor aprovechamiento urbanístico en relación al Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente previo a la sanción de la ordenanza que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, deberán pagar el valor de la concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

DÉCIMA.- Previo el otorgamiento de licencias de intervenciones constructivas y/o habilitación de suelo urbano o rural, así como la obtención del documento habilitante para la declaración de Propiedad Horizontal; la entidad otorgante de la respectiva licencia o permiso, validará el fiel cumplimiento procedimental vigente, de aplicar, recibirá el informe de cumplimiento normativo de la entidad responsable y, en caso de que exista disposiciones de obligatorio cumplimiento de entidades de control, validará que las mismas hayan sido cumplidas.

DÉCIMA PRIMERA. - Los lotes que se encuentren en proceso de cumplimiento de obligaciones para la actualización de datos de uso de suelo y zonificación, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente previo a la aprobación de la



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

presente ordenanza, podrán continuar el proceso de actualización normativa hasta un plazo máximo de 1 año después de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

DÉCIMA SEGUNDA. - El presente instrumento en concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo prevalecerá frente a cualquier norma de igual o menor jerarquía que se contraponga, salvo los casos establecidos por la presente ordenanza.

DÉCIMA TERCERA. Los proyectos que incrementen el coeficiente de ocupación del Suelo en planta baja (COS PB), en los casos contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán cumplir con los estándares urbanísticos correspondientes, en los siguientes casos:

1. Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el documento que acredite la finalización del proceso constructivo generado por el órgano metropolitano competente, previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación. Este numeral se aplicará a todos los proyectos constructivos que hayan obtenido una autorización administrativa o licencia metropolitano urbanística, incluyendo la de reconocimiento de construcciones preexistentes.
3. En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

PRIMERA. - Sustitúyase el literal a) del artículo 2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente: *“a. Ordenanzas que contengan Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, Planes Urbanísticos Complementarios y sus respectivas reformas.”*,

SEGUNDA. - Sustitúyase el literal d) del artículo 2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente: *“d) Ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección especial, patrimonial, ambiental y de amenazas o riesgos.”*

TERCERA. - Sustitúyase el literal f) del artículo 2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente *“f) Ordenanza de aprobación de planes viales”*.

CUARTA. - Reemplácese el Artículo 214 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

“Artículo 214.- Objeto.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda es la encargada de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda; y, se encargará de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo, para garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda y al hábitat adecuado, seguro y digno con integración social generando sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad; además se constituirá como un gestor y ejecutor de las políticas públicas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”

Para el cumplimiento de su objeto contará con las siguientes facultades y atribuciones:

- 1. Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (“EPMHV”);*
- 2. Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento;*
- 3. Desarrollar vivienda nueva construida a través de modelos de gestión que reporten los mejores beneficios para la comunidad y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;*
- 4. Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales;*
- 5. Coadyuvar en la gestión integral del mejoramiento habitacional y sus usos complementarios en los sectores urbanos y rurales y edificaciones preexistentes;*
- 6. Favorecer el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria; y, apoyar los esfuerzos comunitarios de los copropietarios de los conjuntos habitacionales existentes, para el cuidado, mantenimiento y rehabilitación urbana de los mismos;*
- 7. Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna;*
- 8. Cumplir con las políticas de densificación, racionalización y economía de la infraestructura y del suelo, continuidad territorial y estética; promover las buenas prácticas urbanas en la población;*
- 9. Implementar herramientas de desarrollo integral, con énfasis en la habilitación del suelo y programas de vivienda en los sectores rural y parroquial;*
- 10. Administrar y disponer de los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, de su propiedad y, administrar aquellos a su cargo, o a consecuencia de la suscripción de convenios interinstitucionales;*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

11. *Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus competencias;*
12. *Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.*
13. *Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.*
14. *Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.*
15. *Administrar y gestionar el Banco de Suelo.*
16. *Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.*
17. *Coordinar con las entidades municipales en la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con recursos de la concesión onerosa de derechos.*
18. *Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.*
19. *Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.*
20. *Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos.*
21. *Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.*
22. *Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.*
23. *Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.*
24. *Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.*
25. *Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.*
26. *Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.*

QUINTA. - Sustitúyase el artículo 1670 del Código Municipal vigente por el siguiente texto:

“A partir del año 2023, La Dirección Metropolitana Financiera transferirá a la cuenta de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) los fondos recaudados por concepto de la contribución especial de mejoras generada por inversiones en obras públicas. En los proyectos ejecutados del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, estos recursos serán transferidos al órgano encargado de la operación urbana.”



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

En ambos casos, las transferencias se ejecutarán de acuerdo con las asignaciones del presupuesto municipal, salvo aquellos financiados con deuda cuyo servicio deba ser atendido por el Municipio."

SEXTA. - Elimínese del numeral 2 del artículo 1885 del Código Municipal, la frase: *"en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza"*.

SÉPTIMA. - En el literal a) del artículo 1892 del Código Municipal, elimínese la frase: *"Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva"*.

OCTAVA. - En el literal b) del artículo 1892 del Código Municipal, elimínese la frase *"y especial"*.

NOVENA. - Sustitúyase el numeral 6 del artículo 1904 del Código Municipal, por el siguiente texto: *"6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10)."*

DÉCIMA. - En literal b), inciso (i), del artículo 1931 del Código Municipal, elimínese la frase: *"Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados"*

DÉCIMA PRIMERA. - Agréguese como letra g) del artículo 3651 del Código Municipal lo siguiente: *"g) Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la ejecución de los instrumentos de gestión del suelo"*; y, reordenense los demás literales.

DÉCIMA SEGUNDA. - Sustitúyase la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto:

"Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe preceptivo para intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

cuadrados de construcción, emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradoras acreditadas, para la posterior obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dichos impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

Podrán acogerse quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el cálculo de número de unidad de vivienda por lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya resolución es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. La Resolución de asignación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de haber iniciado el proceso.

También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente.

Conforme el artículo 30 de la Ley Orgánica de Optimización de Trámites Administrativos, en los casos de los proyectos destinados a vivienda y que requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo aplicando la normativa en materia de uso de suelo y del procedimiento de licenciamiento vigente al momento del inicio del proceso, para lo cual al menos el primer procedimiento deberá cumplir con alguna de las reglas constantes en los incisos precedentes. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo predio o a predios que sean originados en la subdivisión o fraccionamiento de un mismo predio, incluyendo aquellos casos en los que para su aprobación requieren actualizaciones de los procedimientos catastrales.

Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanadas, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición.”



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

DÉCIMA TERCERA.- Refórmese el primer párrafo de la Disposición General Décimo Primera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente:

“Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico, y las Ordenanzas Especiales cuya ejecución esté a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda aprobados antes de la vigencia de esta ordenanza y que no hayan sido derogados expresamente por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mantendrán las asignaciones de usos de suelo y edificabilidad que se establecen en el instrumento de su aprobación.”

Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), las Resoluciones del Concejo Metropolitano y las Ordenanzas Especiales cuya ejecución esté a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, que asignan datos de zonificación, se homologarán a las denominaciones de uso de suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación.”

DÉCIMA CUARTA. - Incorpórese como numeral 3 de la Disposición General Décimo Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, el siguiente:

“3. Cuando los predios dentro del Plan de Uso y Ocupación del Suelo no contengan datos de aprovechamiento urbanístico de zonificación de uso de suelo y/o edificabilidad, se utilizarán para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos los datos de aprovechamiento urbanístico del predio colindante. En caso de existir predios colindantes con diferentes asignaciones de usos de suelo y zonificación, se utilizará para el cálculo los datos que generen menor aprovechamiento urbanístico. En caso de no existir predios colindantes se utilizará para el cálculo los datos del predio más cercano, medido desde los límites del lote que genere menor aprovechamiento urbanístico.”

DÉCIMA QUINTA. - Sustitúyase la Disposición General Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente:

“Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que requieran realizar un proceso de modificación y/o ampliación de planos se acogerán a las siguientes condiciones:

- 1. Se podrán acoger a la norma con la cual fueron revisados y aprobados, para lo cual la entidad colaboradora revisará y certificará el cumplimiento de normativa y regla técnica metropolitana vigente al momento de la aprobación de dicho proyecto.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

2. *En caso de proyectos ampliatorios-modificatorios, siempre que no exista un incremento del área útil ni bruta del proyecto, se permitirá modificar la edificación total o parcialmente al amparo de la norma que se encontraba vigente al momento de su aprobación.*
3. *En caso de proyectos ampliatorios, se aplicará la norma que se encontraba vigente al momento de su aprobación, siempre que la ampliación no supere al 25% del área útil total del proyecto, ni supere el COS PB y el COS Total de la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

DÉCIMA SEXTA- Incorpórese como Disposición General Vigésima Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, lo siguiente:

“Incorpórese a la presente ordenanza el Apéndice C3_3.1_02 “REGLA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD”

DÉCIMA SÉPTIMA- Incorpórese como Disposición General Vigésima Sexta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, lo siguiente:

“El Estándar de Edificabilidad y su regla técnica no será obligatorio para las unidades de Vivienda de Interés Social.”

DÉCIMA OCTAVA. - Incorpórese como Disposición General Vigésima Séptima de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, lo siguiente:

“Incorpórese a la presente ordenanza el Apéndice “C2_2.3_06: Equivalencias PUOS - PUGS”

DÉCIMA NOVENA.- Refórmese la Disposición Transitoria Novena de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto:

“En el término de ciento cincuenta (150) días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza el ente responsable del territorio, hábitat y vivienda desarrollará la propuesta de reglas técnicas de los estándares urbanísticos que las requieran, con el fin de dar inicio a las socializaciones correspondientes, para su aprobación por Concejo Metropolitano.”

VIGÉSIMA. - Sustitúyase la Disposición Transitoria Décima Tercera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 por la siguiente:

“En el término de quince (15) días contados a partir de la sanción de la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1, DEL USO DE SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el órgano responsable de la movilidad emitirá la Resolución con los lineamientos técnicos y procedimentales, así como los términos para la presentación de la planificación vial que contenga vías de jerarquía local urbanas por parte de las administraciones zonales”.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

VIGÉSIMA PRIMERA.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Décima Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 por la siguiente:

“En el plazo de seis (6) meses contados a partir de la emisión de los lineamientos técnicos y procedimentales referidos en la disposición anterior, las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito presentarán al órgano responsable de la movilidad, los planes viales de la circunscripción de los territorios de cada administración, que serán enviados al Concejo Metropolitano de Quito para su debida aprobación a través de ordenanza”.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - Sustitúyase la Disposición Derogatoria Décimo Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente:

“Deróguese la Ordenanza No. 0558 sancionada el 09 de mayo de 2014, que aprueba el PUAE “Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas”

VIGÉSIMA TERCERA. - Sustitúyase la Disposición Final de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente:

“DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la sanción de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - En un término de noventa (90) días contados a partir de la sanción del presente instrumento, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana expedirá el instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, a ser aplicado por parte de las administraciones zonales.

SEGUNDA. - En el término de treinta (30) días a partir de la sanción de los Planes Viales Locales de las administraciones zonales, por parte del Concejo Metropolitano, la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda registrará las afectaciones viales de lotes, en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

TERCERA. - En el término de noventa (90) días contados desde la sanción del presente instrumento la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda deberá emitir, mediante Resolución Administrativa el instructivo para los casos de aplicación de ajustes cartográficos.

CUARTA.- En el término de sesenta (60) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el procedimiento para efectuar el cobro monetario equivalente al porcentaje de áreas verdes, áreas comunitarias de aquellos asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados de interés social, en los que no se hubiere previsto el porcentaje de áreas verdes o comunales, serán exonerados de este porcentaje en los términos previstos en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización.

QUINTA. - En el término de noventa (90) días contados desde la sanción de la presente ordenanza, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización deberá presentar la propuesta de reforma al Título I del Libro IV.7 *"DEL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA."* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

SEXTA. - En el plazo de tres (3) meses, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales correspondientes, elaborará el Plan Maestro de Espacio Público para aprobación del Concejo Metropolitano.

SEPTIMA. - En el término de treinta (30) días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control emitirá, mediante resolución, el proceso de auditoría para verificar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas en la emisión de certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o a pedido de las entidades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.

Los resultados de estas auditorías serán presentados ante el pleno del Concejo Metropolitano, dentro del primer trimestre de cada año.

OCTAVA. - En el término de sesenta (60) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana desarrollará el instructivo que contiene los lineamientos para la recepción de áreas verdes, áreas comunitarias para la habilitación del suelo.

NOVENA.- En el término de treinta (30) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Gestión Documental y Archivos desarrollará y



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

expedirá los lineamientos técnicos para la gestión documental y archivo de los procesos de la concesión onerosa de derechos.

DÉCIMA. - En el término de noventa (90) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad y la Secretaría General de Planificación presentarán para aprobación del Alcalde Metropolitano, la creación de la Unidad de Trazados Viales como parte de la estructura de la Secretaría de Movilidad.

La Administración General asegurará la dotación de los recursos necesarios para la creación y el funcionamiento de dicha unidad.

Hasta que la Unidad de Trazados Viales no se encuentre operativa, se mantendrán los procedimientos que actualmente rigen para la aprobación de trazados viales.

DÉCIMA PRIMERA. - En el término de diez (10) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Concejo Metropolitano aprobará el factor “alfa” de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en la normativa vigente.

DÉCIMA SEGUNDA.-Dentro del plazo de 2 años contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, los proyectos que hayan obtenido una autorización administrativa de edificación en cumplimiento de una norma urbanística anterior, antes de la vigencia de la presente ordenanza, y que no hayan terminado su proceso constructivo, podrán reiniciar el proceso constructivo en las condiciones que fueron autorizados, para lo cual dispondrán de los mismos plazos de vigencia y renovación de licencias definidos en el artículo 2124 de la presente ordenanza.

Se exceptúa de esta disposición a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

DÉCIMA TERCERA.- Durante un período de dos años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, en procura de evaluar la aplicabilidad de los estándares urbanísticos y de sostenibilidad, los propietarios o promotores de proyectos que, debido a condiciones urbanísticas o del predio donde se planifique desarrollar un proyecto, no puedan cumplir con uno o varios estándares urbanos de edificabilidad establecidos en el PUGS, podrán acceder a la edificabilidad máxima, siempre y cuando cumplan con una mayor exigibilidad de los estándares de sostenibilidad.

Los estándares de sostenibilidad y su mayor aplicabilidad para estos casos serán definidos en la norma técnica o instructivos de aplicabilidad de los estándares a ser desarrollados por la



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o quien haga sus veces, en el término de noventa (90) días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la misma que será puesta en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobada por el Concejo Metropolitano.

La presente disposición será aplicable a proyectos nuevos que se aprueben conforme la normativa del PUGS y a las áreas modificadas de proyectos ampliatorios o modificatorios de edificaciones existentes o en proceso de construcción debidamente licenciados bajo la normativa anterior y que se acojan a las disposiciones urbanísticas y de edificabilidad del PUGS.

Esta disposición transitoria no se aplicará cuando se trate de proyectos considerados en la Disposición General Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021.

Al término de cada año, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano un informe sobre la aplicación de esta normativa a fin de que se determine su continuidad o procedimiento de ajuste.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA.- Deróguese los artículos 3712 al 3764 correspondientes el Título II *"DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN"* del Libro IV.7 *"Del Ordenamiento Territorial"* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

SEGUNDA.- Deróguese los artículos 2504 al 2530 correspondientes al Título VIII *"DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES"* y los artículos 2531 al 2565 correspondientes al Título IX *"DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)"* del Libro IV, *"Del eje territorial"*, Libro IV.1 *"Del uso de suelo"* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

TERCERA.- Deróguense los siguientes Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito: *"Uso y Ocupación del Suelo- Cuadros y Glosario"*; *"Uso de Suelo por impacto de las actividades urbanas"*; *"Clasificación de la Red Vial según la Función Operacional"*; *"Reglas Técnicas para el incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado"*; *"Reglamento por el cual se regulariza el ejercicio de actividades económicas generadas en los establecimientos de uso comercial y de servicios"*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

existentes que se encuentran en la tipología de comercio restringido CM1 en el Distrito Metropolitano de Quito"; "Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito-Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS"; "Designación de usos de suelo en función a la clasificación"; "Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por Administración Zonal"; "Asignación de zonificación en base al uso de suelo"; y "Admisibilidad de Cambios en el Clasificación y Uso de Suelo Rural aplicada a PUAE".

CUARTA.- Deróguese todas las disposiciones normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan con la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los veinticinco días del mes de octubre de dos mil veintidós.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondiente a las siguientes sesiones Nos.: 231 ordinaria, de 05 de julio de 2022; y 250 ordinaria, de 11 de octubre de 2022, reinstalada el 25 de octubre de 2022.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 02 de noviembre de 2022.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 02 de noviembre de 2022.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ANEXOS

ANEXO NO. 01 DE LA APLICABILIDAD DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y CARGAS Y BENEFICIOS

El presente Anexo se refiere al Título 1 “Del Régimen Administrativo del Suelo”, del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, siendo éste un mecanismo a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano.

1. GENERALIDADES

La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento para la captura de plusvalía, por medio del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos adicionales establecidos en la normativa urbanística vigente, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo.

La concesión onerosa de derechos se aplicará cuando exista transformación de clasificación del suelo, modificación de uso del suelo y mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

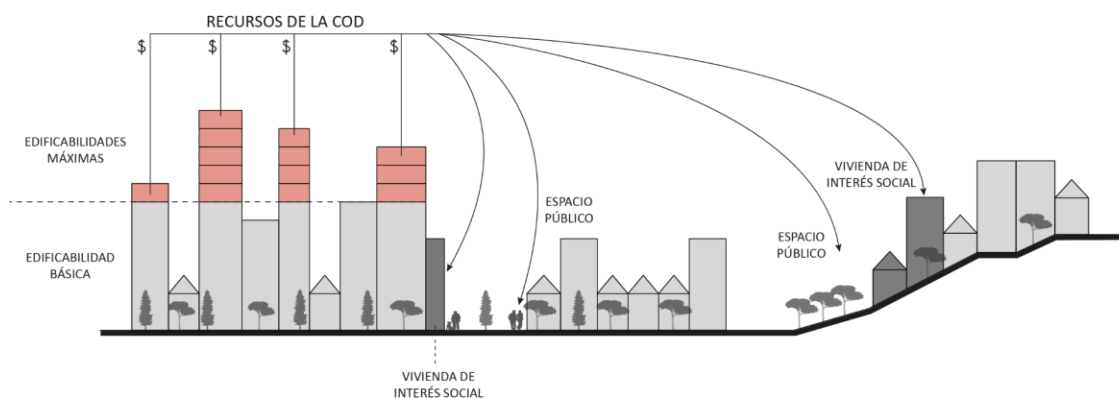


Gráfico 1: Concepto de la Concesión Onerosa de Derechos

1.1. Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos - COD

El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula, según el ámbito y caso de aplicación:

$$\text{COD} = [V_{S(i)} \times A_e + V_{S(i)} \times IR_{(i)} \times AUV_{(i)}] \times \beta$$

Ámbito de aplicación:
 - Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

Ámbitos de aplicación:
 - Transformación de la clasificación del suelo
 - Modificación del uso del suelo
 - Cambio del lote mínimo

(i): El subíndice hace referencia al elemento de la fórmula que tiene una particularidad en su proceso de determinación, según el ámbito y el caso de aplicación de la concesión onerosa de derechos.

Gráfico 2: Fórmula general para el cálculo de la concesión onerosa de derechos

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

V_{S(i)}: Valor del suelo

A_e: Área útil en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

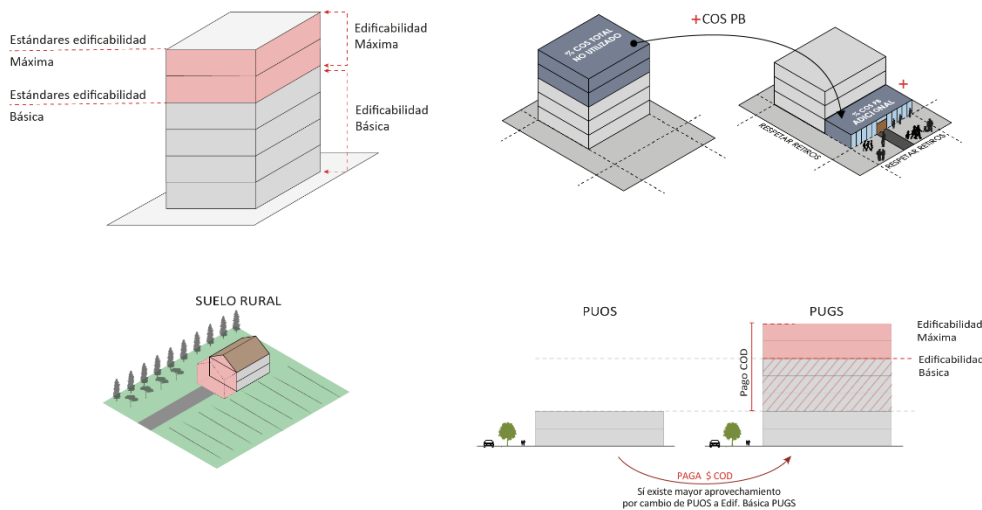


Gráfico 3: Concepto de área útil excedente (Ae)

IR_(i): Índice de revalorización del suelo. El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, y con base en los documentos que contengan las tablas de los índices de revalorización presentados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, será el encargado de aprobar los índices de revalorización del suelo.

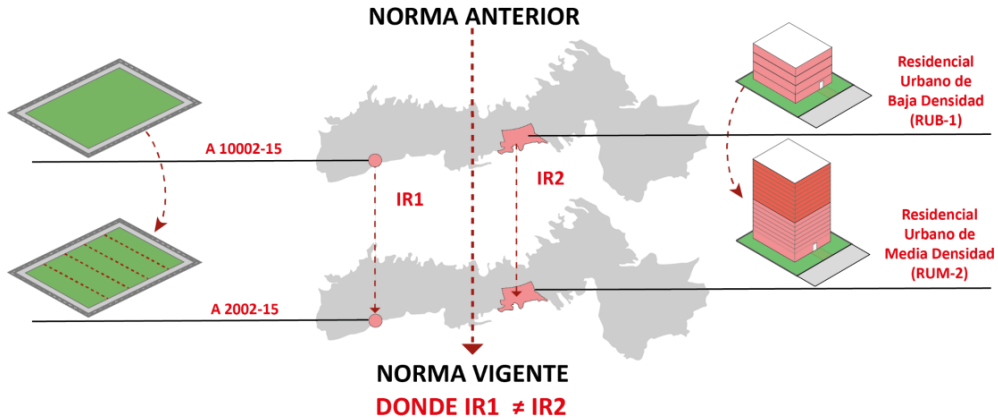


Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo

AUV_(i): Área bruta, misma que será declarado por el administrado.

β: Es el coeficiente de ponderación de pago, el mismo que define el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el beneficio económico producido por la planificación urbanística. El coeficiente de ponderación de pago se determina en la siguiente tabla:

Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos

Rango AIVA	Índice de construcción (IC)		
	Menor a 1	Entre 1 y 2	Mayor a 2
Igual o menor a \$120/m ²	0,17	0,20	0,21
Entre \$121 y \$499/m ²	0,22	0,23	0,25
Igual o mayor a \$500/m ²	0,26	0,28	0,30

El Índice de Construcción (IC) se obtendrá de dividir el área útil excedente (Ae) para el área del terreno según escritura.

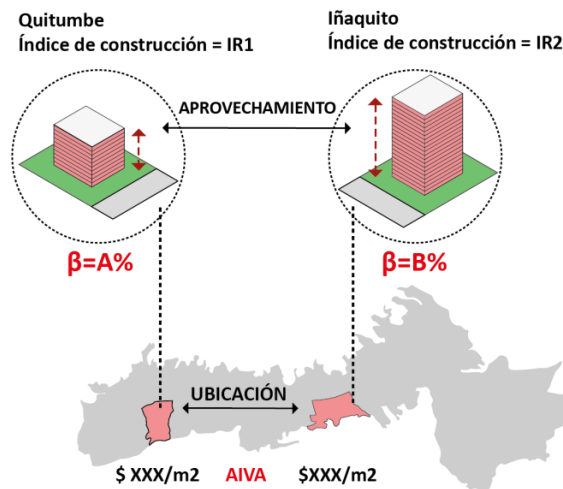


Gráfico 5: Concepto del coeficiente de ponderación de pago (β)

En los casos en los que un lote registre más de un valor en el área de intervención valorativa (AIVA), se deberá escoger el AIVA de mayor valor.

2. CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS SEGÚN LOS ÁMBITOS DE APLICACIÓN

2.1. Transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

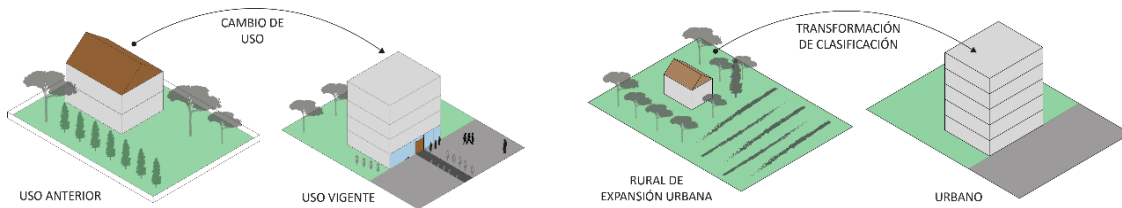


Gráfico 6: Concepto de transformación de la clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) y corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbitos de aplicación:
- Transformación de la clasificación del suelo
- Modificación de uso del suelo

$$\text{COD} = [V_{sc} \times IR_{cu} \times AUV] \times \beta$$

Gráfico 7: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

V_{sc}: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

$$V_{sc} = \alpha \times V_{cc}$$

Gráfico 8: Fórmula del valor del suelo por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo

En aquellos casos especiales en los que no exista construcción en el predio, no se aplicará la fórmula presentada en el gráfico 8. El valor del suelo por metro cuadrado (V_{sc}), resultará de dividir el avalúo del terreno tomado directamente del avalúo catastral vigente, para el área del terreno según escritura.

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de la construcción.

Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se

hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

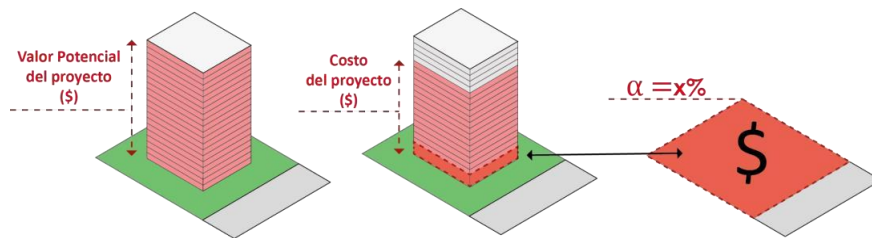


Gráfico 9: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción

Vcc: Costo del metro cuadrado (m²) de construcción, determinado a partir del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

El cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) se lo realizará de conformidad con los siguientes lineamientos:

1. Para el caso de predios en unipropiedad, la forma de cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) se lo obtendrá dividiendo los avalúos y las áreas de los componentes de la valoración de la construcción de la siguiente manera:
 - a) El avalúo de construcciones cubiertas y el avalúo de instalaciones especiales serán sumados y divididos para el área de las construcciones cubiertas.
 - b) El avalúo de construcciones abiertas será dividido para el área de construcciones abiertas.
 - c) El avalúo de adicionales constructivos será dividido para el área de adicionales constructivos.
 - d) Finalmente, el costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) en predios de unipropiedad será determinado por la suma de los valores obtenidos en los literales a, b y c.

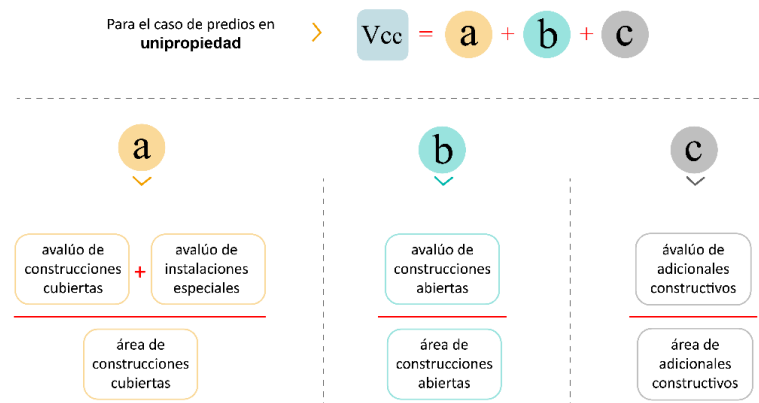


Gráfico 10: Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en unipropiedad

2. Para el caso de los predios en propiedad horizontal la forma de cálculo del costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc), se lo obtendrá dividiendo los avalúos y las áreas de los componentes de la valoración de la construcción de la siguiente manera:

- a) Se sumarán los avalúos de las construcciones cubiertas y los avalúos correspondientes a áreas comunales (avalúos de construcciones comunales cubiertas proporcionales a la alícuota, construcciones comunales abiertas proporcionales a la alícuota, adicionales constructivos proporcional a la alícuota y avalúo comunal especial), valor que será dividido para el área de construcción cubierta.
- b) El avalúo de construcciones abiertas será dividido para el área de construcciones abiertas.
- c) En caso de que exista el componente de valoración de adicionales constructivos, se dividirá el avalúo de adicionales constructivos para el área de adicionales constructivos.
- d) Finalmente, el costo del metro cuadrado de la construcción (Vcc) en predios de propiedad horizontal será determinado por la suma de los valores obtenidos en los literales a, b y c.

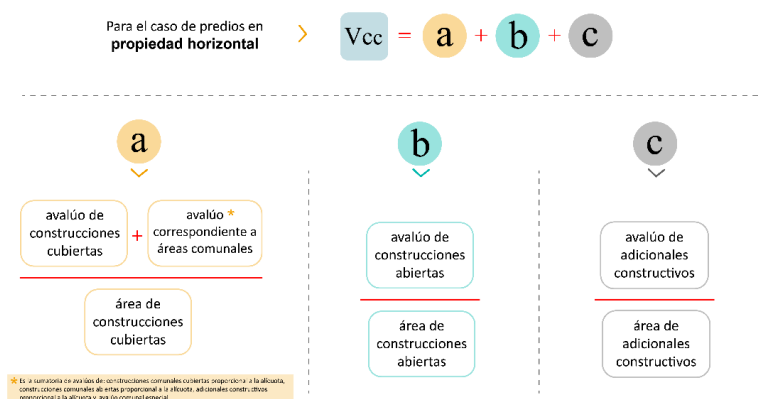


Gráfico 11: Metodología para obtener el costo del metro cuadrado de construcción (Vcc) para predios en propiedad horizontal

IRcu: Índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

Cuando exista un aprovechamiento urbanístico por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo derivado de un Plan Parcial, el índice de revalorización del suelo será el establecido en las tablas del índice de revalorización, contenidas como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Por otra parte, cuando se evidencie un aprovechamiento urbanístico por la transformación de clasificación y modificación de uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, el índice de revalorización del suelo será aplicado en función a las equivalencias establecidas en la Disposición General Décimo Tercera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021, conforme a los siguientes casos:

a) Caso especial de usos residenciales: el índice de revalorización que se aplicará para usos residenciales es de 0.20, en los casos de las equivalencias especificadas en la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021.

Tabla 2: Equivalencias para usos residenciales

Altura aprobada	Equivalencia en el PUGS	Uso de suelo aprobado	Equivalencia en el PUGS
1 a 3 pisos	Residencial de baja densidad	R1	Tipología 2
4 a 6 pisos	Residencial de media densidad	R2	Tipología 3
7 pisos en adelante	Residencial de alta densidad	R3	Tipología 4

- b) **Caso especial de usos industriales:** Para los casos especiales de usos industriales, el índice de revalorización a aplicar de acuerdo a las equivalencias especificadas en la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 es de 1,18.

Tabla 3: Equivalencias para usos industriales

Uso de suelo aprobado	Equivalencia en el PUGS
I2	Industrial de mediano impacto (IMI)
I3	Industrial de alto impacto (IAI)
I4	Industrial de alto riesgo (IAR)

Cuando se evidencie un aprovechamiento urbanístico por la transformación de clasificación y modificación de uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, y siempre que estos cambios de usos no correspondan a los mencionados en los literales a) y b), se aplicará el índice de revalorización del suelo establecido en las tablas del índice de revalorización, contenidas como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por transformación de la clasificación y modificación de uso del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: En el caso de propiedad horizontal corresponde al área bruta del predio destinado a la actividad económica que efectuará el aprovechamiento del nuevo uso y compatibilidad; y, en el caso de unipropiedad es el área del lote. Este dato será declarado por el administrado.

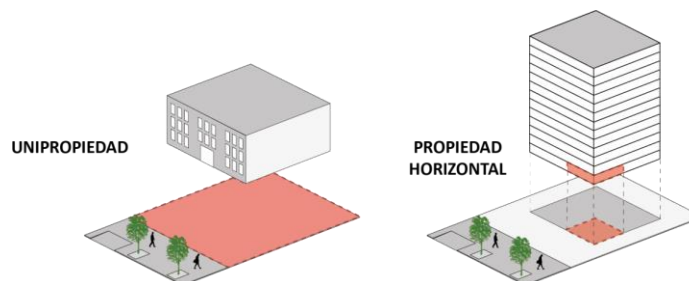


Gráfico 12: Concepto de AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

β: Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.2. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo

2.2.1. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

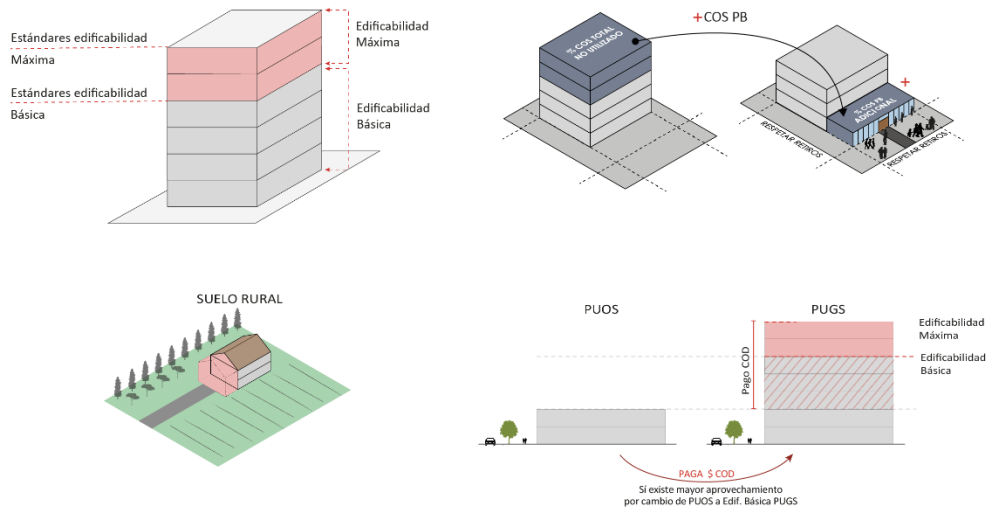


Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

En los casos de mayor aprovechamiento urbanístico por: (a) el incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica, (b) el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbano, (c) el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural, (d) el incremento del coeficiente de ocupación del suelo total (COS Total) en la edificabilidad básica por cambio de norma. El pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU20) y corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

$$\text{COD} = [V_s \times A_e] \times \beta$$

Gráfico 14: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Gráfico 15: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de construcción.

Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Vc: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

Fu: Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un uso constructivo, el factor de uso constructivo (F_u) se determinará a través del promedio ponderado de los factores de usos correspondientes, considerando el área útil en metros cuadrados.

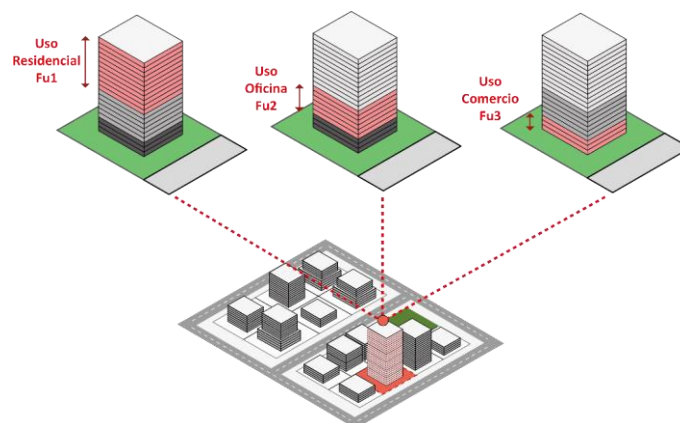


Gráfico 16: Concepto del factor de uso constructivo (F_u)

Ae: Área útil excedente en metros cuadrados (m^2) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Ver Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

β: Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.2.2. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio del lotemínimo en el código de edificabilidad

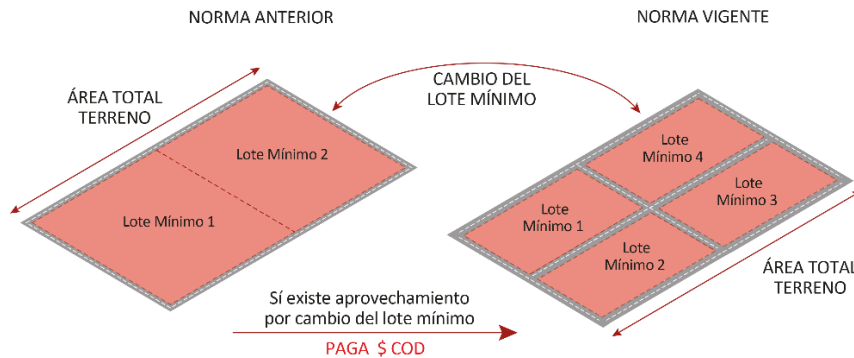


Gráfico 17: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.

El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU10) para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio del lote mínimo, se calculará siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- El tamaño del lote mínimo asignado en la nueva norma urbanística sea menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados en el código de edificabilidad sean iguales o mayores, respecto de la norma urbanística anterior.

Dicho cálculo corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico por cambio del lote

$$\text{COD} = [\text{Vs}_a \times \text{IR}_{lm}] \times \beta$$

Gráfico 18: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por cambio del lote mínimo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

V_{sa}: Valor total del suelo obtenido del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

IR_{lm}: Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad. Las tablas de los índices de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad, se encuentran como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por cambio del lote mínimo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

β : Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.3. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo y transformación de clasificación/modificación del uso del suelo

2.3.1. Aplicación simultánea de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad y la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

El cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, al aplicar simultáneamente un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación del uso del suelo corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico por incremento de edificabilidad y transformación de la clasificación / modificación de uso del suelo

$$\text{COD} = [V_s \times A_e + V_s \times I R_{cu} \times AUV] \times \beta$$

Gráfico 19: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²) obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Gráfico 20: Fórmula de valor del suelo por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

Donde:

α : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de la construcción.

Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos

en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Vc: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m^2) de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

Fu: Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un uso constructivo, el factor de uso constructivo (F_u) se determinará a través del promedio ponderado de los factores de usos correspondientes, considerando el área útil en metros cuadrados.

Ae: Área útil excedente en metros cuadrados (m^2) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

IRcu: Índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación y modificación del uso del suelo. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

Cuando exista un aprovechamiento urbanístico por transformación de clasificación y modificación de uso del suelo derivado de un Plan Parcial, el índice de revalorización del suelo será el establecido en las tablas del índice de revalorización, contenidas como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Por otra parte, cuando se evidencie un aprovechamiento urbanístico por la transformación de clasificación y modificación de uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, el índice de revalorización del suelo será aplicado en función a las equivalencias establecidas en la Disposición General Décimo Tercera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021, conforme a los siguientes casos:

a) Caso especial de usos residenciales: el índice de revalorización que se aplicará para usos residenciales es de 0.20, en los casos de las equivalencias especificadas en la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021. Ver Tabla 2: Equivalencias para usos residenciales.

b) Caso especial de usos industriales: Para los casos especiales de usos industriales, el índice de revalorización a aplicar de acuerdo a las equivalencias especificadas en la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 es de 1,18. Ver Tabla 3: Equivalencias para usos industriales.

Cuando se evidencie un aprovechamiento urbanístico por la transformación de clasificación y modificación de uso del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo en comparación con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, y siempre que estos cambios de usos no correspondan a los mencionados anteriormente en los literales a) y b), se aplicará el índice de revalorización del suelo establecido en las tablas del índice de revalorización, contenidas como anexos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por transformación de la clasificación y modificación de uso del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: En el caso de propiedad horizontal es el área bruta del predio destinado a la actividad económica que efectuará el aprovechamiento del nuevo uso y compatibilidad; y, en el caso de unipropiedad es el área del lote. Este dato será declarado por el administrado. Ver gráfico 12: Concepto de AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

β: Coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.3.2. Aplicación simultánea de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad y el cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad

El cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, al aplicar simultáneamente un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y el cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad, corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico por incremento de edificabilidad y cambio del lote mínimo

$$\text{COD} = [V_s \times A_e + V_s \times IR_m \times AUV] \times \beta$$

Gráfico 21: Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y cambio del lote mínimo

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Gráfico 22: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad y cambio de lote mínimo

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de la construcción.

Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Vc: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, mismo que será determinado de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m^2) de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

Fu: Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un uso constructivo, el factor de uso constructivo (Fu) se determinará a través del promedio ponderado de los factores de usos correspondientes, considerando el área útil en metros cuadrados.

Ae: Área útil excedente en metros cuadrados (m^2) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 13: Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

IRIm: Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad. Ver Gráfico 4: Concepto del índice de revalorización del suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por cambio del lote mínimo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: En el caso de propiedad horizontal es el área bruta del predio destinado a la actividad económica que efectuará el aprovechamiento del nuevo uso y compatibilidad; y, en el caso de unipropiedad es el área del lote. Este dato será declarado por el administrado. Ver gráfico 12: Concepto del área AUV para unipropiedad y propiedad horizontal

β : Coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 1: Coeficiente de ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

2.3.3. Particularidad

Cuando sobre un mismo predio exista mayor aprovechamiento urbanístico por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad y transformación de clasificación y modificación del uso del suelo, el valor de la concesión onerosa de derechos corresponderá a la aplicación secuencial de la fórmula del ámbito que genere un mayor monto de recaudación para el desarrollo urbano de la ciudad. Las fórmulas para los mencionados ámbitos se encuentran detalladas en la sección 2 "Cálculo de la concesión onerosa de derechos según los ámbitos de aplicación", del presente documento.

2.4. Generalidades de la aplicación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos

La veracidad de la información proporcionada por el administrado para efectos del cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será responsabilidad del suscriptor. Por lo cual, se deberá tomar en consideración que las personas se abstendrán de aportar, a sabiendas, declaraciones o documentos falsos; o formular afirmaciones temerarias u otras conductas contrarias al principio de buena fe.

3. PROCEDIMIENTOS DE LAS MODALIDADES DE PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

3.1. Requisito previo a la solicitud del pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos

El administrado, una vez que haya obtenido los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras, previo a la obtención de la LMU 10 y LMU 20; o, cumpliendo los requisitos respectivos para la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE), deberá:

- a. Solicitar a la Administración Zonal competente que realice el cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
- b. Ingresar al órgano encargado de la operación urbana la solicitud de la modalidad de pago por concepto de la referida concesión onerosa de derechos.

3.2. Pago monetario de contado

En caso de que el administrado opte por realizar el pago de contado, el órgano encargado de la operación urbana emitirá la orden de pago por el valor total de la concesión onerosa de derechos.

Con las órdenes de pago emitidas, el administrado, dentro del plazo establecido en la normativa metropolitana vigente deberá cancelar el valor total por concepto de la concesión onerosa de derechos. Transcurrido dicho plazo, la orden de pago quedará sin efecto ante lo cual, de ser de su interés, el administrado deberá solicitar la emisión de una nueva orden de pago.

El pago de contado se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la obtención de la licencia metropolitana correspondiente.

3.3. Pago por cronograma

La Administración Zonal, previo a la emisión de la licencia metropolitana correspondiente en favor del administrado, verificará el pago de contado de mínimo el veinte por ciento (20%) del valor total por concepto de la concesión onerosa de derechos y el administrado podrá solicitar facilidades de pago al Operador Urbano, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

3.4. Pago en especie

La Administración Zonal, previo a la emisión de la licencia metropolitana correspondiente en favor del administrado, verificará la suscripción del contrato de cumplimiento de obligaciones.

Una vez obtenida la licencia metropolitana correspondiente, en el término máximo establecido en el contrato, las partes suscribirán un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá el proyecto a ser ejecutado, las especificaciones técnicas, los plazos y las condiciones a ser acatadas y ejecutadas por el administrado.

3.5. Pago mixto

En caso de que se opte por la modalidad de pago mixto, el administrado deberá indicar la combinación de su forma de pago, pudiendo ser alguna de las siguientes:

- a) Pago en especie y pago de contado
- b) Pago en especie y pago por cronograma

Cualquiera fuera la modalidad de pago mixto optada por el administrado, éste deberá seguir los procedimientos detallados anteriormente en las formas de pago de contado, por cronograma y en especie, para la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. La administración zonal competente, previo a la emisión de la respectiva licencia metropolitana en favor del administrado, verificará que, en función de las opciones de pago escogidas, los valores y demás requisitos hayan sido cumplidos.

3.6. Subsanación de errores de órdenes de pago o desistimiento del proceso aplicado

En caso de errores en la emisión de la orden de pago o de desistimiento del proceso al que aplica el administrado, será el órgano encargado de la operación urbana el responsable de la anulación de la misma y de emitir las nuevas órdenes de pago con datos corregidos, o de emitir los títulos de crédito a favor del administrado para la correspondiente devolución de los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos.

4. Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos por el desarrollo de vivienda de interés social

Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos por el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, se aplicarán los casos establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo.

4.1. Fórmula general de exoneración por la construcción de vivienda de interés social.

Para acceder a la exoneración, el área útil del proyecto deberá incluir al menos el 20% de área útil para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20%, no accederá a exoneración alguna. El cálculo del porcentaje de la exoneración se detalla a continuación:

$$\text{COD Ex} = \text{COD} \times [1 - \text{Ex}]$$

Gráfico 23: Fórmula general para la aplicación de la exoneración de COD por vivienda de interés social

Donde:

COD Ex: Valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos aplicando la exoneración por vivienda de interés social.

COD: Concesión onerosa de derechos.

Ex: valor de exoneración por vivienda de interés social.

$$\text{Ex} = \frac{\text{VIS}}{\text{Ae} - \text{VIS}}$$

Gráfico 24: Fórmula específica para la aplicación de la exoneración COD por vivienda de interés social

Donde:

Ex: valor de exoneración por vivienda de interés social.

VIS: área útil construida para la vivienda de interés social.

Ae: área útil excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

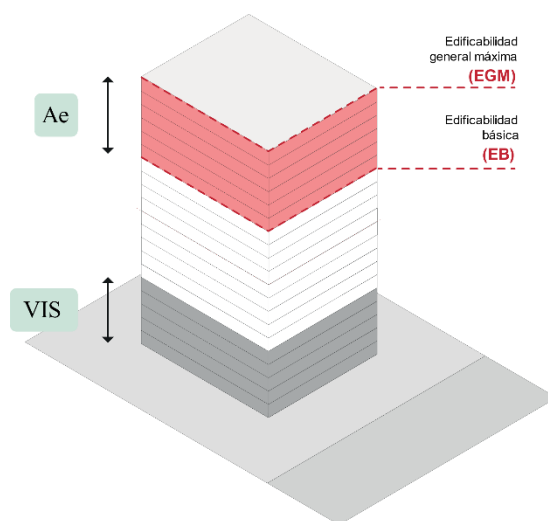


Gráfico 25: Concepto del área útil excedente y área útil construida de vivienda de interés social

La exoneración por vivienda de interés social será total, en los siguientes casos:

- Quando valor de exoneración a pagar por vivienda de interés social (Ex) sea igual o mayor a uno.
- Quando el área útil excedente en metros cuadrados (Ae) sea igual al área útil construida para la vivienda de interés social (VIS).

5. CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS EN PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Fórmula para el cálculo de los beneficios en Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística

El cálculo de los beneficios generados en los planes parciales y unidades de actuación urbanística por la asignación del mayor aprovechamiento del suelo por de la transformación de la clasificación del suelo, la modificación del uso del suelo, el cambio de lote mínimo en el código de edificabilidad y/o el incremento de edificabilidad, se lo realizará aplicando cada uno de los elementos de la fórmula de la concesión onerosa de derechos que para el efecto han sido planteados.

Ámbitos de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

Ámbitos de aplicación:
- Transformación de la clasificación del suelo
- Modificación del uso del suelo
- Cambio del lote mínimo

$$B = Vs(i) \times Ae + Vs(i) \times IR(i) \times AUV(i)$$

(i) : El subíndice hace referencia al elemento de la fórmula que tiene una particularidad en su proceso de determinación, según el ámbito y el caso de aplicación de la concesión onerosa de derechos

Gráfico 26: Fórmula general para el cálculo de los beneficios

Donde:

B: Beneficios generados en los planes parciales y unidades de actuación urbanística.

Vs_(i): Valor del suelo

Ae: Área útil excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 3: Concepto de área útil excedente (Ae).

IR_(i): Índice de revalorización del suelo.

AUV_(i): Área del lote.

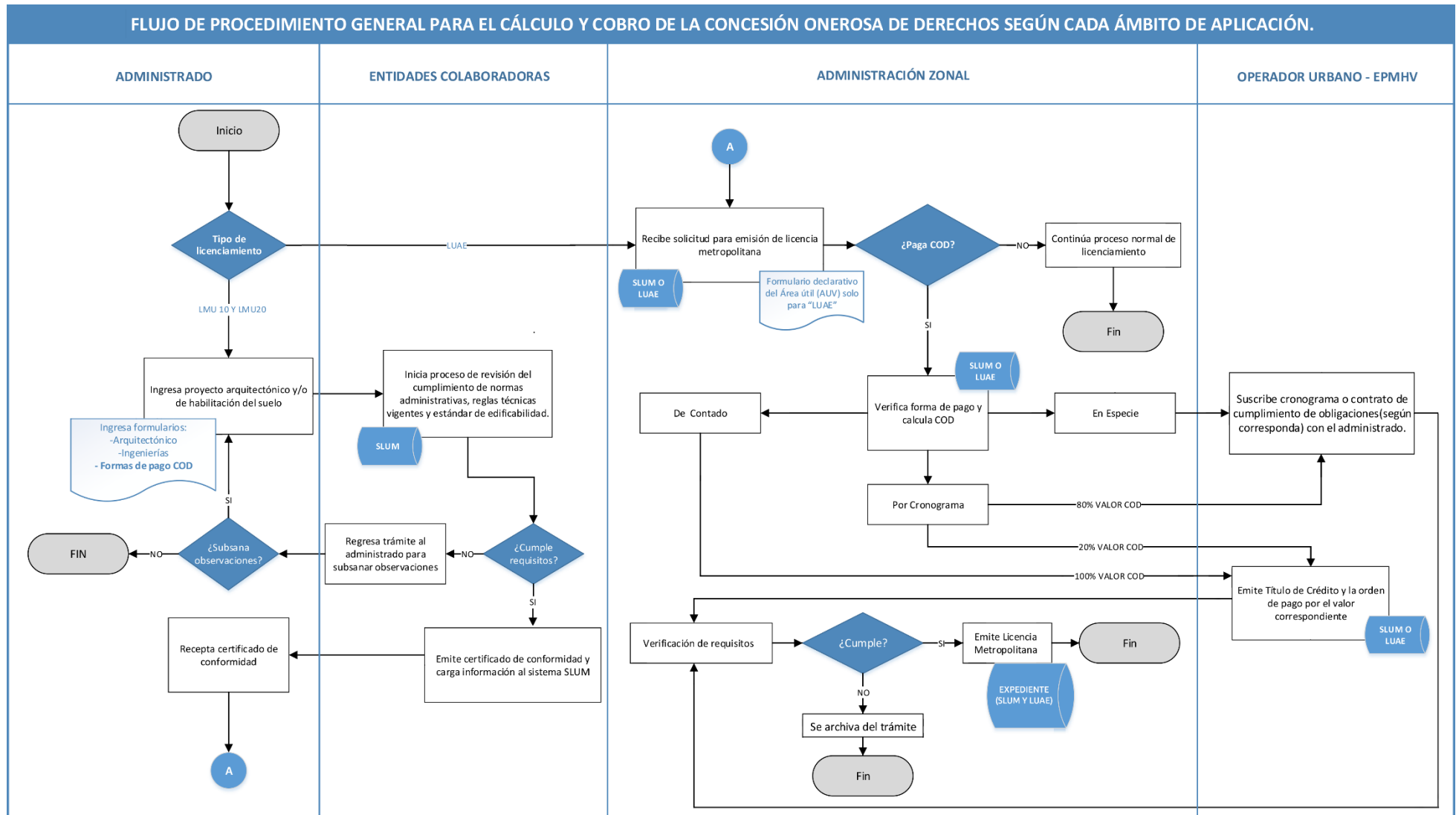
En consecuencia, los beneficios serán determinados a partir de la aplicación secuencial de la fórmula prevista en el presente anexo para cada ámbito y caso de aplicación, sin considerar en el cálculo el coeficiente de ponderación de pago (β).

El coeficiente de ponderación de pago (β) será excluido de la fórmula para el cálculo de los beneficios, por cuanto en los planes parciales y unidades de actuación urbanística el reparto equitativo de las cargas y beneficios se lo realizará en función de la metodología y parámetros definidos en la normativa correspondiente.

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de realizar el cálculo del valor de los beneficios en las unidades de actuación urbanística mediante la metodología descrita en la presente sección.

6. FLUJO DE PROCEDIMIENTO GENERAL PARA EL CÁLCULO Y COBRO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS SEGÚN CADA ÁMBITO DE APLICACIÓN

El flujo general para el cálculo y cobro de la concesión onerosa de derechos según cada ámbito de aplicación, es el siguiente:



ANEXO NO. 02 DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y DEL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN

El presente Anexo se refiere al Sistema de espacio público contenido en Título 1 "Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", del Libro IV.1 "Del Uso de Suelo", del Libro IV "Eje Territorial", del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, siendo la categorización e identificación de los componentes y subcomponentes del sistema de espacio público, constituyen aspectos fundamentales para definir las directrices y condiciones por las cuales se gestionará y regulará el sistema.

1. NIVELES MULTI-ESCALA DE CATEGORIZACIÓN

La categorización del sistema de espacio público se desarrolla en cuatro niveles multi-escala en función de los componentes del sistema del espacio público, desde una escala general hasta una escala específica, y a su vez, se relaciona con los diferentes tipos de infraestructuras que permiten la funcionalidad del sistema. La categorización se organiza de la siguiente manera:

- a) Nivel I: Grupos del sistema de espacio público
- b) Nivel II: Tipos de espacios del sistema
- c) Nivel III: Subcomponentes del espacio público
- d) Nivel IV: Mobiliario urbano
- e) Tipos de infraestructura (transversal)

1.1. NIVEL I: GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTE	NIVEL I	DEFINICIÓN
I. Espacio Público	Red Vial Cantonal Urbana	Se entiende por red vial cantonal urbana al conjunto de vías interconectadas, cuya competencia está a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal.
	Red de Parques	Se entiende por red de parques al conjunto de áreas polifuncionales abiertas de diferentes tamaños y forma, con la función principal de esparcimiento y recreación en las zonas urbanas. Entre mayor superficie del parque, su aporte y relevancia se incrementa en el ámbito ecológico ambiental por sus servicios ecosistémicos que ofrece a la población, el mismo que es considerado como pulmón de la ciudad . Entre menor superficie del parque posee menor presencia de vegetación urbana, que puede estar contenida en macetas u otros elementos urbanos.
	Red de Plazas	Se entiende por red de plazas al conjunto de áreas de paso, estar y/o contemplación abiertas en las zonas urbanas, que contiene elementos y/o vegetación urbana de carácter ornamental y/o de conmeración histórica. Las plazas se diferencian según su valor simbólico para la ciudad, resultado de su ubicación y/o relación con edificaciones emblemáticas que la rodea como equipamientos de la administración pública, de caracter religioso o de otro tipo de equipamiento que sea atractor para la población, sin considerar el tamaño de la plaza.
	Red de Miradores	Se entiende por red de miradores al conjunto de áreas o corredores de contemplación del patrimonio natural, cultural, en puntos de la ciudad o algún tipo de asentamiento humano; así como a puntos de interés escénico o paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.
	Áreas de revitalización y verde urbano	Son áreas conocidas tradicionalmente como remanentes en las zonas urbanas, sin ninguna función aparente, en donde se les reconoce una función ecológica-ambiental, o se transforma en un espacio activo para fines sociales, o el área contempla una cancha deportiva recreacional para uso comunitario. También se considera como parte de este grupo a las áreas verdes destinados a la recreación, producto de la cesión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque. Se excluyen de esta categoría a todas las áreas o bienes que sean parte integrante de las plazas y parques, en este caso, se considerarán como subcomponentes del mismo.

COMPONENTE	NIVEL I	DEFINICIÓN
II. Espacio Público Condicionado	Por su geografía o topografía	Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos inaccesibles que son parte del patrimonio natural, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.
	Destinado al servicio comunitario	Son los bienes públicos de uso público destinados al servicio comunitario que requieren de una gestión especial, como son mercados, casas comunales, conchas acústicas u otros que se encuentren determinados en la normativa nacional.
III. Espacio Complementario	Edificaciones	Todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje urbano.
	Eje conector complementario	Son ejes que sin pertenecer a la red vial cantonal urbana la complementan, para mejorar la funcionalidad en la movilidad de uso público, y principalmente para incentivar la caminabilidad. También se consideran dentro de este grupo a las vías internas de conjuntos residenciales o propiedad horizontal.
	Parques complementarios	Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de un parque de cualquier escala, y que complementan a la red distrital de parques para el acceso público y disfrute de las personas.
	Plazas complementarias	Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de una plaza, y que complementan a la red distrital de plazas para el acceso público y disfrute de las personas.
	Áreas complementarias	Superficies del suelo o bienes públicos o privados que sirvan como algún tipo de complemento con el espacio público para mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos.
	Bienes afectados al servicio público instalados en el espacio público	Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos de uso público, los mismos que mejoran la funcionalidad

Tabla 1: Categorización del sistema de espacio público. Nivel I-Grupos del sistema de espacio público y definiciones

1.2. NIVEL II: TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
I. Espacio Público	Red Vial Cantonal Urbana	Vía Expresa	Vial	Son las vías que por su forma y/o función permiten la conexión a nivel metropolitano.
		Vía Arterial	Vial	Son las vías que por su forma y/o función permiten la conexión a nivel zonal.
		Vía Colectora	Vial	Son las vías que por su forma o función permiten la conexión entre vías locales y arteriales sin perjuicio a que las vías locales estén conectadas directamente a vías de mayor jerarquía. Permiten la movilidad a nivel sectorial.
		Vía Local	Vial	Son el tipo de vía que permiten la movilidad a nivel barrial., tiene prioridad la circulación peatonal u otro tipo de movilidad sostenible o activa, y principalmente se conectan con las vías colectoras. Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h
		Vía local: Sendero	Vial	Camino peatonal y/o ciclístico irregular de superficie permeable que delimitan rutas.
		Vía local: Pasaje	Vial	Son pasos peatonales que permiten el flujo y desplazamiento al interior o a través de una manzana.
		Vía local: Escalinata	Vial	Son alternativas a la vía que, dado a las situaciones topográficas, conecta con escaleras.
			Vía especial (aéreo-suspendida, férreas, red subterránea de transporte público, entre otros)	Vial
	Red de Parques	Parque Metropolitano Ecológico	Verde	Parque con alto valor ecosistémico localizado dentro de áreas denominadas como bosques protectores, de conservación, preservación, intervención especial y recuperación natural, con una superficie mayor a 50 ha.

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
		Parque Metropolitano Urbano	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie igual o mayor 5 ha, con uso intensivo.
		Parque Ciudad	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 1 ha y hasta 5 ha. Su zona de influencia alcanza hasta 30 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
		Parque Vecinal	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 0,5 ha y hasta 1 ha. Su zona de influencia alcanza hasta 15 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
		Parque Cercanía	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 1000 m2 hasta 5000 m2, que pretende un uso diario, por su cercanía genera sentido de pertenencia en la comunidad más próxima. Su zona de influencia alcanza hasta 5 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
		Parque de bolsillo	Naranja	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie menor a 1000 m2, puede ser un área resultante de una reforma geométrica en el espacio público, que, debido a sus dimensiones y forma, no llegue a cumplir la predominancia de áreas de vegetación urbana.
		Parque Lineal	Verde	Parque que se desarrolla longitudinalmente a lo largo de ejes naturales o construidos, generalmente es un borde de un río transformado en parque.
		Bulevar		Es un paseo amplio que sirve principalmente como corredor o conector para la movilidad peatonal. Se ubica en los laterales o al centro de la vía y por su ancho puede acoger diversas actividades recreativas, culturales, artísticas, entre otras.
		Parque Infantil	Recreativa	Es un espacio de recreación esencialmente para niños y niñas, con juegos infantiles de todo tipo y normalmente al aire libre.

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
	Red de Plazas	Mayor	Cultural	Es la plaza emblemático de alto valor simbólico por tener una relación directa en su entorno con edificaciones que son símbolos de poder del gobierno nacional y local, como la presidencia y alcaldía; y de carácter religioso con alto valor histórico.
		Central	Cultural	Es la plaza de un núcleo central de un Área Histórica Parroquial, con una superficie superior igual o superior a 1.000m ² .
		Menor	Naranja	Es la plaza que tiene una relación directa en su entorno con edificaciones de la administración pública u otro tipo que sean un punto de interés para los habitantes, con una superficie igual o superior a 1.000m ² .
		Plazoleta	Cultural	Es un área menor a 1.000m ² con iguales o similares características de una plaza
	Red de Miradores	Mirador urbano	Turística	Es un área para la contemplación ubicada dentro de la zona urbana
		Mirador rural	Turística	Es un área para la contemplación ubicada dentro de la zona rural
		Corredor o ruta de contemplación	Turística	Es un corredor o ruta para la contemplación del patrimonio natural y cultural
	Áreas de revitalización	Jardín urbano	Verde	Es un jardín que puede ser ornamental que posee beneficios ambientales y/o ecológicos.
		Jardín de lluvia	Azul	Es un área verde permeable y/o diseñada para la captación de agua lluvia, ubicadas en zonas inundables, zona llana y/o ladera.
		Huerto urbano	Verde	Área destinada al cultivo de plantas aromáticas, hortalizas, hierbas medicinales, frutales, a escala doméstica. Los huertos urbanos son una forma de promover la alimentación sana y sostenible.
		Cancha recreativa	Recreativa	Es un área destinada para actividades deportivas recreativas para el uso de la comunidad.

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
		Área verde de conversión	Verde	Es un área verde destinada a la recreación, producto de la cesión obligatoria y gratuita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque. Una vez que se convierta en parque, será parte de la Red Distrital de Parques, y por tanto la categoría de área verde de conversión es de carácter temporal.
		Área gris de conversión	Cultural	Es un espacio ocioso urbana que no tiene una función o destino, con potencial de transformarlos en espacios activos para el uso y disfrute de la comunidad. Se los identifica para asignarle una función y re-categorizarlos dentro del sistema de espacio público, por tanto la categoría de área gris de conversión es de carácter temporal.
II. Espacio Público Condicionado	Por su geografía o topografía	Quebrada	Azul y verde	Accidente geomorfológico que consiste en una hendidura en el terreno con pendiente diversa que se caracteriza por tener bajo caudal, no es navegable, con abundante vegetación en estado natural. Posee alta biodiversidad.
		Río	Azul y verde	Un río es una corriente de agua que fluye desde su nacimiento hasta su desembocadura en otro río, lago o en el mar. En el borde su pendiente es variable, podría tener abundante vegetación en estado natural.
		Talud	Verde	Superficie inclinada que limita una vía u otro tipo de espacio público.
		Otros similares	Indeterminado	Otros similares a esta categorización
	Al servicio comunitario	Casa comunal	Cultural	Área cubierta para uso de la comunidad
		Mercado	de Comercio	Área cubierta para compra, venta o intercambio comercial de productos principalmente comestibles
		Espacio deportivo recreativo	Recreativa	Área destinada para actividades deportivas recreativas para el uso de la comunidad. Ver la diferencia con cancha

COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
		Balneario	Recreativa	Espacio destinado para actividades acuáticas recreativas.
		Otros al servicio comunitario	Indeterminado	Otros similares a esta categorización al servicio comunitario
III. Espacio Complementario	Edificaciones		Indeterminado	
	Eje conector complementario		Vial	
	Parques complementarios		Verde	
	Plazas complementarias		Cultural/Naranja	
	Áreas complementarias		Indeterminado	
	Bienes afectados al servicio público instalados en el EP		Indeterminado	

Tabla 2: Categorización del sistema de espacio público. Nivel II-Tipos de espacio público y definiciones

1.3. NIVEL III: SUBCOMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO

Los subcomponentes del espacio público pueden estar presentes en distintos tipos de espacios, dependiendo de las condiciones formales y funcionales de cada uno. La identificación de los subcomponentes no es exclusiva, pudiendo identificarse otros tipos de subcomponentes en correspondencia del diseño de los distintos tipos de espacios públicos y espacios públicos condicionados. En el caso de espacios complementarios no se identificaron subcomponentes tipo, ya que la naturaleza de estos espacios determina sus subcomponentes en cada caso.

COMPONENTE DEL SISTEMA		ESPACIO PÚBLICO																
NIVEL I - GRUPOS		Red Vial Cantonal Urbana							Red de Parques									
NIVEL II TIPOS		Vía Expresa	Vía Arterial	Vía Colectora	Vía Local	Sendero	Pasaje	Escalinata	Vías especiales	Metropolitano Ecológico	Metropolitano Urbano	Ciudad	Vecinal	Cercanía	De bolsillo	Lineal	Bulevar	Parque Infantil
NIVEL III SUBCOMPONENTES	INFRAEST.	CORRESPONDENCIAS MULTI-ESCALA																
Acera	Vial	•	•	•	•												•	
Calzada	Vial	•	•	•	•												•	
Parterre	Vial	•	•	•														
Redondel	Vial	•	•	•	•													
Isleta	Vial	•	•	•	•													
Carril exclusivo de transporte público	Vial	•	•	•														
Estacionamiento	Vial	•	•	•	•				•	•	•	•	•		•			
Puente	Vial	•	•	•	•	•	•		•									
Túnel	Vial	•	•	•	•	•	•		•									
Ciclovia	Vial	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•		•			
Sendero	Vial									•	•	•	•	•		•		
Área verde	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•		•	•	•
Jardín urbano	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•		•	•	•
Jardín de lluvia	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•		•	•	•
Cancha multiuso	Recreativa									•	•	•	•	•		•		
Cancha fútbol o similar	Recreativa										•	•						

Tabla 3: Nivel III-Subcomponentes del espacio público. Identificación y correspondencias multi-escala del componente Espacio público - 1

COMPONENTE DEL SISTEMA		ESPACIO PÚBLICO												
NIVEL I - GRUPOS		Red de Plazas				Red de Miradores			Áreas de revitalización					
NIVEL II TIPOS		Mayor	Central	Menor	Plazoleta	Mirador urbano	Mirador rural	Corredor o ruta de contemplación	Jardín urbano	Jardín de lluvia	Huerto urbano	Cancha recreativa	Área verde de conversión	Área gris de Conversión
NIVEL III SUBCOMPONENTES	INFRAEST.	CORRESPONDENCIAS MULTI-ESCALA												
Acera	Vial							•						
Calzada	Vial													
Parterre	Vial													
Redondel	Vial													
Isleta	Vial													
Carril exclusivo de transporte público	Vial													
Estacionamiento	Vial					•	•							
Puente	Vial													
Túnel	Vial													
Ciclo vía	Vial													
Sendero	Vial							•						
Área verde	Verde	•	•	•	•	•	•	•						
Jardín urbano	Verde	•	•	•	•	•	•	•						
Jardín de lluvia	Verde	•	•	•	•	•	•	•						
Cancha multiuso	Recreativa													
Cancha fútbol o similar	Recreativa													

Tabla 4: Nivel III-Subcomponentes del espacio público. Identificación y correspondencias multi-escala del componente Espacio público - 2

COMPONENTE DEL SISTEMA		ESPACIO PÚBLICO CONDICIONADO								
NIVEL I - GRUPOS		Por su geografía o topografía				Destinados al servicio comunitario				
NIVEL II TIPOS		Quebrada abierta	Río	Talud	Otros similares	Casa comunal	Mercado	Espacio deportivo recreativo	Balneario	Otros al servicio comunitario
NIVEL III SUBCOMPONENTES	INFRAEST.	CORRESPONDENCIAS MULTI-ESCALA								
Acera	Vial									
Calzada	Vial									
Parterre	Vial									
Redondel	Vial									
Isleta	Vial									
Carril exclusivo de transporte público	Vial									
Estacionamiento	Vial									
Puente	Vial									
Túnel	Vial									
Ciclovia	Vial									
Sendero	Vial	•	•							
Área verde	Verde									
Jardín urbano	Verde									
Jardín de lluvia	Verde									
Cancha multiuso	Recreativa									
Cancha fútbol o similar	Recreativa									

Tabla 5: Nivel III-Subcomponentes del espacio público. Identificación y correspondencias multi-escala del componente Espacio público complementario

1.4. NIVEL IV: MOBILIARIO URBANO

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
De ambientación	Luminaria	Eléctrica y energética
	Banca	NA
	Mesa	NA
	Juegos infantiles	Recreativo
	Juegos biosaludables	Salud
	Juegos en general	Recreativo
	Kiosko, o mobiliario para el comercio y servicio	De comercio
	Pileta	Recreativo
	Rampa	Vial
	Escultura	Cultural
	Mural	Cultural
	Maceta	NA
Vegetación urbana	Arbolado urbano en vía	Verde
	Arbolado urbano en espacio abierto	Verde
	Arbusto urbano	Verde
	Herbácea urbana	Verde
	Alcorque	Verde
	Jardinera	Verde
Salud e higiene	Baño público	Gris
	Basurero o papelera	Aseo e higiene
	Puntos limpios	Aseo e higiene
	Contenedores de residuos sólido, o de reciclaje	Aseo e higiene
Comunicación	Nomenclatura domiciliaria o de vías urbanas	Vial
	Señalética informativa, mapas de localización de lugares de interés	Turística
	Panel informativo de las condiciones ambientales como temperatura, contaminación del aire, otros.	Salud
	Cartelera pública	NA
	Buzón público	NA

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
	Reloj público	NA
	Teléfono público	Telecomunicaciones
	Otros elementos o mobiliario urbanos relacionados con la comunicación.	NA
Transporte	Parada de bus convencional	Vial
	Parada de bus BRT	Vial
	Boca de Metro	Vial
	Estacionamiento de bicicletas	Vial
	Parquímetros	Vial
	Cargadores para vehículos eléctricos	Eléctrica y energética
	Otros elementos o mobiliario urbanos relacionados con el transporte.	Vial
Dispositivos de control de tránsito/ señalización	Señalización horizontal	Vial
	Señalización vertical, incluido semaforización.	Vial
De Seguridad	Barandas	Vial
	Pasamanos	Vial
	Guardavías	Vial
	Cámara de video vigilancia	De seguridad
	Alarmas comunitarias	De seguridad
	Hidrantes	Gris
	Equipos contra incendios	Gris
Servicios	Armario o pedestal para la red de telecomunicaciones.	Telecomunicaciones
	Postes de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Antenas de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Ductería y manguera de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Pozos y tapas de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Cables aéreos y subterráneos de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Dispositivos de audio y sonido, y señal wifi	Telecomunicaciones
	Armario o pedestal para la red de eléctrica	Eléctrica y energética

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
	Postes para la red de eléctrica	Eléctrica y energética
	Torres de alta tensión para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Ductería y manguera para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Pozos y tapas para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Cables aéreos y subterráneos para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Rejilla	Gris
	Alcantarilla	Gris
	Otros.	NA
Publicidad	Vallas	NA
	Paneles	NA
	Paletas	NA
	Pantallas led	NA
	Otros.	NA

Tabla 6: Nivel IV-Tipos y elementos de mobiliario urbano

2. INFRAESTRUCTURA

Los diferentes tipos de infraestructura se relacionan de manera transversal con todos los niveles de categorización del sistema de espacio público y permiten mejorar su funcionalidad.

2.1. TIPOS DE INFRAESTRUCTURA VINCULADA AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN	CORRESPONDENCIA EN NIVELES
Vial	Es todo componente, subcomponente o elemento construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes y constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Verde	Es todo componente, subcomponente o elemento natural y/o construido que en su conjunto mantiene, sustenta, restaura los procesos ecológicos naturales como el ciclo del agua y purificación del aire, y que proporciona resiliencia a través de los beneficios de la naturaleza o servicios ecosistémicos a la ciudad u otros asentamientos humanos para la mejora de la calidad del hábitat, a través de la protección y valorización de la naturaleza y su relevancia contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Azul	Es todo componente, subcomponente, elemento hídrico o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, uso eficiente, diseño urbano, manejo sostenible del drenaje urbano y saneamiento, adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático y contrarrestar la inequidad social y ambiental.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Naranja	Es todo componente o subcomponente del espacio público, donde convergen la cultura, la creatividad y el emprendimiento. Estos espacios son consideradas como Áreas de Oportunidad Económica, y se caracterizan por la alta aglomeración de actividades de producción cultural y creativa.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Recreativa	Es todo componente, subcomponente o elemento que fomenta la recreación activa y pasiva. También se considera dentro de este grupo a lo relacionado con el deporte recreativo.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Cultural	Es todo componente, subcomponente o elemento que permite las diversas prácticas y manifestaciones artísticas y culturales de las comunidades	Nivel II; Nivel III; Nivel IV

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN	CORRESPONDENCIA EN NIVELES
Turística	Es todo componente o subcomponente del espacio público, que se lo considera como un atractivo turístico	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
de Comercio	Es todo componente, subcomponente o elemento que forma parte de la cadena de suministro en el espacio público, desde la venta minorista local y los mercados de abastos.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
de Seguridad	Es todo componente, subcomponente o elemento que permite mejorar la percepción de seguridad ciudadana, y reduce el índice de actos delictivos en el espacio público.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
de Salud	Es todo mobiliario o elemento que permite acercar el servicio de salud en espacio público, o promover la actividad física saludable	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Gris	Es todo elemento instalado del sistema de alcantarillado y a las plantas de tratamiento de aguas como las presas, acueductos, tuberías, desagües y complejas redes de procesamiento del agua, y otros similares. En este grupo se incluyen los baños públicos.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
de Telecomunicaciones	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de telecomunicaciones.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Eléctrica y energética	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de la red eléctrica. Se incluye en este grupo a las fuentes de energías renovables o limpias de todo tipo.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Aseo e higiene	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio del aseo e higiene, parte de la gestión de desechos sólidos.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Administración pública	Es todo componente, subcomponente o elemento que de facilidades para la atención a la ciudadanía	Nivel IV: Mobiliario/elementos

Tabla 7: Tipos de infraestructura

3. CONTENIDOS DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El instrumento de gestión y regulación del sistema de espacio público contendrá como mínimo los siguiente:

1. Definición de las actividades específicas permitidas según la categoría del sistema de espacio público, y los actos administrativos correspondientes para su autorización.

2. Definición de los órganos municipales responsables de la gestión y administración según el tipo de espacio, en concordancia a la categorización del sistema de espacio público, así como la definición de la responsabilidad para la emisión de las respectivas autorizaciones.
3. Identificación de mecanismos y/o modelos de gestión para la rehabilitación, construcción, mantenimiento y/o conservación de los componentes del sistema del espacio público.
4. Definición de procesos para la intervención y emisión de autorizaciones de actos sobre el sistema de espacio público.
5. Fórmulas de cálculo para la tasa o regalía, según el caso, o los responsables de su formulación y expedición.
6. Otros aspectos para la gestión y regulación del sistema de espacio público.

ANEXO NO. 03 PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES TÉCNICOS DE REPLANTEO VIAL PARA DETERMINAR AFECTACIONES VIALES U OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE TODOS LOS TIPOS DE VÍAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Procedimiento para la emisión de informes técnicos de replanteo vial para determinar afectaciones viales u ocupación de espacio público de todos los tipos de vías en el Distrito Metropolitano de Quito


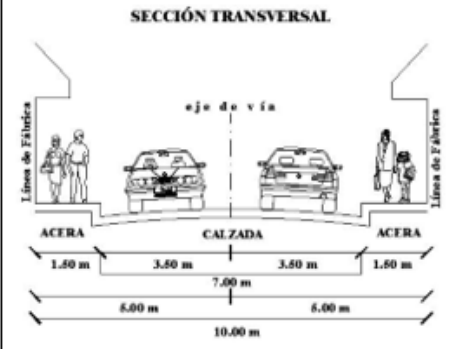
1. GENERALIDADES

1. El petionario presenta su solicitud en la entidad municipal según su competencia conforme se detalla a continuación:
 - a. A las Administraciones Zonales para vías locales urbanas y colectoras urbanas.
 - b. A la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para arteriales y expresas urbanas.

Para las vías de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha y del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, el Administrado seguirá el procedimiento que establezcan para el efecto dichas Entidades.

2. Procedimiento técnico del ente municipal competente:
 - a) Para las vías de competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se le asigna el trámite correspondiente a la unidad técnica de la dependencia municipal respectiva para que realice el análisis y la inspección "in situ";
 - b) Para todos los tipos de vías, los técnicos deberán registrar las coordenadas del eje vial y su respectiva sección transversal, replantear en sitio con GPS, Estación Total, u otros equipos de precisión y colocar referencias físicas (estacas), a efectos de determinar las afectaciones que se puedan producir a los inmuebles. La información a levantarse no sólo será del inmueble que es parte de la solicitud, sino que adicionalmente deberá levantar la información en un tramo de longitud de 100m a partir de los linderos del lote, con la finalidad de contar con los replanteos viales de todos los lotes colindantes al eje vial analizado.
 - c) Una vez replanteado el eje vial y estacado cada 20m., las Administraciones Zonales o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas "EPMOP", según corresponda, procederán a determinar las afectaciones físicas que mantienen todos los inmuebles colindantes al tramo replanteado con base a las referencias físicas existentes que delimitan cada uno de los lotes, tales como: cercas vivas, cerramientos permanentes y otros similares de haberlo. Dichas afectaciones deberán registrarse en el sistema del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de todos los lotes afectados. Con esta

información emitirán el Informe Técnico de Replanteo Vial que debe sujetarse al modelo que se muestra a continuación:

INFORME DE REPLANTEO VIAL				
No.	AZQ-DGT-UTV-IRV-2020-027		Fecha:	D.M. Quito, 01 de abril de 2020
Gestión Documental No.: AZQ-DMGT-2020-0135-E				
DATOS DEL SOLICITANTE		DATOS DEL PROPIETARIO		
Nombre :		Nombre :		
No. C.C. o Pasaporte		No. C.C. o Pasaporte.:		
Correo electrónico		Correo electrónico		
Teléfono:		Teléfono:		
DATOS DEL PREDIO				
No. Predio:				
No. Clave catastral:				
Parroquia:				
Barrio/Sector:				
INFORMACIÓN VIAL				
Nombre	Sección total	Calzada	Aceras	
CALLE13-A (E9)	10.00 metros	7.00 metros	1.50 metros a cada lado	
INFORMACIÓN GRAFICA				
Inspección		Sección transversal calle 13-A (E9)		
				
DATOS TÉCNICOS				
Definición Vial:				
<ul style="list-style-type: none"> - De acuerdo a la hoja de trazado y regularización vial No. 33705, aprobada mediante informe de Concejo Metropolitano No. IC-96-415 de fecha 11 de noviembre de 1996. - Definición vial en base a MAPA PUOS-V2 aprobado en Ordenanza Metropolitana N° 0127 Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana N° 0041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 25 de julio del 2016. 				
Afectación Vial:				
<ul style="list-style-type: none"> - Norte: Calle Humberto Freire, ancho 10,00 metros. Línea de fábrica a 5,00 metros del eje vial; Afectación de 2,50 metros de profundidad por todo el frente del lote. 				
OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES:				
DOCUMENTACIÓN ADJUNTA Y ANALIZADA				
Atentamente,				
Ing. XXXXXXXXX				
JEFE DE LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA				
Acción	Responsables	SIGLAS	Fecha	Sumilla
Elaboración	Ing.	UTV	02/03/2020	
Aprobación	Arg.	DGT	02/03/2020	

d) Se procederá a remitir al Administrado el informe técnico de replanteo vial

1.1. Requisitos para la Emisión de los Informes Técnicos de Replanteos Viales.-

1. Solicitud debidamente firmada por el peticionario en donde expresa su requerimiento del replanteo vial. Esta solicitud deberá contener al menos el número de predio, los datos de identificación del solicitante y deberá ingresarla a través del Sistema de Trámites en línea o el que esté vigente al momento.
2. Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del bien inmueble, que acredite que el solicitante es el propietario.
3. En caso de que la dependencia municipal requiera para su análisis del replanteo vial el plano aprobado del barrio, sector, lotización, subdivisión, urbanización o reestructuración parcelaria inscrita en el Registro de la Propiedad, deberá ser requerido directamente a la institución metropolitana custodia de la documentación o a cualquier Entidad Pública, con base a lo establecida en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos LOOETA.

Nota: La Administración Zonal correspondiente o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP se abstendrán de exigir o de requerir otros documentos señalados

ANEXO NO. 04 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

1. Requisitos

Para que los administrados puedan solicitar la autorización de fraccionamiento para inmuebles ubicados dentro de un Plan Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE): deberán presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable del proyecto de fraccionamiento.
2. Planos (levantamiento topográfico y propuesta de fraccionamiento) firmados electrónicamente por el o los propietarios y profesional responsable y archivos digitales georreferenciados en formato AutoCAD V. 2004 de acuerdo al Sistema de Referencia Espacial SIRES-DMQ: proyección cartográfica Transversa de Mercator Modificada (TMQ-WGS84) y Meridiano Central W 78° 30' 00" y demás parámetros constantes en la Ordenanza Metropolitana que establece los Sistemas de Referencia Espacial y de Geolocalización vigentes, o el que estableciere el órgano competente municipal. Los cuadros de datos técnicos, áreas y linderos de los lotes deberán incluirse en un archivo digital en formato Excel. La propuesta del proyecto de fraccionamiento deberá estar graficada sobre el plano topográfico georreferenciado.
3. Memoria técnica y descriptiva de la propuesta de fraccionamiento debidamente firmada electrónicamente por el o los propietarios y el profesional responsable.
4. Cronograma de ejecución de obras incorporado en la propuesta de fraccionamiento, cuando corresponda.
5. Copia simple de la Ordenanza con la cual se aprobó el PUAE.
6. Expediente completo para la aprobación del trazado vial.

2. Procedimiento

1. El administrado ingresará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la solicitud para la emisión de la autorización de fraccionamiento para inmuebles ubicados dentro de un PUAE. Dicho formulario vendrá acompañado de los requisitos señalados en el numeral precedente.
2. La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda o quien asumiera sus competencias, verificará que el administrado haya presentado todos los requisitos y que la propuesta de fraccionamiento no presente oposición o alteración alguna al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano. En caso de que se presenten requisitos o contenido a ser subsanados, se le notificará al administrado para que en el término máximo de 10 días subsane dichas observaciones, término que podrá ser ampliado por el mismo periodo por una vez. Transcurrido dicho término, si el administrado no hubiere completado la información o subsanado las observaciones, se considerará que ha desistido del trámite, y se ordenará su archivo, lo cual será notificado al administrado. En caso de que el administrado haya completado la información y/o subsanado las observaciones, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda o quien asumiera sus competencias emitirá el informe en el cual haga constar que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración alguna al Proyecto

Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano.

3. Remite el informe juntamente con el expediente completo de la propuesta de fraccionamiento para la autorización del Concejo Metropolitano mediante Ordenanza, previo informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo. Los expedientes deberán ser puestos en consideración del pleno del Concejo Metropolitano en un plazo máximo de dos (2) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza. La ordenanza de aprobación del fraccionamiento aprobará también el trazado vial, el diseño de los lotes y las áreas verdes y de equipamiento.
4. Sancionada la Ordenanza, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará con la misma al administrado.
5. El administrado, con la Ordenanza Metropolitana que aprueba el fraccionamiento del o los inmuebles ubicados dentro de un PUAE, previo al pago de los valores correspondientes y de ser el caso el pago de la Concesión Onerosa de Derechos, la inscribirá en el Registro de la Propiedad, constituyéndose en el único documento que autoriza al administrado el fraccionamiento y, de ser el caso, la ejecución de obras.

3. Notificación de inicio y finalización de obras

El administrado deberá notificar a la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiera sus competencias, a través del formulario normalizado el inicio de las obras autorizadas para el fraccionamiento del inmueble ubicado dentro de un PUAE, que deberán realizarse dentro de los plazos previstos en la ordenanza en la que se autoriza el fraccionamiento.

El administrado deberá notificar, a través del formulario normalizado, la finalización de dichas obras. Una vez practicada esta notificación, la Agencia Metropolitana de Control como autoridad administrativa competente en el término máximo de quince (15) días realizará la inspección final de las obras. De existir inconsistencias entre las obras autorizadas frente a las construidas, se deberá dejar constancia de estas en el informe correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de la inmediata ejecución total o parcial de la garantía, en lo que fuere pertinente.

Finalmente, el administrado deberá haber obtenido las actas de entrega-recepción definitivas de las respectivas empresas públicas y de servicios y de la administración zonal correspondiente, según el ámbito de sus competencias.

4. Certificado de conformidad de finalización de obras

Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Agencia Metropolitana de Control, en el que se deja constancia del cumplimiento del proyecto técnico aprobado.

5. Garantías para habilitaciones de suelo

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro o quien asumiera sus competencias, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera o quien asumiera sus competencias, quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. Esta garantía

- es independiente a la generada por concepto de pago de la concesión onerosa de derechos respectiva de cada PUAE.
2. El propietario deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el numeral precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a ser habilitado, siempre y cuando estos se encuentre ubicados dentro del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe del avalúo emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros o quien asumiera sus competencias, en el que se determine que el valor de los inmuebles a hipotecar cubre el total de las obras. El promotor o constructor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
 3. La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.
 4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la municipalidad:
 - Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirá garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o por lo menos deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el certificado de conformidad de finalización de la obra.
 5. Si el administrado cumple solamente una parte de la obligación principal tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la garantía en la parte que ha sido cumplida, previa liquidación del valor actual de las obras a ejecutarse.
 6. En caso de que la garantía no cubra el valor de las obras inconclusas o no sea posible su efectivización inmediata, el valor correspondiente se ejecutará por la vía coactiva según lo previsto en el Código Orgánico Administrativo.
 7. Las garantías establecidas en este numeral deberán entregarse al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previo el inicio del catastro individual de los lotes resultantes del fraccionamiento aprobado.

6. Devolución y ejecución de garantías

1. Expedido el Certificado de Conformidad de Finalización de Obras, otorgado por la autoridad administrativa competente, el administrado solicitará a la Dirección Metropolitana Financiera la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas y previstas en esta norma.
2. En caso de que en la inspección final, la autoridad administrativa competente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la autorización otorgada, enviará el informe respectivo para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de ejecutar la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la ordenanza de autorización, la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiera sus competencias iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la Dirección Metropolitana Financiera o quien asumiera sus competencias para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes. Para tal efecto, la Administración General establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

7. Áreas Verdes y Equipamiento Público

Las áreas verdes y de equipamiento público cumplirán con los porcentajes de contribución exigidos en la ordenanza de aprobación del PUAE previamente aprobado por el Concejo Metropolitano e inscrito en el Registro de la Propiedad.

8. Concesión Onerosa de Derechos

El Concejo Metropolitano determinará dentro de la Ordenanza Metropolitana que apruebe el fraccionamiento del inmueble del PUAE, el cobro de la Concesión Onerosa de derechos a ser cancelada como obligación del promotor por las modificaciones de la norma urbanística, de acuerdo con la Ordenanza de aprobación del PUAE, la normativa vigente y los informes técnicos de la Secretaria de Territorio Hábitat Vivienda, que deberán ser expedidos en 15 días término a partir de la vigencia de la presente ordenanza. La Ordenanza de autorización del fraccionamiento debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, será título suficiente para la transferencia de dominio de las áreas que le correspondan al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto del fraccionamiento ante la Dirección Metropolitana de Catastro.

9. Transferencia de dominio

La Ordenanza de autorización del fraccionamiento debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, será título suficiente para la transferencia de dominio de las áreas que le correspondan al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto del fraccionamiento ante la Dirección Metropolitana de Catastro.

10. Autorización

La ordenanza metropolitana que aprueba el fraccionamiento de inmuebles dentro de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial constituye el instrumento que autoriza el fraccionamiento del suelo sin ningún otro requisito.

Apéndice C3_3.1_02

“REGLA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD”

ÍNDICE DE CONTENIDOS

TOMO “A”: SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANO	3
1 <i>Introducción</i>	3
2 <i>Generalidades para aplicación de la regla técnica</i>	3
2.1 CONSIDERACIONES DE CUADRO DE APLICABILIDAD ESPECÍFICA	3
2.1.1 SEGÚN EL TIPO DE EDIFICABILIDAD	4
2.1.2 SEGÚN LA ESCALA DE LA EDIFICACIÓN	5
2.1.3 SEGÚN LOS TIPOS DE USOS DE LA EDIFICACIÓN	7
2.1.4 LECTURA DE LAS TABLAS DE EDIFICABILIDAD	7
2.1 CONTENIDO DEL ESTÁNDAR	8
2.2 SISTEMA DE PUNTAJE.....	9
2.3 PASOS PARA LA APLICACIÓN DEL DOCUMENTO.....	11
3 <i>Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación URBANO: Estándares urbanos.....</i>	13
3.1 ESTANDARES URBANOS	13
3.1.1 Condicionantes según el ancho mínimo de vía	13
3.1.2 Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A). 22	
3.1.3 Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D).	28
3.1.4 Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público.	32
3.1.5 Fachadas activas en planta baja	38
3.1.6 Balcones y Terrazas.....	40
3.1.7 Tratamiento de acera.....	45
3.1.8 Lineamientos para muros ciegos en fachada	53
3.1.9 Cerramientos.....	55
3.1.10 Densidad habitacional	61
3.1.11 Borde de quebrada	64
3.1.12 Compensación del área de ductos de evacuación por incendio.	71
3.1.13 Redistribución del COS Total	74
4 <i>Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación URBANO: Estándares de sostenibilidad.....</i>	77
4.1 AGUA	77
4.1.1 Zanjas de infiltración	77
4.1.2 Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo	83
4.1.3 Porcentaje de agua lluvia retenida	86
4.1.4 Reutilización de agua lluvia.....	94
4.1.5 Eficiencia en el consumo de agua	98
4.1.6 Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras.....	108
4.2 ENERGÍA	115
4.2.1 Eficiencia en el consumo de energía.....	115
4.2.2 Generación de energía in-situ.....	119

4.2.3	Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera	124
4.2.4	Diversidad de usos	128
4.2.5	Estacionamientos de bicicletas	132
4.2.6	Reducción del número de estacionamientos	138
4.3	APORTES PAISAJÍSTICOS, AMBIENTALES Y TECNOLÓGICOS	142
4.3.1	Materiales sostenibles	142
4.3.2	Estructura	147
4.3.3	Gestión Integral de residuos	151
4.3.4	Planes de mantenimiento	159
4.3.5	Cobertura vegetal	162
4.3.6	Aporte a los espacios públicos de recreación	171
4.4	DISEÑO BIOCLIMÁTICO Y CONFORT AMBIENTAL	174
4.4.1	Reflectancia y absortancia	174
4.4.2	Confort térmico.....	179
4.4.3	Confort lumínico	184
5	<i>Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja</i>	<i>188</i>
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA		190
TOMO “B”: SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL.....		192
6	<i>Introducción</i>	<i>192</i>
7	<i>Generalidades para aplicación de la regla técnica</i>	<i>192</i>
7.1	CONSIDERACIONES DE CUADRO DE APLICABILIDAD ESPECÍFICA	192
7.1.1	SEGÚN LA EDIFICABILIDAD	192
7.1.2	SEGÚN EL TIPO DE SUELO EN SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL	193
7.1.3	SEGÚN EL O LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN	194
7.1.4	LECTURA DE LAS TABLAS DE EDIFICABILIDAD	194
7.2	CONTENIDO DE ESTÁNDAR	195
7.3	SISTEMA DE PUNTAJE.....	196
7.4	PASOS PARA LA APLICACIÓN DEL DOCUMENTO.....	196
8	<i>Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación rural: Estándares rurales</i>	<i>198</i>
8.1	ESTÁNDARES RURALES	198
8.1.1	Cerramientos.....	198
8.1.2	Tratamiento de acera.....	204
8.1.3	Borde de quebrada	210
9	<i>Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación rural: Estándares de sostenibilidad</i>	<i>217</i>
9.1	AGUA	217
9.1.1	Zanjas de infiltración	217
9.1.2	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	221
9.1.3	Recolección de agua lluvia	225
9.1.4	Tratamiento del efluente de agua	228
9.2	ENERGÍA	233
9.2.1	Eficiencia energética en iluminación artificial	233
9.2.2	Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua	236
9.3	APORTES PAISAJÍSTICOS, AMBIENTALES Y TECNOLÓGICOS	238
9.3.1	Materiales Sostenibles	238
9.3.2	Gestión de residuos en la construcción	244
9.3.3	Gestión de residuos en la edificación	246
9.3.4	Compostaje	250
9.3.5	Cobertura vegetal	253
9.3.6	Vegetación nativa	261
9.3.7	Huertos de autoconsumo	264
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA		267

REGLA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD TOMO "A": SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANO

1 Introducción

El presente documento determina la regla técnica y las condiciones del cuadro de aplicabilidad específica del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en suelo de clasificación urbano, únicamente para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística - LMU20 para construcciones mayores. Para proyectos modificatorios o ampliatorios hasta el 25% del área bruta deberán cumplir la regla técnica de edificabilidad, trámite que se permitirá realizar por solo una vez.

El estándar de edificabilidad para suelo de clasificación URBANO se subdivide en estándares urbanos y estándares de sostenibilidad. A su vez, los estándares de sostenibilidad se basan en criterios ambientales y de resiliencia URBANO, y se clasifican en cuatro grupos: agua; energía; aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos; diseño bioclimático y confort ambiental.

2 Generalidades para aplicación de la regla técnica

La presente sección establece la estructura de la "REGLA TÉCNICA A: APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANO" que contiene aclaraciones y condicionantes para la aplicación y cumplimiento de los estándares que componen el Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo

2.1 CONSIDERACIONES DE CUADRO DE APLICABILIDAD ESPECÍFICA

La aplicabilidad de los estándares que componen la regla técnica de edificabilidad se encuentra diferenciada en función de tres condiciones propias de cada proyecto: tipo de edificabilidad, escala de la edificación y el tipo de uso de la edificación.

2.1.1 SEGÚN EL TIPO DE EDIFICABILIDAD

El Plan de Uso y Gestión de Suelo asigna a cada lote el correspondiente aprovechamiento constructivo a través de un código de edificabilidad, el cual es un código alfanumérico que resume todas las condiciones de cumplimiento obligatorias para la habilitación del suelo y de las edificaciones, y contienen la forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo.

Gráfico 2.1. Esquema de lectura de los códigos de edificabilidad asignados en el PUGS



Fuente: Plan de Uso y Gestión de Suelo, 2021

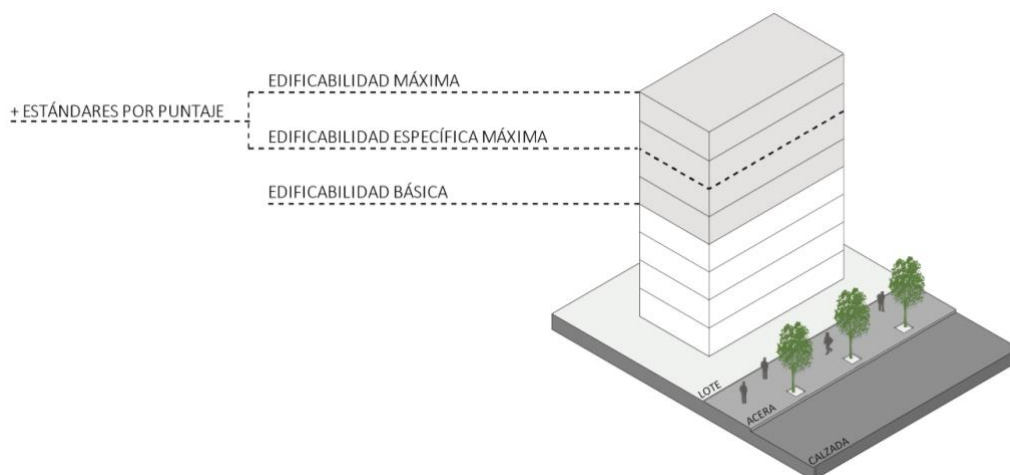
La regla técnica distingue la aplicación de las condiciones del estándar de edificabilidad en función de los tipos de edificabilidad definidos en el Régimen Administrativo del Suelo y asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

a) Edificabilidad básica: Todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación URBANO deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado "*Estándares mínimos para edificabilidad básica*", además de las "*Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo*" siempre y cuando apliquen al proyecto.

b) Edificabilidad máxima: Todas las edificaciones y/o proyectos que deseen hacer uso del aprovechamiento constructivo que permite la edificabilidad general máxima, la regla técnica identifica las condiciones aplicables que deben ser cumplidas obligatoriamente para cada proyecto dentro de los apartados de "*Estándar mínimo para edificabilidad básica*", "*Estándar mínimo para edificabilidad máxima*", y condicionantes optativas en los apartados "*Estándar por puntaje*" y "*Estándar para puntaje extra*" para llegar a su edificabilidad específica máxima.

Este documento no identifica condiciones diferenciadas para edificabilidad general máxima y edificabilidad específica máxima, entendiendo que esta última es la resultante del cumplimiento de las condiciones del estándar de edificabilidad, aplicables a cada proyecto, y demás disposiciones determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, por tanto, se referirá únicamente como "edificabilidad máxima".

Gráfico 2.2. Esquema referencial: Gráfico tipos de edificabilidad



Todo proyecto deberá regirse a las condiciones de aprovechamiento constructivo asignado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además, deberán dar cumplimiento a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, en conjunto con los lineamientos establecidos para cada estándar del presente instrumento que sean aplicables al proyecto.

2.1.2 SEGÚN LA ESCALA DE LA EDIFICACIÓN

La escala de edificación se define dentro de dos parámetros: el área útil total y la altura por pisos. En función a estos parámetros se establecen cuatro escalas:

- Escala Pequeña (P):** Son las edificaciones comprendidas en un rango de 1 a 6 pisos; o con área útil igual o menor a 4,000.00 m², con un rango de tolerancia de máximo 100m². Dentro de esta escala se identifica particularmente la aplicación de las condiciones del estándar a proyectos de hasta 500,00 m²
- Escala Media (M):** Son las edificaciones comprendidas en un rango de 7 a 12 pisos; o con área útil mayor a 4,000.00 m² e igual o menor a 5,000.00 m², con un rango de tolerancia de máximo 100m².
- Escala Grande (G):** Son las edificaciones comprendidas en un rango de 13 a 20 pisos; o con área útil mayor a 5,000.00 m² e igual o menor a 6,500.00 m², con un rango de tolerancia de máximo 100m².
- Escala Extra Grande (XG):** Son las edificaciones de 21 pisos en adelante; o con área útil mayor a 6,500.00 m².

Gráfico 2.3. Esquema referencial: Escala de Edificaciones por altura

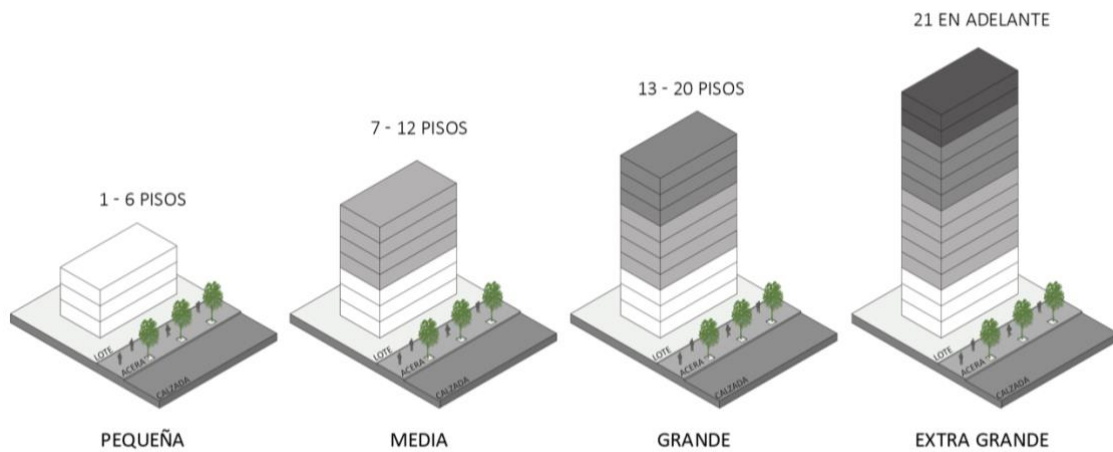
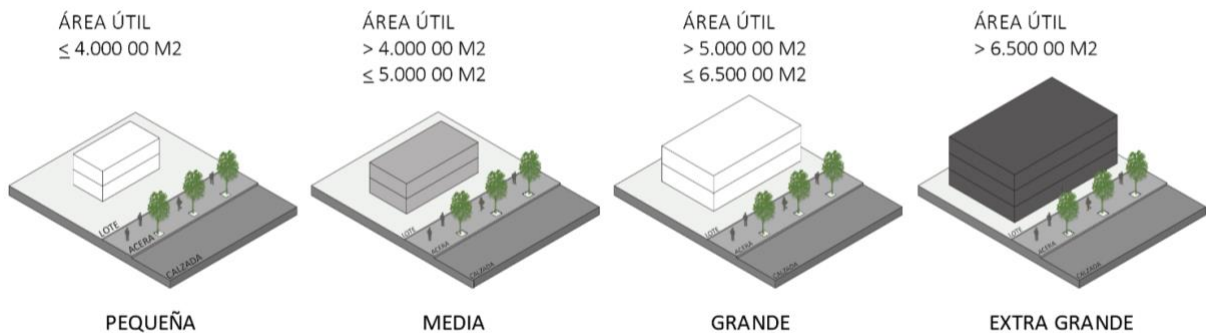


Gráfico 2.4. Esquema referencial: Escala de Edificaciones por área útil



En función de las escalas definidas se establece la aplicabilidad de las condiciones de los estándares, las cuales, a su vez, también distinguen su aplicabilidad en función del parámetro por el que se determina la escala, es decir, que la aplicabilidad distingue las condiciones que son aplicables cuando la escala se determina por el parámetro de altura de la edificación, y las condiciones que son aplicables cuando la escala de determina por el parámetro de área útil total.

Si la escala de la edificación se determina por área útil total y sobrepasa los 6 pisos de altura, entonces la edificación deberá cumplir tanto con las condiciones de los estándares aplicables al área útil total como con las condiciones de los estándares aplicables por el número de pisos.

Si un proyecto edificatorio está compuesto por más de un bloque constructivo y cada bloque constructivo individualmente no supera un área útil de 500 m², el cuadro de aplicabilidad específica se determinará para cada bloque constructivo conforme a la aplicación de escala pequeña para 500 m².

Adicionalmente se deberá cumplir los estándares enlistados a continuación para la totalidad del proyecto (conjunto de bloques):

- I. Tratamiento de acera
- II. Cerramientos
- III. Borde de quebrada
- IV. Porcentaje de área permeable
- V. Agua lluvia retenida
- VI. Generación de energía insitu
- VII. Estacionamientos de bicicletas
- VIII. Gestión de residuos

- IX. Planes de mantenimiento
- X. Cobertura vegetal
- XI. Aporte a los espacios públicos de recreación

En el caso de que en el proyecto contenga más de un bloque constructivo, y se planifique edificar aprovechando la edificabilidad máxima asignada en cierto número de bloques constructivos y no en la totalidad de estos, se deberá obtener el certificado de conformidad de manera individual, es decir por separado los bloques constructivos que apliquen a edificabilidad máxima y los que apliquen a la edificabilidad básica.

2.1.3 SEGÚN LOS TIPOS DE USOS DE LA EDIFICACIÓN

La aplicabilidad de los estándares se distingue además por los tipos de usos de la edificación, los cuales han sido clasificados en los siguientes grupos:

- a) Vivienda – Hospedaje.
- b) Comercio – Oficinas.
- c) Equipamientos

En el caso de que se prevean distintos usos en la misma edificación o proyectos conformados de varios bloques constructivos, se debe tener en cuenta que existen condiciones de los estándares cuya aplicación se basa en el área útil, cantidad de unidades o cantidad de usuarios correspondientes a cada tipo de uso de edificación, en ese caso, se deberá analizar y calcular el cumplimiento de las condiciones para cada uso de edificación.

Por otra parte, existen condiciones cuya aplicación está definida en función del uso predominante de la edificación o proyecto, entendiéndose como uso predominante a aquel que, en relación al área útil total de la edificación o del proyecto, le corresponda una proporción mayor respecto de los otros usos.

Los siguientes estándares se aplicarán al área útil correspondiente a cada estándar:

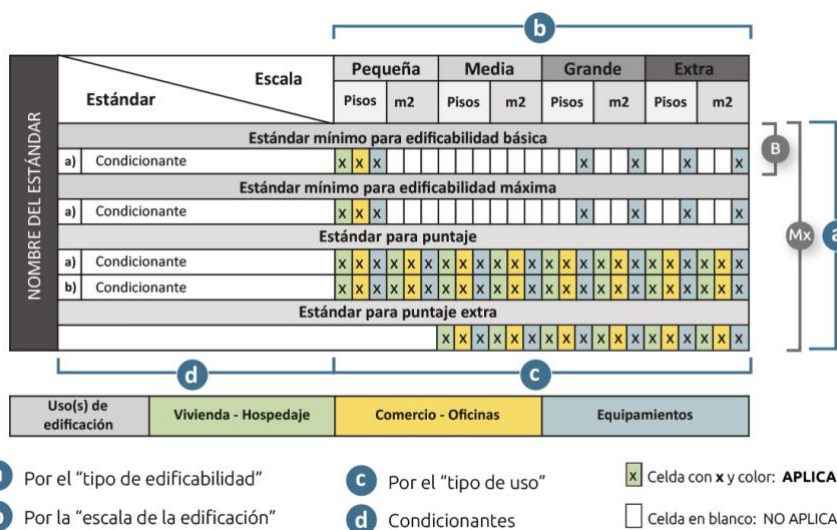
- I. Balcones y terrazas
- II. Densidad habitacional
- III. Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras
- IV. Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera
- V. Diversidad de usos
- VI. Confort térmico

El estándar de edificabilidad no aplica para edificaciones de uso industrial. De la misma manera, los estándares no son aplicables para proyectos que contemplen vivienda de interés social, la cual se regirá a la norma vigente para el efecto.

2.1.4 LECTURA DE LAS TABLAS DE EDIFICABILIDAD

Cada estándar incluye una tabla en la que se resume las condiciones de aplicabilidad en función de las consideraciones anteriormente descritas. El siguiente esquema indica las partes que componen la Cuadro de aplicabilidad específica.

Gráfico 2.5. Esquema de partes de Cuadro de aplicabilidad específica



2.1 CONTENIDO DEL ESTÁNDAR

Cada estándar contiene las siguientes secciones:

- Aplicabilidad:** establece la aplicabilidad que tiene cada estándar en función de tipo de edificabilidad, escala de la edificación y uso(s) de la edificación. Se rige de acuerdo al cuadro de aplicabilidad específica incorporada a cada estándar.
- Generalidades del Estándar:** son lineamientos a ser considerados para la aplicación del estándar.
- Estándar mínimo para edificabilidad básica:** son condiciones de obligatorio cumplimiento para todas las edificaciones en edificabilidad básica, así como para edificaciones que apliquen a edificabilidad máxima, únicamente para estándares en los que se determinen condiciones de este tipo
- Estándar mínimo para edificabilidad máxima:** son condiciones de obligatorio cumplimiento para edificaciones que apliquen a la edificabilidad máxima.
- Estándar para puntaje:** son condiciones de necesario cumplimiento para edificaciones que apliquen a la edificabilidad máxima, que permiten completar el puntaje requerido para un aprovechamiento constructivo superior al básico, de acuerdo con el sistema de puntaje.
- Estándar para puntaje extra:** son condiciones de necesario cumplimiento para edificaciones que apliquen a la edificabilidad máxima que obtiene puntaje adicional. Estas condiciones pueden ser consecuentes o independientes al cumplimiento de las condiciones del estándar mínimo para edificabilidad máxima y/o del estándar de puntaje, según se determine en cada condición.
- Proceso de cálculo:** describe los pasos a seguir para calcular los datos necesarios para el cumplimiento de las condiciones de cada estándar, sea para condiciones de estándares mínimos para edificabilidad básica, máxima, puntaje o puntaje extra.
- Tabla de Puntaje:** es la tabla que contiene el valor de puntaje asignado al cumplimiento de los estándares por puntaje y estándares por puntaje extra.
- Medios de verificación:** son los documentos y/o información necesaria que el administrado debe presentar para la verificación del cumplimiento del estándar. En la mayoría de estándares, los

medios de verificación corresponden a planos arquitectónicos y de ingeniería propios del proyecto y otros requisitos documentales para la obtención de la licencia urbanística LMU 20 para construcciones mayores.

Para el cumplimiento del estándar se deberá presentar una memoria técnica la cual deberá contener como mínimo,

- I. Información general y descriptiva del proyecto.
- II. Descripción de los estándares aplicados a la edificación, con sus respectivos medios de verificación.
- III. Cuadro resumen del cumplimiento de cada estándar aplicado según el formato indicado en los medios de verificación.

Y en la cual, también se verá reflejado las firmas de responsabilidad del equipo técnico responsable de cada especialidad.

Cuando las estrategias presentadas para el cumplimiento de uno o varios estándares se realizan en base a estudios hechos por un equipo consultor, academia, u otras fuentes, el proyecto deberá contar con una memoria técnica explicativa, información y documentación que respalde el proceso de investigación y resultados con la correspondiente firma de responsabilidad del profesional a cargo.

2.2 SISTEMA DE PUNTAJE

Para acceder a la edificabilidad máxima y edificar por sobre la edificabilidad básica, los proyectos deberán cumplir con los “estándares mínimos para edificabilidad básica” y “estándares mínimos para edificabilidad máxima”. Adicionalmente, y en relación del aprovechamiento constructivo, el proyecto requiere la asignación de puntaje, el cual se otorga por la aplicación de estándares para puntaje y estándares para puntaje extra.

En cada estándar se determina si tiene condiciones con las que se asigna puntaje o puntaje extra.

El siguiente cuadro resumen indica diferenciadamente cuales estándares para suelo de clasificación URBANO del Estándar de Edificabilidad tienen condiciones de *estándares mínimos para edificabilidad básica*, *estándares mínimos para edificabilidad máxima*, estándares para puntaje y estándares para puntaje extra de acuerdo a su escala.

Tabla 2.1. Resumen de estándares con asignación de puntaje y puntaje extra

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANO	Básica				Máxima				Puntaje				Puntaje Extra			
	P	M	G	XG	P	M	G	XG	P	M	G	XG	P	M	G	XG
No	Estándares Urbanos															
1	Condicionantes según el ancho mínimo de vía				x	x	x	x								
2	Proyección de asoleamiento para forma de ocupación Aislada (A) (Unificación de lotes) ^{NOTA 1}				x	x	x	x								
3	Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D) (Unificación de lotes) ^{NOTA 1}				x	x	x	x								
4	Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público.				x	x	x	x								
5	Fachadas activas en planta baja.					x	x	x								
6	Balcones y Terrazas									x	x	x				
7	Tratamiento de Acera				x	x	x	x	x	x	x	x				

8	Lineamientos para muros ciegos en fachada	x	x	x	x	x												
9	Cerramientos		x	x	x	x												
10	Densidad habitacional				x	x				x	x							
11	Bordes de quebrada	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x							
12	Compensación del área de ductos de evacuación por incendio.			x	x	x												
13	Redistribución del COS Total	x																
Estándares Sostenibles																		
14	Zanjas de Infiltración								x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
15	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo								x	x	x	x						
16	Porcentaje de agua lluvia retenida								x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
17	Reutilización de agua lluvia			x	x	x			x	x	x	x						
18	Eficiencia en el consumo de agua			x	x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
19	Reutilización y tratamiento de agua grises y negras				x	x			x	x	x	x	x	x	x	x		
20	Eficiencia en el consumo de energía			x	x	x			x	x	x	x						
21	Generación de energía In-situ		x	x	x	x			x	x	x	x						
22	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera			x	x	x			x	x	x	x						
23	Diversidad de usos									x	x	x			x	x	x	
24	Estacionamiento de bicicletas		x	x	x	x			x	x	x	x						
25	Reducción del número de estacionamientos				x	x			x	x	x	x			x	x	x	x
26	Materiales sostenibles				x	x				x	x	x			x	x	x	
27	Estructura		x	x	x	x				x	x	x			x	x	x	
28	Gestión integral de residuos	x	x	x	x	x				x	x	x			x	x	x	
29	Planes de mantenimiento		x	x	x	x				x	x	x	x					
30	Cobertura vegetal		x	x	x	x				x	x	x	x		x	x	x	x
31	Aporte a los espacios públicos de recreación									x	x	x	x		x	x	x	x
32	Reflectancia y absorción									x	x	x	x					
33	Confort térmico				x	x				x	x	x	x					
34	Confort lumínico										x	x	x					

Dependiendo de la naturaleza del estándar y las condiciones exigidas para asignar puntaje, estas condiciones estarán sujetas a la situación del lote para poder ser implementadas en los proyectos. Particularmente, la aplicación de los estándares por puntaje de los estándares “Tratamiento de acera” y “Zanjas de Infiltración” estará condicionada a las características de ancho de acera frentista que tenga el lote. Así mismo, la aplicación del estándar “Borde de quebrada” estará condicionado exclusivamente a lotes que colinden con quebradas.

El valor de puntaje asignado a cada estándar está diferenciado por la escala y el tipo de uso de la edificación. Dependiendo de la complejidad del estándar, se establecen rangos de cumplimiento que tienen una asignación diferenciada correspondiente un porcentaje del puntaje total alcanzable para cada estándar.

El incremento de edificabilidad que se autorizará se rige a las condiciones de edificabilidad general máxima establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Este incremento de edificabilidad será progresivo y

proporcional al puntaje que los proyectos obtengan por el cumplimiento de los parámetros establecidos para el efecto. El puntaje requerido se calcula en función del área útil total (AUT) de la edificación en base a fórmulas para los siguientes casos:

- a) Si el área útil de la edificación es menor o igual a 6,500.00 m², se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = (0.00835 * \text{AUT}) + 10.8$$

- b) Si el área útil de la edificación es mayor a 6,500.00 m², se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = ((\text{AUT} - 6500) * 0.001111111) + 65$$

El cálculo del puntaje mínimo deberá redondearse hasta dos cifras decimales y no se aplicarán rangos de tolerancia

En proyectos a partir de 20.000,00 m² de área útil en adelante, el puntaje mínimo requerido será de 80 puntos para todos los casos

2.3 PASOS PARA LA APLICACIÓN DEL DOCUMENTO

En esta sección se explican los pasos para aplicar el presente instrumento adecuadamente.

Paso 1. Identificación de las condiciones de edificabilidad del lote

Previo al desarrollo del proyecto, se debe identificar las condiciones de edificabilidad que le fueron asignadas al lote en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Esta información se encuentra detallada en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) en el cual se muestra uno o dos códigos según corresponda; “edificabilidad básica” y “edificabilidad general máxima”. En los casos en los que exista un código de “edificabilidad general máxima”, el proyecto podrá generar mayor aprovechamiento que el asignado con edificabilidad básica.

Se recomienda además visitar el portal “Tu ciudad en línea” del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual permite conocer además del código de edificabilidad, las condiciones catastrales del predio y demás consideraciones contempladas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Toda edificación que se enmarque en las condiciones de EDIFICABILIDAD BÁSICA debe cumplir de manera obligatoria con los “estándares mínimos para edificabilidad básica”.

Para acceder a las condiciones que establece la EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA, se debe cumplir de manera obligatoria con los “estándares mínimos para edificabilidad básica” y “estándares mínimos para edificabilidad máxima” y de acuerdo a la necesidad de incremento de edificabilidad se debe cumplir los “estándares para puntaje” y “estándares para puntaje extra”.

El cumplimiento del estándar de edificabilidad, sea para edificabilidad básica o máxima, no sustituye el cumplimiento las “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” vigentes, ya que estas son obligatorias para todas las edificaciones.

Paso 2. Identificación de la escala de edificación

Una vez identificadas las condiciones de edificabilidad asignadas, se debe dimensionar la edificación, tanto el número de pisos como en área útil que tendrá y determinar dentro de qué escala se encuentra el proyecto.

Es importante indicar que, si la edificación sobrepasa los rangos que establecen cada escala sea por pisos o por metros cuadrados, inmediatamente se considera que corresponde a una escala superior.

Por ejemplo, si un edificio no sobrepasa los seis pisos de altura, que es el límite en altura de pisos de la escala pequeña, pero sobrepasa los 4,100.00 m², que es el límite de área útil para escala pequeña, incluida la tolerancia, entonces ya no se identifica dentro de la escala pequeña, y en función del área útil total deberá identificarse si corresponde a escala media, grande o extra grande.

Así mismo, si un edificio no sobrepasa los 4,100.00 m², que es el límite de área útil para escala pequeña, incluida la tolerancia, pero sobrepasa los seis pisos de altura, que es el límite en altura de pisos de la escala pequeña, entonces ya no se identifica dentro de la escala pequeña, y en función del número de pisos total deberá identificarse si corresponde a escala media, grande o extra grande. En el caso de proyectos con varios edificios o bloques constructivos, se debe identificar la escala de cada bloque, y se determina la escala del proyecto en función del bloque de mayor escala.

Paso 3. Identificación de el/los tipos de usos de la edificación

Para la aplicabilidad de las condiciones de cada estándar, es necesario identificar el o los tipos de uso a los que se va a destinar la edificación. En el caso de que se prevean distintos usos en la misma edificación o proyectos conformados de varios bloques constructivos, se debe tener en cuenta que existen condiciones de los estándares cuya aplicación se basa en el área útil, cantidad de unidades o cantidad de usuarios correspondientes a cada tipo de uso de edificación, en ese caso, se deberá analizar y calcular el cumplimiento de las condiciones para cada uso de edificación. Por otra parte, existen condiciones cuya aplicación está definida en función del uso predominante de la edificación o proyecto, entendiéndose como uso predominante a aquel que, en relación al área útil total de la edificación o del proyecto, le corresponda una proporción mayor respecto de los otros usos.

Por ejemplo, si una edificación destina más del 50% de su área útil a uso de comercio y oficinas, y el porcentaje restante se destina a vivienda, se determina que el uso predominante de la edificación es “Comercio-Oficinas”, sin embargo, aplicará las condiciones de estándares que le correspondan al uso de “Vivienda- hospedaje” siempre que el cumplimiento de estas condiciones se determine, según corresponda, en relación al área útil destinada a vivienda, el número de unidades de vivienda proyectadas, o la cantidad de residentes (usuarios fijos) de vivienda que se proyecten en la edificación.

Paso 4. Identificación de estándares y condiciones a aplicar

Una vez identificadas las características del proyecto, se puede identificar en la “Cuadro de aplicabilidad específica” de cada estándar que condiciones aplica el proyecto, junto con los medios de verificación correspondientes que deben ser presentados.

El administrado aplicará los estándares de acuerdo a las condiciones específicas correspondientes al lote y proyecto.

Paso 5. Cálculo del puntaje necesario

Se debe calcular el puntaje necesario que requiere la edificación para acceder al aprovechamiento constructivo sobre la edificabilidad básica que se está proyectando. El puntaje necesario se calcula en función al área útil total de la edificación; a mayor área útil total, la edificación requiere cumplir mayor puntaje.

El administrado deberá identificar si el área útil total de la edificación es menor/igual o mayor a 6500m², y en función a ello deberá aplicar la fórmula correspondiente, para calcular el puntaje necesario, conforme se detalla en la sección de *Sistema de Puntaje* de este instrumento.

Paso 6. Cumplimiento de la regla técnica y estándares

Luego de identificar los estándares aplicables a las características del proyecto, sea por obligatorio cumplimiento o por puntaje, podrá planificar y cumplir las condiciones de los estándares.

El cumplimiento de los estándares de edificabilidad, sean estos mínimos para edificabilidad básica, mínimos para edificabilidad máxima o por puntaje, no exime de ninguna manera el cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

3 Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación URBANO: Estándares urbanos

3.1 ESTANDARES URBANOS

3.1.1 Condicionantes según el ancho mínimo de vía

Condicionantes que deberán cumplir las vías públicas, frentistas y laterales al lote donde se implanta la edificación.

APLICABILIDAD.

El presente estándar de Condicionante según el ancho mínimo de vía se aplicará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.1. Cuadro de aplicabilidad específica: Condicionantes según el ancho mínimo de vía

Escala	Pequeña			Media			Grande			Extra Grande			
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2		
Ancho min de Vía	Edificabilidad Básica												
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica												
	Edificabilidad Máxima												
	a)	El ancho mínimo de vía aplica para vías principales y secundarias.											
	b.1)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	b.2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	c)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje												
	No existen condiciones establecidas para puntaje												
	Puntaje extra												
No existen condiciones establecidas para puntaje extra													

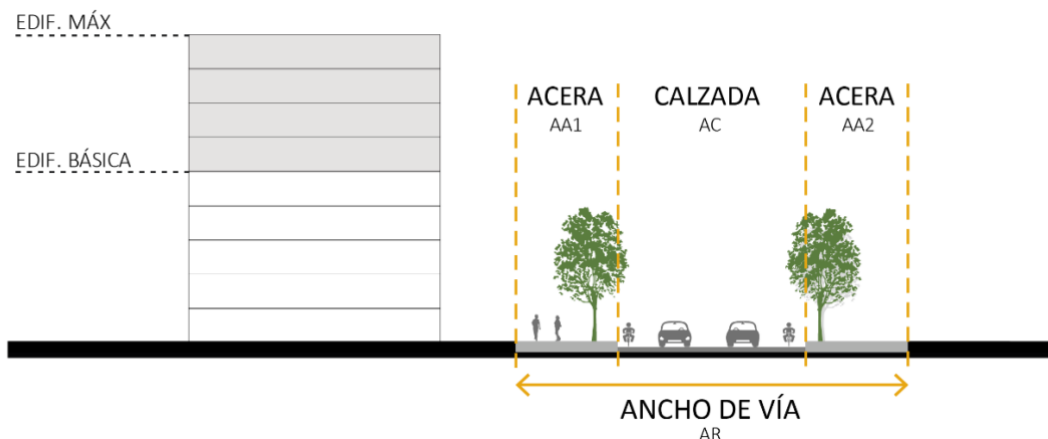
Uso(s) de la Edificación	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

Para la aplicación del estándar, se deberá cumplir con las siguientes generalidades:

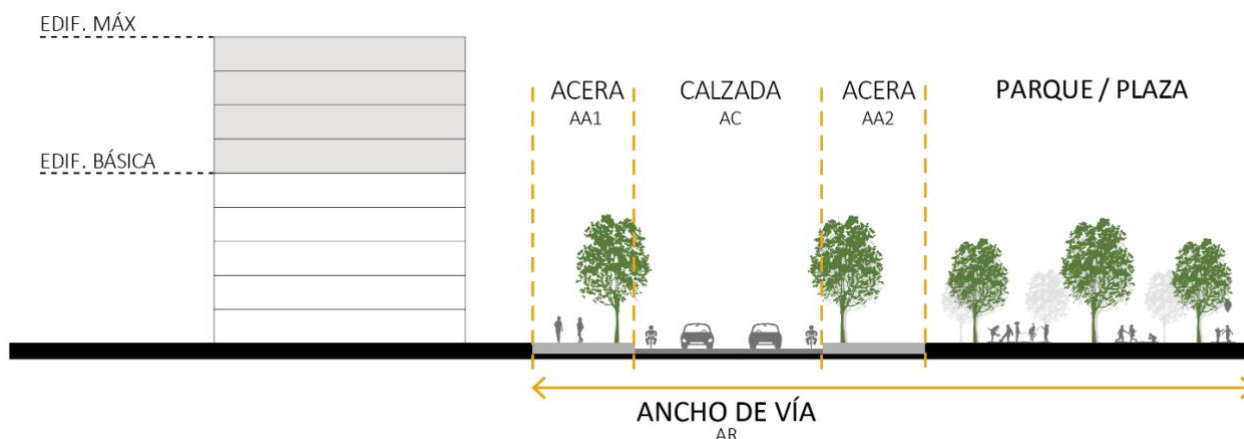
- El estándar no aplica para edificaciones de equipamientos de infraestructura y especial
- El estándar aplica a lotes con frente hacia vías arteriales, colectoras y locales.
- Para pasajes peatonales y escalinatas referirse a la clasificación de vías en las Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo
- Para el cálculo del ancho de vía se tomará el dato del "Ancho de vía" definido en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), mismo que en este estándar se identifica como ancho real de la vía (AR), el cual es la sumatoria del ancho de calzada, aceras y parterres en caso de existir.

Gráfico 3.1. Esquema referencial ancho real de la vía



- e) En caso de que un lote sea frentista a lotes constituidos como parques o plazas, se sumará a la vía frentista la longitud del predio público destinado a parque o plaza. Al sumarse las distancias se deberá cumplir con el ancho min de vía establecido.

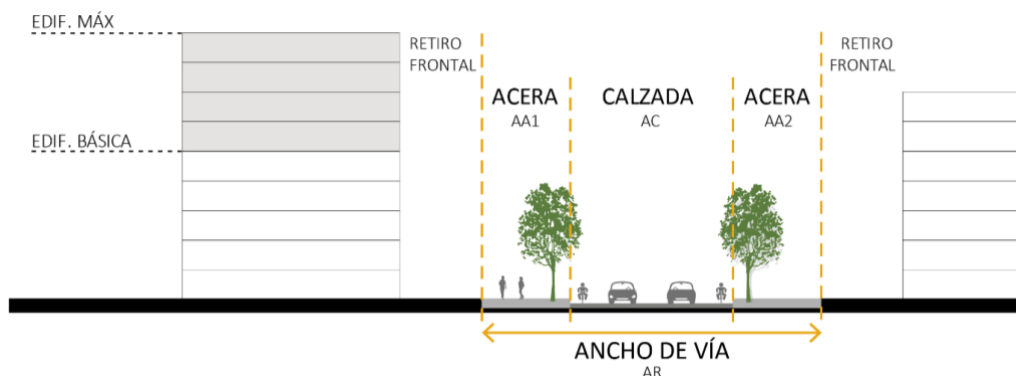
Gráfico 3.2. Esquema referencial distancia de cálculo para lote frentista a parque o plaza



- f) En caso de que un lote sea frentista a lotes constituidos como parques y plazas, siempre que estos sean de propiedad municipal, en la totalidad de uno o varios de sus frentes, se considerará que la longitud perpendicular del parqueo plaza se suma al ancho de la vía
- g) Para alcanzar la edificabilidad máxima, en este caso, la edificación estará condicionada a la forma de ocupación del lote donde se implanta, así como a la forma de ocupación del lote frentista. En función de esta condición, se determinan tres posibles casos de aplicación:

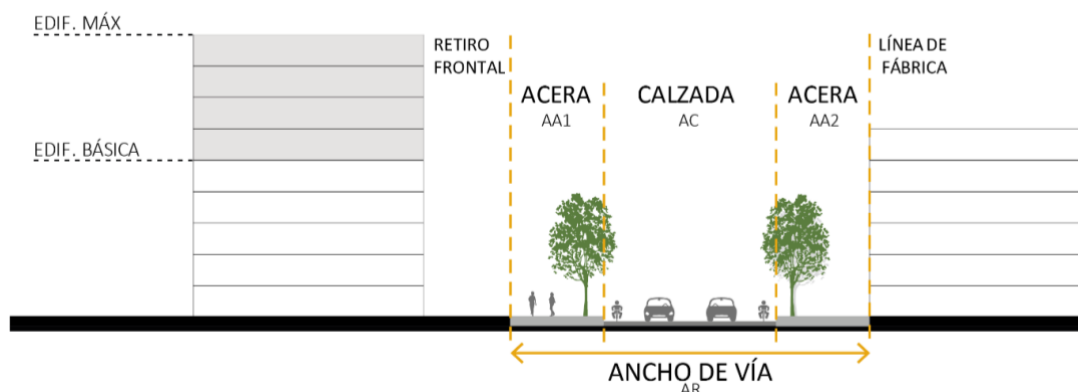
- i. (aa) Retiro frontal a los dos lados de la vía: Cuando el lote que aplica a edificabilidad máxima y el lote frentista tienen asignados códigos de edificabilidad cuya forma de ocupación establezca retiros frontales

Gráfico 3.3. Esquema referencial retiro frontal a los dos lados de la vía



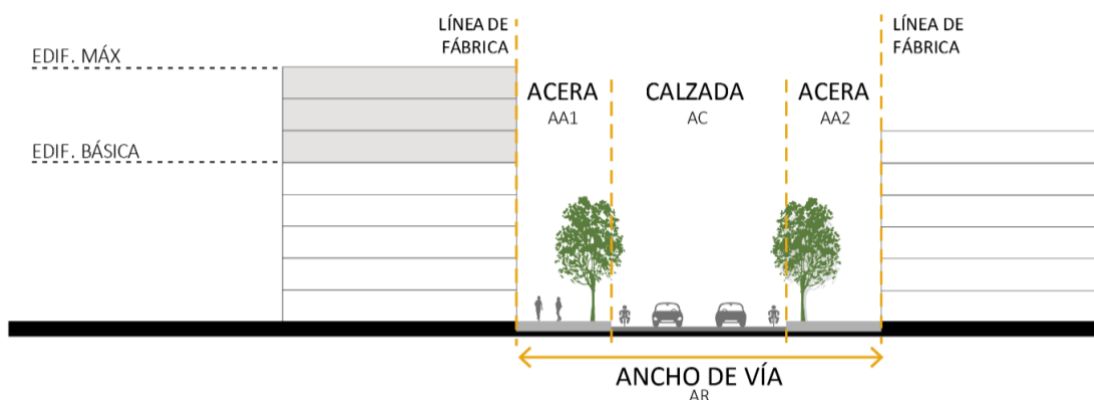
- ii. (bb) Retiro frontal a un lado de la vía: Cuando el lote donde se aplica a edificabilidad máxima tiene asignado un código de edificabilidad cuya forma de ocupación establezca retiro frontal y el lote frentista tiene asignado un código de edificabilidad cuya forma de ocupación establezca a línea de fábrica o viceversa

Gráfico 3.4. Esquema referencial retiro frontal a un lado de la vía



- iii. (cc) A línea de fábrica a ambos lados de la vía: Cuando el lote donde se aplica a edificabilidad máxima y el lote frentista tienen asignados códigos de edificabilidad cuya forma de ocupación establezca a línea de fábrica.

Gráfico 3.5. Esquema referencial a línea de fábrica a los dos lados de la vía



En caso de que el lote que aplica a edificabilidad máxima sea frentista a dos o más lotes cuyas formas de ocupación, asignados mediante sus respectivos códigos de edificabilidad, sean

distintas entre sí varíen entre ocupaciones con retiros frontales y a línea de fábrica, el ancho mínimo de vía requerido será el de la distancia mayor de acuerdo a lo establecido en la tabla de anchos mínimos de vías para edificaciones según la forma de ocupación.

- h) En el caso que el lote donde se aplica la edificabilidad máxima tenga forma de ocupación “línea de fábrica”, las edificaciones deberán retranquearse en las primeras plantas, conforme se indica en el estándar mínimo para edificabilidad máxima, según corresponda.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

El proyecto deberá cumplir con las siguientes condiciones para acceder a la edificabilidad máxima.

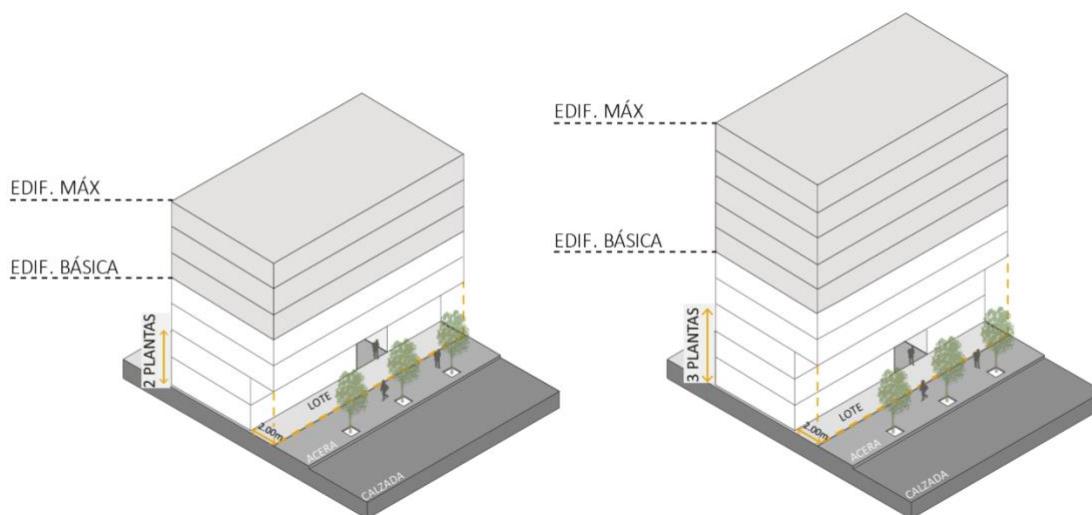
- a) Cumplir con el ancho mínimo de la vía o las vías frente al lote donde se implanta el proyecto, según la escala de la edificación y formas de implantación [(AA), (BB) y (CC)], (ver tabla 3.2).

En caso de que el lote tenga frente a dos o más vías de la misma jerarquía, la vía principal será determinada por la ubicación propuesta para el ingreso peatonal y las vías restantes serán identificadas como secundarias.

Todas las edificaciones respetarán el retiro frontal asignado en el Plan de uso y Gestión de Suelo y en el caso de aquellos lotes con ocupación a línea de fábrica, se exigirá un retranqueo en las primeras plantas según la escala de la edificación. Área producto del retranqueo no inhabilita para implantación de la estructura de la edificación.

- i. **Escala Pequeña y Media:** Se deberá retranquear dos metros (2.00 m) en la totalidad de la fachada frontal en las dos (2) primeras plantas de la edificación a nivel de acera.
- ii. **Escala Grande y Extra Grande:** Se deberá retranquear dos metros (2.00 m) en la totalidad de la fachada frontal en las tres (3) primeras plantas de la edificación a nivel de acera.

Gráfico 3.6. Esquema referencial retranqueo en primeras plantas en edificaciones a línea de fábrica



Escala Pequeña y Media

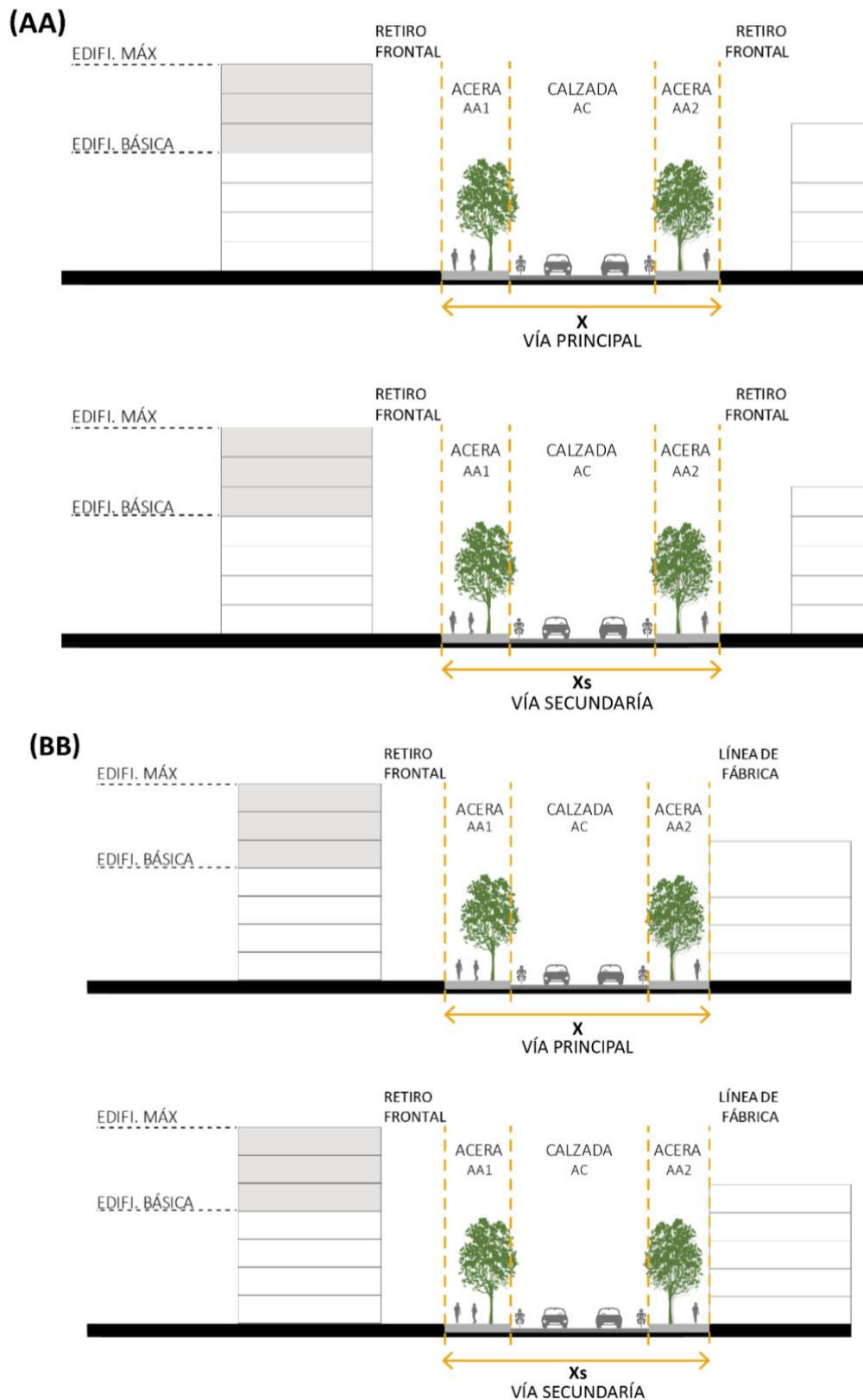
Escala Grande y Extra Grande

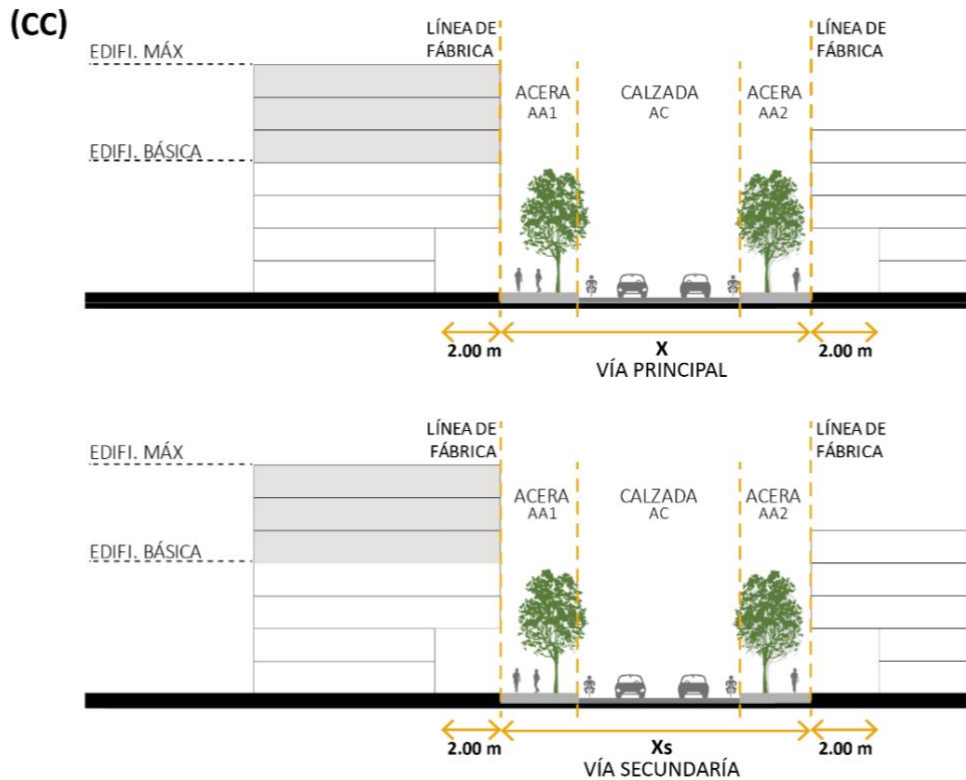
Tabla 3.2. Anchos mínimos de vías para edificaciones según la forma de implantación

Anchos de vía	Retiro frontal a los dos lados de vía	Retiro frontal a un lado de la vía	A línea de fábrica a los dos lados de la vía
	(AA)	(BB)	(CC)
Escala Pequeña			
Ancho mínimo de vía principal "X"	8.00 m	10.00 m	12.00 m
Ancho, mínimo de vía secundaria "Xs" ⁽¹⁾	6.00 m	7.00 m	8.00 m
Retranqueo obliga en las dos (2) primeras plantas	-	-	2.00 m
Escala Media			
Ancho mínimo de vía principal "X"	10.00 m	12.00 m	16.00 m
Ancho mínimo de vía secundaria "Xs"	8.00 m	9.00 m	10.00 m
Retranqueo obliga en las dos (2) primeras plantas	-	-	2.00 m
Escala Grande			
Ancho Mínimo de vía principal "X"	12.00 m	18.00 m	22.00 m
Ancho mínimo de vía secundaria "Xs"	10.00 m	12.00 m	12.00 m
Retranqueo obliga en las tres (3) primeras plantas	-	-	2.00 m
Escala Extra Grande			
Ancho mínimo de vía principal "X"	22.00 m	26.00 m	30.00 m
Ancho mínimo de vía secundaria "Xs"	12.00 m	14.00 m	14.0
Retranqueo obliga en las tres (3) primeras plantas	-	-	2.00 m

- (1) Se admiten como vías secundarias para escala pequeña las vías peatonales, en función de las regulaciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.
- (2) Las medidas establecidas en esta tabla tendrán un rango de tolerancia de un metro (1.00 m), para cumplir con el ancho mínimo de vía de manera directa.

Gráfico 3.7. Esquema referencial anchos mínimos de vía



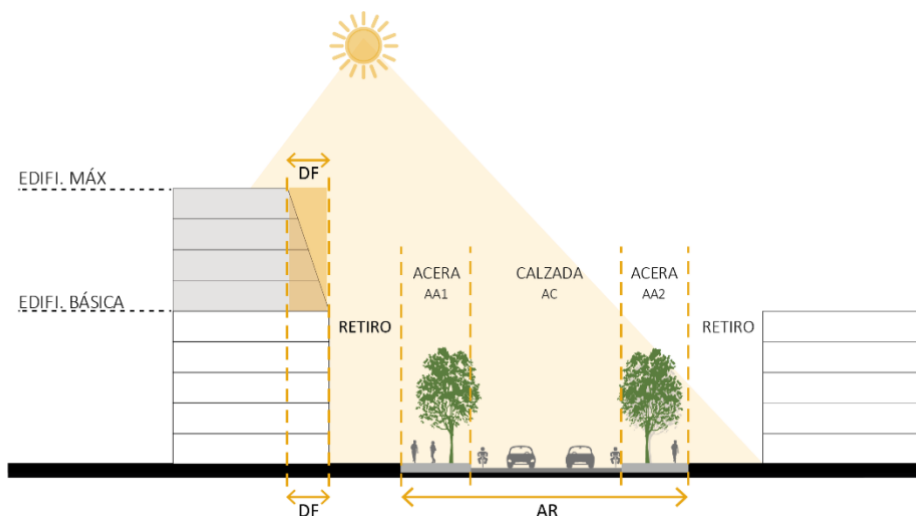


b) **Condición de Retranqueo 1 – Ancho Mínimo de Vía (AMV):**

Cuando las vías frentistas principales o secundarias no cumplan con el ancho mínimo requerido, según la respectiva escala de la edificación, para acceder a edificabilidad máxima se deberá cumplir con uno de estos dos parámetros, así como el cálculo del factor DF, distancia faltante. (Ver sección *proceso de cálculo* del estándar “Condiciones según el ancho mínimo de vía”):

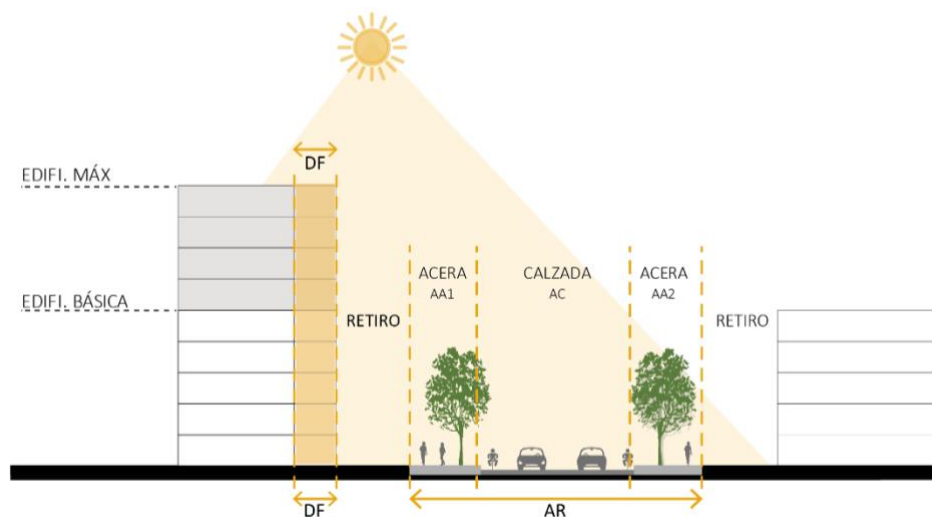
- i. Los edificios se deberán retranquear de manera gradual la distancia faltante (DF) del ancho mínimo de la vía, desde el límite superior de la edificabilidad básica hasta el límite de la edificabilidad máxima establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En caso de que el lote tenga retiro frontal, la distancia faltante del ancho mínimo de vía será contada sin tomar en cuenta la longitud del retiro.

Gráfico 3.8. Esquema referencial aplicación de la Condición 1-AMV sobre retranqueo gradual para edificaciones



- i. Los edificios se retirarán la distancia faltante del ancho mínimo de la vía en todos sus pisos, desde el nivel de edificabilidad básica hasta el último nivel de edificabilidad máxima, en el o los frentes de las respectivas vías; en ambos casos, no se podrá construir volados por fuera de estos límites. Cuando la edificación se sujete a esta condición, podrá aplicar al estándar de Redistribución del COS Total, que aplica para uso de suelo residencial urbano de baja, media y alta densidad, definido en el presente instrumento. El área resultante del retranqueo, deberá mantener el mismo tratamiento del área del retiro y no es susceptible de ocupación o compra de COS en planta baja (COSP) en caso de futuras modificaciones a la edificación.

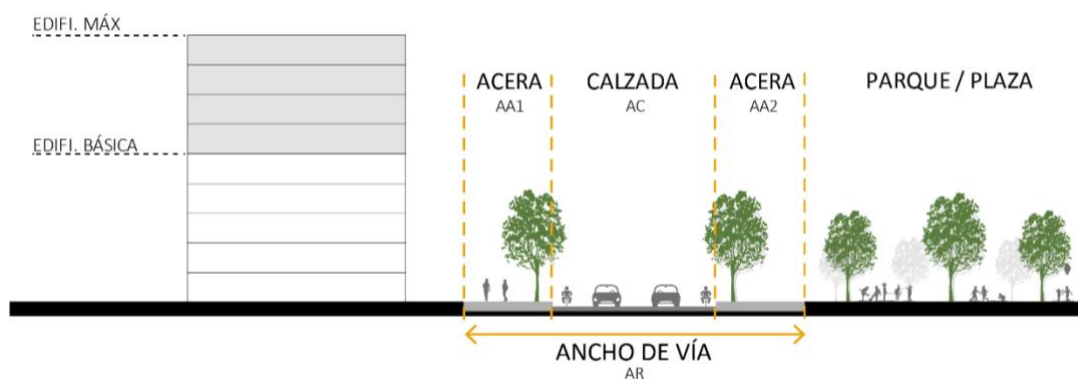
Gráfico 3.9. Esquema referencial aplicación de la Condición 1-AMV retiro desde planta baja



c) Condición de Aumento de Edificabilidad frente a un parque o plaza:

En caso de que un lote sea frentista a lotes constituidos como parques y plazas, siempre que estos sean de propiedad municipal, en la totalidad de uno o varios de sus frentes, se considerará que la longitud perpendicular a la vía del parque o plaza se suma al ancho de la vía, así, aunque el ancho de vía (AR) definido en el IRM no cumplierse con el mínimo requerido, se tomará por cumplida la condición en el frente correspondiente.

Gráfico 3.10. Esquema referencial aumento de edificabilidad para edificaciones frente a un parque o plaza



PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Cuando no se cumpla con las condiciones de ancho mínimo de vía, se calculará la distancia faltante “DF” para determinar el retranqueo correspondiente.

$$DF = AM - AR$$

DF = Distancia faltante de la vía para cumplir con el ancho mínimo de la vía (m).

AM = Ancho mínimo de la vía (m).

AR = Ancho real de la vía definido por el IRM (m).

PUNTAJE.

No aplica puntaje para este estándar.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- Planos arquitectónicos del proyecto donde se identifique las condiciones de implantación del lote a intervenir y del o los lotes del frente.
- Cálculo del factor DF (distancia faltante), en edificaciones que no cumplen el ancho mínimo de vía.
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM)
- El estándar se verifica en el siguiente formato de verificación:

Tabla 3.3. Formato de verificación: Condicionante según el ancho mínimo de vía

Condicionante según ancho mínimo de vía					
Características					
Forma de ocupación		Escala de la edificación	Retiro frontal (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)
Del lote a intervenir					
Del lote del frente					
Condicionante a la que aplica la vía					
		Vía principal	Vía secundaria 1	Vía secundaria 2	Vía posterior
Ancho real de la vía definido en el IRM (m)					
Cumple el ancho mínimo de vía (✓)					
Condición 1 - AMV (DF)	Cumple con la distancia faltante (✓)				
	Cálculo del factor DF (m) ⁽¹⁾				
Condición 2 - Parque/Plaza (✓)					

(1) Cálculo de la distancia faltante (DF), en edificaciones que no cumplen el ancho mínimo de vía.

3.1.2 Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A).

El presente estándar define las condiciones para proyección de asoleamiento en fachadas laterales y fachada posterior para forma de ocupación aislada (A).

APLICABILIDAD. -

El presente estándar de Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A) se aplicará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.4. Cuadro de aplicabilidad específica: Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A)

Escala	Pequeña			Media			Grande			Extra Grande		
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	
Edificabilidad Básica												
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica												
Edificabilidad Máxima												
a)	Condición 1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
b)	Condición 2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
c)	Condición 3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
d.1)	Excepcionalidad Condición 1.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
d.2)	Excepcionalidad Condición 2.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
e)	Mitigación y compensación.									X	X	
Puntaje												
No existen condiciones establecidas para puntaje												
Puntaje extra												
No existen condiciones establecidas para puntaje extra												

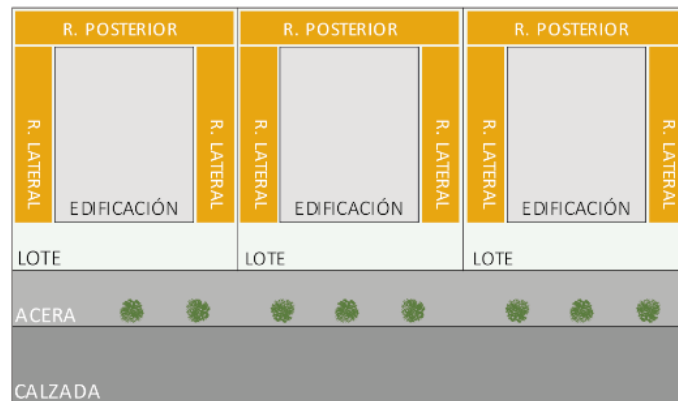
Uso(s) de la Edificación	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Para la aplicación del presente estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de infraestructura y especial.
- El estándar aplica en lotes con forma de ocupación Aislada (A), se aplicará en los retiros laterales y el retiro posterior.

Gráfico 3.11. Esquema referencial forma de ocupación aislada



- c) La altura de edificación, conforme se establece en el Plan de Uso y Gestión del suelo, se contará desde el nivel definido como planta baja, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de lotes con pendiente positiva o negativa, la planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial del lote.
- d) La diagonal de proyección de asoleamiento determina el área habilitada para edificar en altura, por lo que no se podrá construir ningún elemento por fuera de este límite en fachadas laterales y fachada posterior. No aplica en edificaciones con altura de edificación menor a cuarenta y cinco metros (45.00 m), sin perjuicio de los pisos que esta altura representen.
- e) El origen de la proyección de asoleamiento en fachadas laterales y fachada posterior se aplicará a distinta altura en función de los retiros asignados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo para cada código de edificabilidad, conforme se definen en la condición de este estándar

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. -

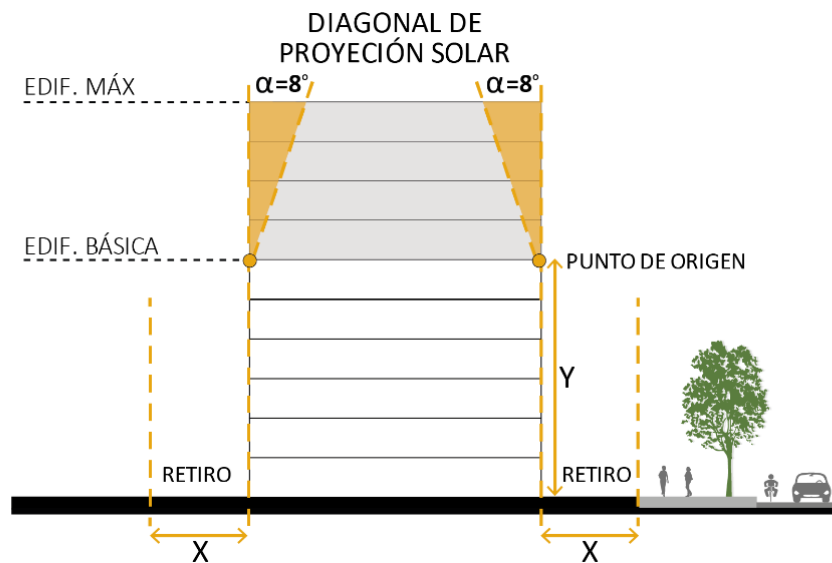
Se deberá cumplir con una de las siguientes condiciones para poder acceder a la edificabilidad máxima:

- a) **Condición 1:** Si los proyectos de edificación se acogen a los retiros laterales y retiro posterior asignados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, deberán cumplir con la diagonal de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$) en fachadas laterales y fachada posterior, con su punto de origen localizado a la altura definida según los retiros correspondientes (ver tabla 3.5).

Tabla 3.5. Origen de la diagonal de proyección de asoleamiento en forma de ocupación aislada

Retiros "X"			Punto de origen de la diagonal de proyección "Y"
Frontal (m)	Laterales (m)	Posterior (m)	Altura (m)
5.00	3.00	3.00	45.00
5.00	5.00	5.00	60.00
5.00	6.00	6.00	68.00
10.00	12.00	12.00	106.00

Gráfico 3.12. Esquema referencial retiros para edificaciones de acuerdo con la diagonal de proyección de asoleamiento

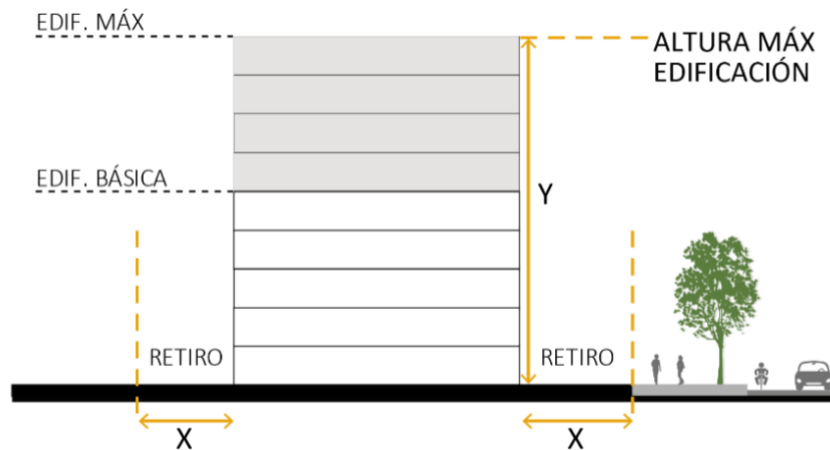


- b) **Condición 2:** Los proyectos pueden optar por no aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento, siempre que implementen retiros laterales y posteriores mayores a los asignados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en función de la altura que se proyecte edificar. La relación de los retiros mayores a los asignados, cuya distancia es la misma para retiros laterales y posteriores, y los rangos de altura de edificación correspondientes, está establecida en la tabla 3.6 Retiros mayores para edificaciones en función de su altura

Tabla 3.6. Retiros mayores para edificaciones en función de su altura

Retiro (m) "X"	Altura Total Máxima Edificación (m) "Y"
4.50	45.01 - 56.99
5.50	57.00 - 64.99
6.50	65.00 - 72.99
7.50	73.00 - 80.99
10.00	81.00 - 96.99
15.00	97.00 - 128.99
17.00	129.00 - 144.99
19.00	145.00 - 160.99

Gráfico 3.13. Esquema referencial de retiros mayores para edificaciones de acuerdo con su altura

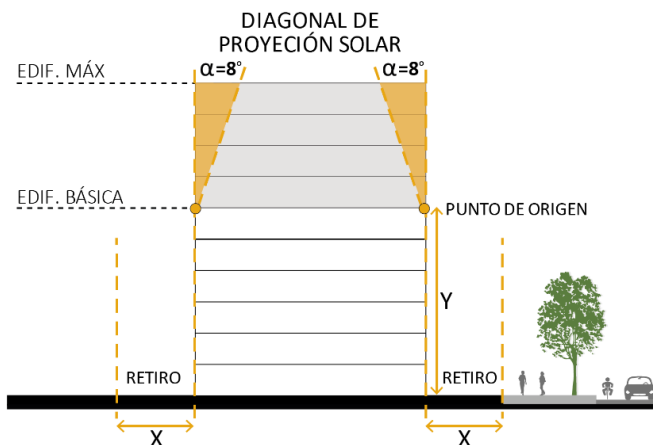


- c) **Condición 3:** Para determinar el espacio habilitado para edificar en altura, los proyectos pueden optar por aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$) desde un punto de origen localizado a una mayor altura a la correspondiente, siempre que apliquen retiros laterales y posteriores mayores a los asignados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En estos casos, no se limita la altura de la edificación como en la “Condición 2”, exepcto por el límite de altura que determine su respectivo código de edificabilidad. (ver tabla 3.7) La relación de los retiros mayores a los asignados, cuya distancia es la misma para retiros laterales y posteriores, y la altura para localización del punto de origen de la diagonal de asoleamiento, está establecida en la tabla 3.7 Retiros para edificaciones en lotes con forma de ocupación aislada de acuerdo con la Diagonal de Proyección.

Tabla 3.7. Retiros para edificaciones en lotes con forma de ocupación aislada de acuerdo con la Diagonal de Proyección

Retiro (m) "X"	Punto de origen de la diagonal de proyección (m)"Y"
4.50	56.00
5.50	64.00
6.50	72.00
7.50	80.00
10.00	96.00
15.00	128.00
17.00	144.00
19.00	160.00

Gráfico 3.14. Esquema referencial retiros para edificaciones de acuerdo con la Diagonal de Proyección

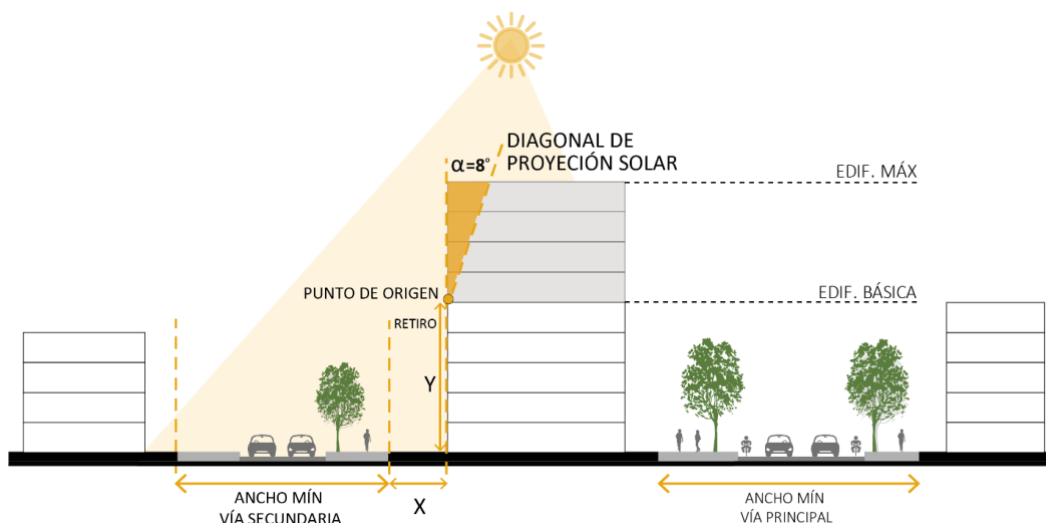


d) **Excepcionalidad:** Los lotes con dos o más códigos de edificabilidad asignados que se acojan al de mayor aprovechamiento constructivo y que tengan frente a dos vías, para aplicar a la edificabilidad máxima, deberán acogerse a una de las siguientes condicionantes:

i. **Condición 1: si cumple con ancho mínimo de vía secundaria.**

En la fachada con frente a la vía secundaria, se deberá aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$) estableciendo como punto de origen la altura límite de la edificabilidad básica del código de edificabilidad asignado con menor aprovechamiento constructivo

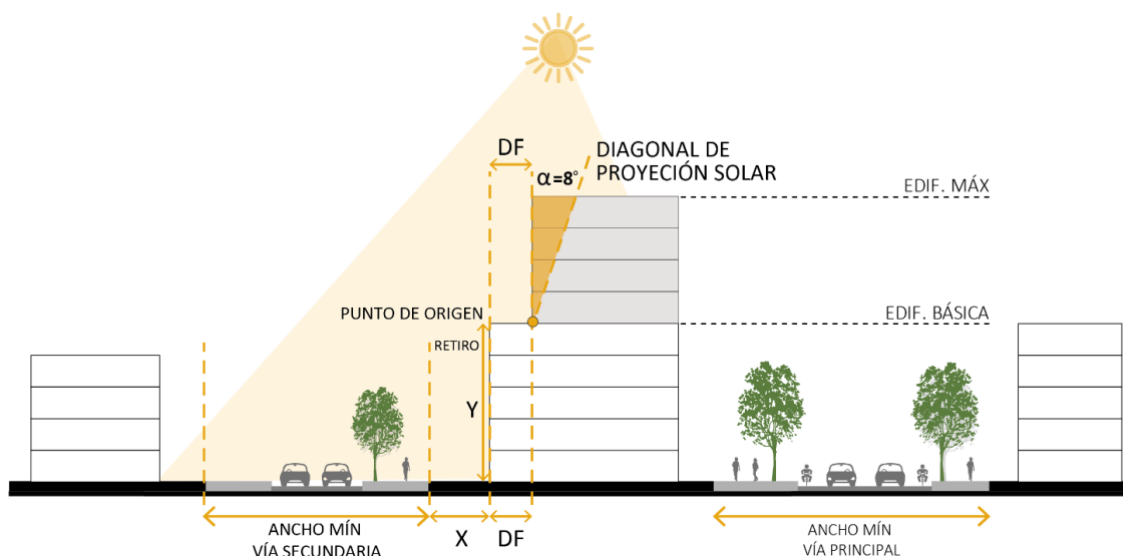
Gráfico 3.15. Esquema referencial- Condición 1: si cumple con ancho mínimo de vía secundaria



ii. **Condición 2. No cumple con ancho mínimo de vía secundaria:**

La fachada con frente a la vía secundaria deberá retirarse la distancia faltante (DF) para completar el ancho mínimo de vía, a partir de la altura límite de la edificabilidad básica. Una vez efectuado el retranqueo, se deberá aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$), estableciendo su punto de origen en la altura límite de la edificabilidad básica de la zonificación con menor aprovechamiento constructivo.

Gráfico 3.16. Esquema referencial Condición 2: No cumple con ancho mínimo de vía secundaria



- e) Los proyectos de escala extra grande que, por sus condiciones morfológicas y superficie de terreno, les impida cumplir con los estándares de proyección de asoleamiento en forma de ocupación aislada (A), deberán presentar un estudio de mitigación de impactos con la propuesta de estrategias alternativas y/o compensatorias para las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes.

PROCESO DE CÁLCULO-

No aplica proceso de cálculo para este estándar.

PUNTAJE. -

No aplica puntaje para este estándar.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. -

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar:

- Este estándar se verifica en planos arquitectónicos del proyecto: Fachadas laterales, posterior y/o frontal.
- Esquemas sobre la fachada frontal y una fachada lateral que incluya la localización del punto de origen y la diagonal del ángulo de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$).
- Se verificará el cumplimiento del estándar por medio de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.8. Tabla de verificación: Proyección de Asoleamiento en fachadas laterales y posterior para forma Aislada (A)

Proyección de Asoleamiento en fachadas laterales y posterior para forma Aislada (A)				
Condición 1 (✓)	Retiro lateral 1 (m)	Retiro lateral 2 (m)	Retiro posterior (m)	Punto de origen de la diagonal (m)
Condición 2 (✓)	Retiro lateral 1 (m)	Retiro lateral 2 (m)	Retiro posterior (m)	Altura de la edificación (m)
Condición 3 (✓)	Retiro lateral 1 (m)	Retiro lateral 2 (m)	Retiro posterior (m)	Punto de origen de la diagonal (m)
Excepcionalidad (✓)	Condición 1: Cumple con el ancho mínimo de vía secundaria (✓)		Condición 2: No cumple con el ancho mínimo de vía secundaria (✓)	

3.1.3 Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D).

El presente estándar establece condiciones de retranqueos que deberán tener las edificaciones según la forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D).

APLICABILIDAD. –

El presente estándar de Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D) se aplicará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.9. Cuadro de aplicabilidad específica: Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D)

Escala	Pequeño			Medio			Grande			Extra Grande		
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	
Edificabilidad Básica												
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica												
Edificabilidad Máxima												
a)	Condición 1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
b.1)	Condición 2.i.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
b.2)	Condición 2.ii.							X	X	X		
c)	Terrazas producto de retranqueos accesibles.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Puntaje												
No existen condiciones establecidas para puntaje												
Puntaje extra												
No existen condiciones establecidas para puntaje extra												

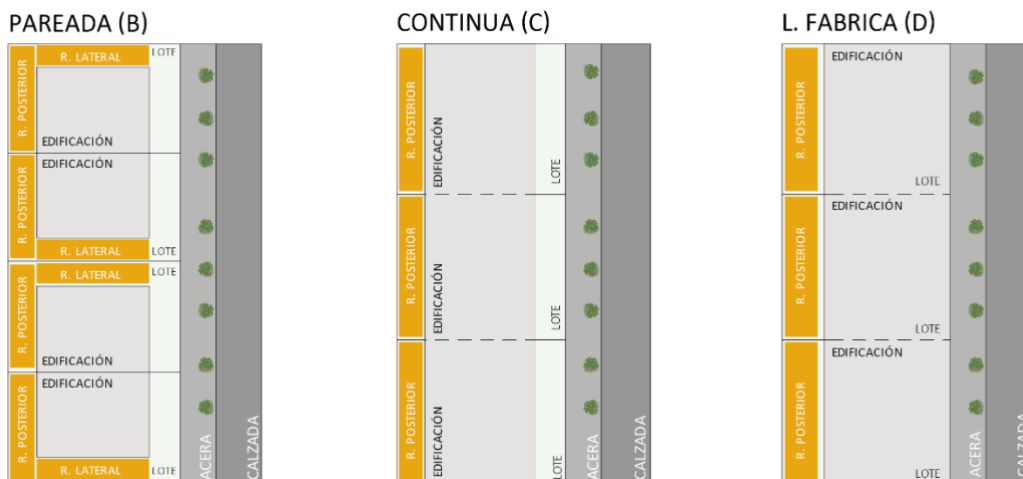
Uso(s) de la Edificación	Vivienda – Hospedaje	Comercio – Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Para la aplicación del estándar, se deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

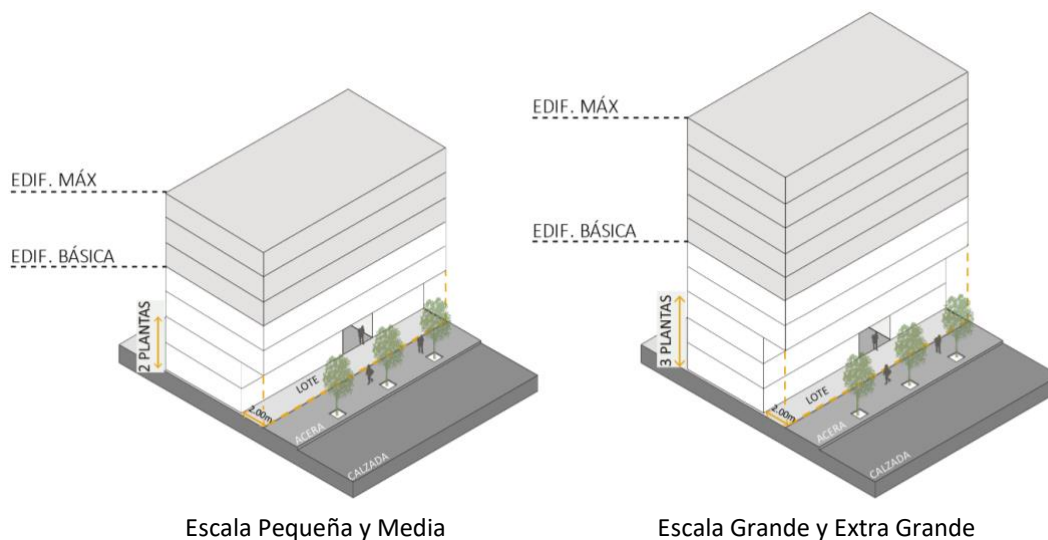
- a) Aplica para lotes con forma de ocupación pareada (B), continua (C) o a línea de fábrica (D).

Gráfico 3.17. Esquema referencial de formas de ocupación



- a) El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial, equipamientos de infraestructura y especial.
- b) Se deberá cumplir con una de las condiciones del estándar mínimo de la edificabilidad máxima para acceder al incremento de pisos.
- c) Las edificaciones deberán aplicar retranqueos a partir del primer piso de la edificabilidad máxima en los retiros laterales y retiro posterior sin excepción.
- d) Las edificaciones podrán generar retiros laterales desde el primero piso de edificabilidad básica siempre y cuando se asegure la distancia mínima de seis metros (6.00 m) con el lindero colindante.
- e) En edificaciones que se desarrollen en lotes con forma de ocupación a línea de fábrica (D), se exigirá un retranqueo de dos metros (2.00 m) en las dos primeras plantas a nivel de acera en edificaciones de escalas pequeña y media. y en las tres plantas a nivel de acera en escalas grande y extra grande. En el área producto del retranqueo no se podrán apoyar soportes estructurales a largo del frente retranqueado, excepto por apoyos en los extremos laterales de la edificación.

Gráfico 3.18. Esquema referencial retranqueo en forma de ocupación a línea de fábrica



Escala Pequeña y Media

Escala Grande y Extra Grande

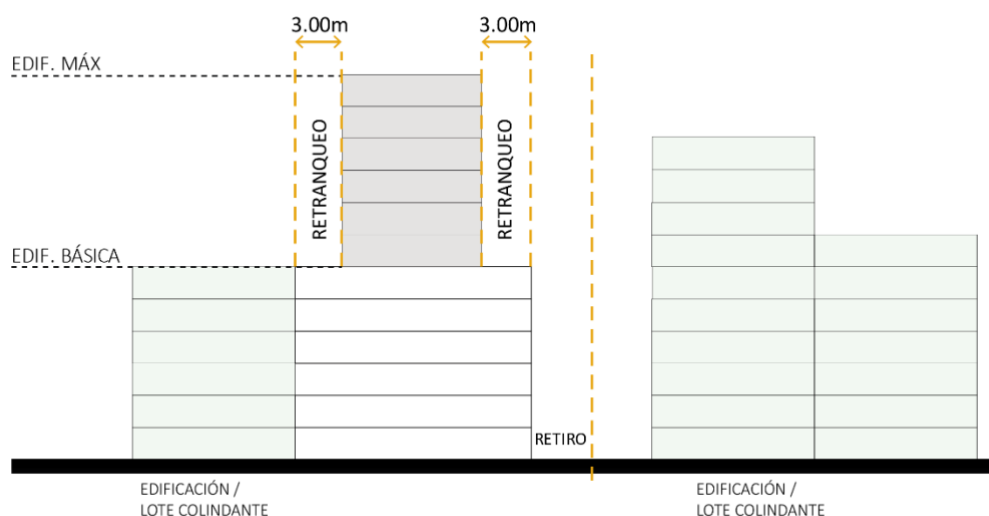
- f) Las edificaciones que al acceder a la edificabilidad máxima superen altura de cuarenta y cinco metros (45.00 m) medidos desde el nivel de la acera, se acogerán a la proyección de asoleamiento y no se podrá construir ningún elemento fuera del área delimitada por la diagonal de proyección, incluyendo voladizos

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

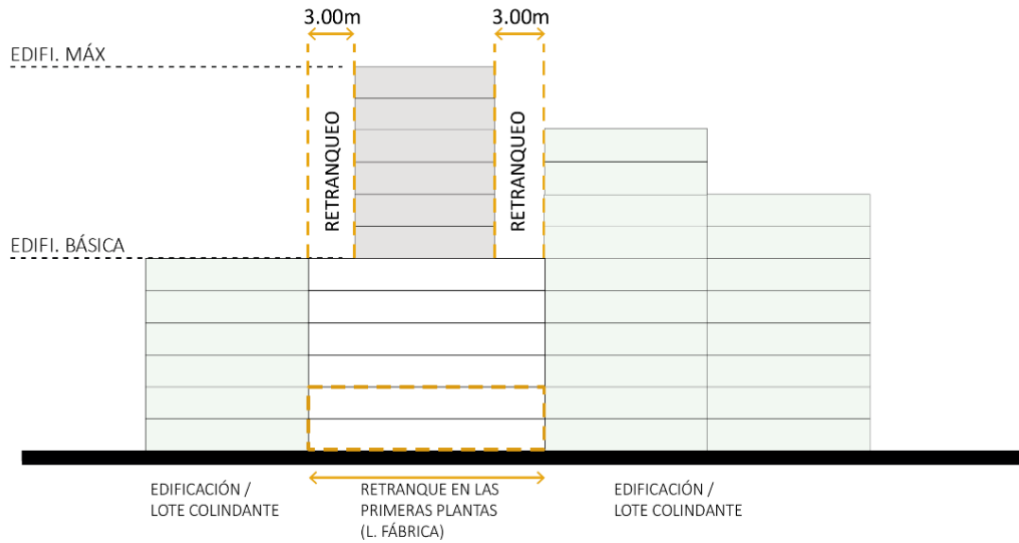
Se deberá cumplir con las siguientes condiciones para poder acceder a la edificabilidad máxima:

- a) **Condición 1:** La edificación deberá retranquearse tres metros (3.00 m) en las fachadas laterales y fachada posteriores, a partir del primer piso por sobre la edificabilidad máxima. En las fachadas producto del retranqueo en los pisos de la edificabilidad máxima no podrá proyectarse ningún tipo de volado, y las propias fachadas no podrán ser únicamente muros ciegos, se deben incorporar vanos en la fachada.

Gráfico 3.19. Esquema referencial retranqueos en forma de ocupación Pareada (B), Continua (C), y a Línea de fábrica (D)



Forma de ocupación Pareada (B)

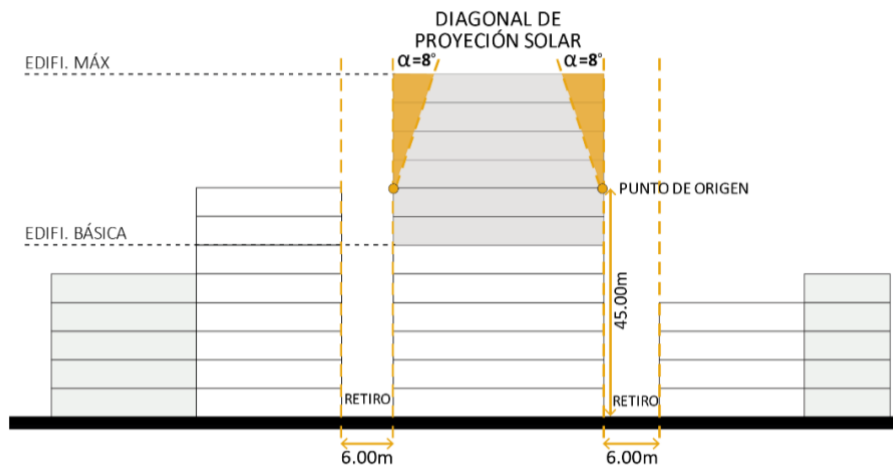


Forma de ocupación: Continua (C) y Línea de fábrica (D)

b) **Condición 2:**

- i. En predios con forma de ocupación pareada (B), continua (C) y línea de fábrica (D) que opten por incorporar retiros laterales en los frentes correspondientes al adosamiento reglamentario, desde el primer piso de la edificabilidad básica, los retiros serán de al menos de seis metros (6.00 m) respecto a lindero colindante. No se permitirán muros ciegos hacia edificaciones vecinas.
- ii. Si la edificación supera los cuarenta y cinco metros (45.00m) de altura medidos desde el nivel de la acera, deberán aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$).

Gráfico 3.20. Esquema referencial predios conforma de ocupación Pareada (B), Continua (C) y Línea de Fábrica (D) que opten por establecer retiros



- c) Las terrazas generadas, producto de los retranqueos, se podrán utilizar como terrazas accesibles, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - i. No se colocarán cubiertas de ningún tipo en las terrazas producto de los retranqueos.

- ii. No se colocará infraestructura de tipo calefones, bombas, tanques, BBQ's, pérgolas, sistemas de calentamiento de agua, ductos, entre otros. Se permitirá la implementación de elementos paisajísticos no estructurales.
- iii. Se deberá tener una altura mínima del antepecho de un metro y veinte centímetros (1.20 m) en todo el perímetro.

PROCESO DE CÁLCULO. –

No aplica proceso de cálculo para este estándar.

PUNTAJE –

No aplica puntaje para este estándar.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- a) Las fachadas laterales y fachada posterior deberán contener el entorno donde se pueda comprobar linderos, la altura de la edificación y el cumplimiento del ángulo de proyección de asoleamiento del estándar y/o mayores retiros establecidos.
- b) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.10. Formato de verificación: Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua y a línea de fábrica (D)

Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D).					
Características de la edificación					
Escala de la edificación	No. de pisos (u)	Altura de la edificación (m)	Retiro lateral 1 (m)	Retiro lateral 2 (m)	Retiro posterior (m)
Condición 1 (✓)			Condición 2 (✓)		

3.1.4 Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público.

El estándar presenta condiciones para la integración del retiro frontal de la planta a nivel de acera con el espacio público.

APLICABILIDAD. –

El presente estándar de Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público se aplicará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.11. Cuadro de aplicabilidad específica: Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público

Escala	Pequeña			Media		Grande		Extra Grande	
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2
Edificabilidad Básica									
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica									
Edificabilidad Máxima									
a)	Edificaciones a Línea de fábrica (D), retranqueo en las plantas bajas.	X	X	X	X	X	X	X	X
b)	Integración del retiro frontal al espacio público en formas de ocupación aislada, pareada, y continua.	X	X	X	X	X	X	X	X
c)	Retiro frontal con vegetación y sin ningún elemento constructivo.	X	X	X	X	X	X	X	X
d)	Estacionamiento en subsuelo	X	X	X	X	X	X	X	X
e)	Se deberá mantener el nivel de acera en una distancia de cinco metros (5.00 m) contados desde el lindero frontal, con una pendiente máxima del 3%.	X	X	X	X	X	X	X	X
f)	En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva, en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m)	X	X	X	X	X	X	X	X
g)	No se permitirán intervenciones como rampas vehiculares en la acera que restrinjan la libre circulación peatonal.	X	X	X	X	X	X	X	X
h)	Se permitirá la implementación de elementos que sean de obligatorio cumplimiento en el retiro frontal.	X		X	X	X	X	X	X
i)	En el caso de lotes esquineros en pendiente, la integración del retiro frontal se realizará en el frente con menor pendiente	X	X	X	X	X	X	X	X
j)	Lotes con dos o más frentes hacia una vía con pendiente.	X	X	X	X	X	X	X	X
k)	Integración en relación con al porcentaje de pendiente de la vía.	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje									
No existen condiciones establecidas para puntaje									
Puntaje extra									
No existen condiciones establecidas para puntaje extra									

Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público

Usos de la Edificación	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para vivienda.			
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

Para la aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) El estándar es aplicable en edificaciones de cuatro (4) pisos en adelante. En el caso de proyectos cuyo uso de edificación sea exclusivo de vivienda, no es aplicable en escalas pequeña y media

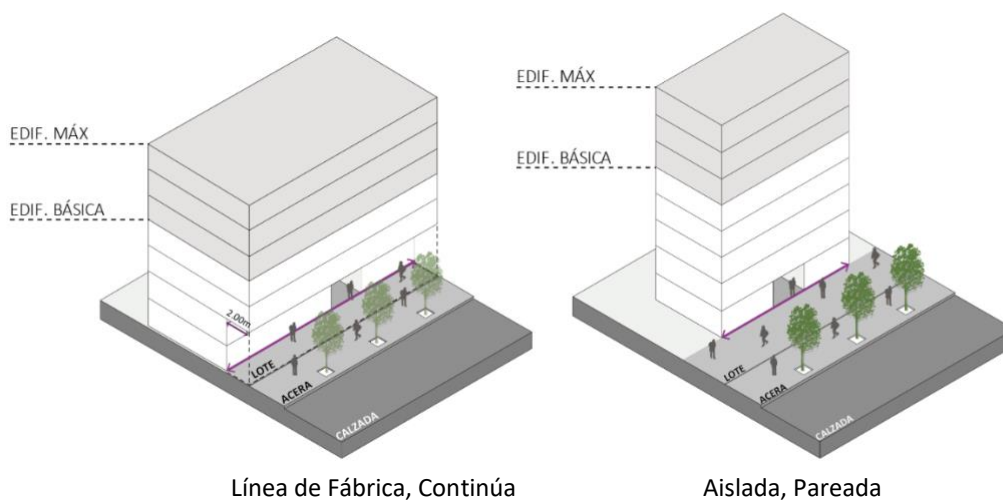
- b) El estándar no es aplicable para equipamientos de infraestructura o especial.
- c) Los lotes con pendiente acogerán las disposiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para los casos respectivos a “Condiciones de altura de edificación” y “Condiciones de ocupación de los retiros”.
- d) El área del retiro frontal y/o retranqueo que se libere para cumplir con las condiciones del estándar, deberá ser de acceso público. No deberá contemplar ningún elemento constructivo como: estacionamientos de vehículos motorizados, guardianía, muros u otro obstáculo.
- e) En el retiro frontal y/o retranqueo se debe contemplar que el ingreso a la edificación sea a nivel de la acera alineándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigente. Ya la normativa INEN de accesibilidad universal al medio físico o la norma que le remplace.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. -

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) En el caso de que el lote tenga ocupación a línea de fábrica (D), la integración al espacio público deberá generar un retranqueo frontal a nivel de la acera en la totalidad del frente del lote en toda su longitud. Para escalas pequeña y media deberán retranquearse dos metros (2.00m) de profundidad. Para escalas grande y extra grande deberán retranquearse tres metros (3.00m) de profundidad.
- b) En las formas de ocupación aislada (A), pareada (B), y continua (C), la integración del retiro frontal al espacio público deberá contemplar la totalidad del frente del lote.

Gráfico 3.21. Esquema referencial integración del retiro frontal

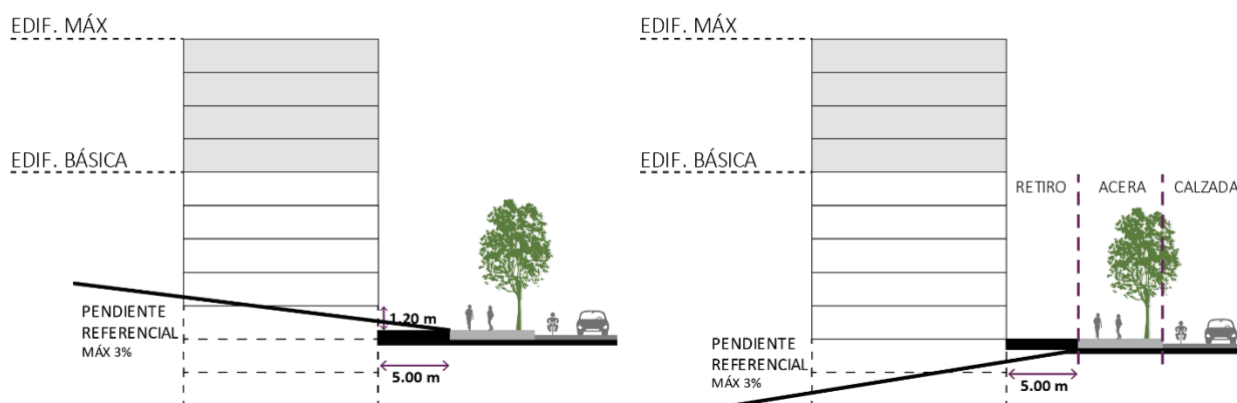


- c) En el área del retiro frontal que se encuentra a nivel de acera se debe contemplar: vegetación (preferentemente nativa), mobiliario urbano, y/o elementos o mobiliario de innovación de uso público, siempre que este no limite la movilidad universal. No se deberá contemplar ningún elemento constructivo como: estacionamientos de vehículos motorizados, guardianía, muros u otros obstáculos.
- d) En caso que el proyecto incluya acceso/salida vehicular, deberá diseñarse para la circulación de un solo vehículo liviano a la vez, en función de las disposiciones determinadas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. En caso de requerir un acceso/salida para la circulación

simultánea de dos vehículos livianos, o un acceso y una salida diferenciados y separados, o existan condiciones especiales del lote o el entorno por las que se deba aplicar disposiciones distintas a las establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, el diseño deberá estar técnicamente justificado y aprobado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, o la entidad que ejerza sus funciones

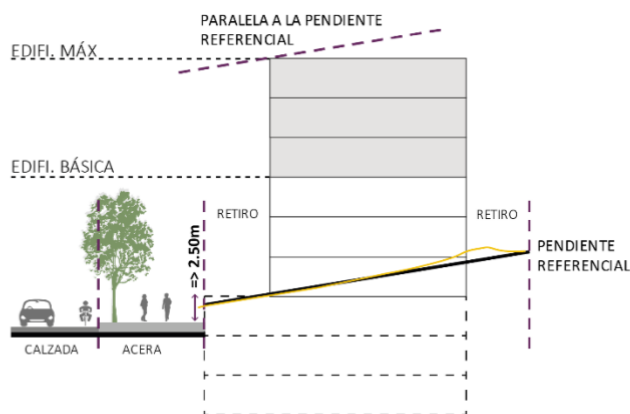
- e) En lotes con forma de ocupación aislada, pareada o continua, con pendiente positiva o negativa, se deberá mantener el nivel de acera en una distancia de cinco metros (5.00 m) contados desde el lindero frontal, con una pendiente máxima del 3%. En caso de que el predio necesite acogerse a la pendiente referencial de hasta un metro con veinte centímetros (1.20 m) será medido desde el límite constructivo de la fachada frontal.

Gráfico 3.22. Esquema referencial integración del retiro en predios con pendiente meno al 3%



- f) En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva, en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m), se acogerá a lo estipulado en el literal "r", del numeral 2 de "**Condiciones de Altura de Edificación**", del Subpárrafo IV "Altura de Edificación" del Parágrafo II "Edificabilidad" del Capítulo III "Aprovechamiento urbanístico" del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Gráfico 3.23. Esquema referencial pendiente aterrazadas en pendiente positiva

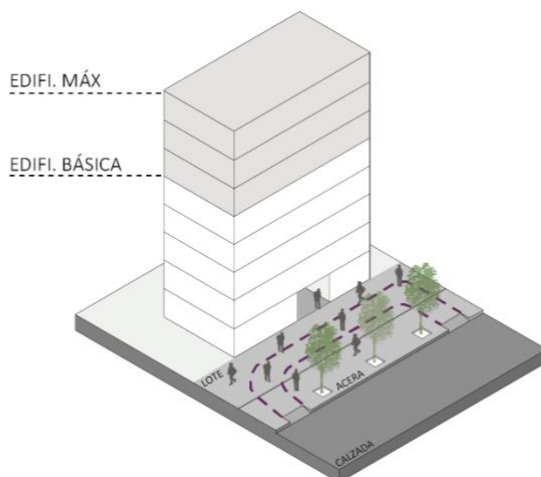


- g) El ingreso vehicular debe cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, particularmente con el desarrollo de la rampa vehicular de acceso desde la vía, no se permitirán intervenciones como rampas vehiculares que se desarrollen por todo lo ancho de la acera, interfiriendo la libre y continua circulación peatonal.

- h) En el caso de proyectos con usos de la edificación como: hoteles, hospitales, centros educativos, entre otros, se permitirá en el retiro frontal la implementación de elementos que sean necesarios para el buen funcionamiento de los establecimientos (como bahías vehiculares para embarque y desembarque de pacientes, huéspedes o estudiantes, según sea el caso), siempre que se justifique su implementación por requerimientos técnicos, en todo caso, deberán mantener el nivel del piso terminado en acera.

Gráfico 3.24. Esquema referencial: ejemplo de elemento de obligatorio cumplimiento.

Ejemplo: Bahía de embarqué y desembarque



- i) Los edificios implantados en lotes con frente a una o más vías en pendiente, deben asegurar la integración del retiro frontal al nivel de la acera y criterios de accesibilidad al medio físico en el ingreso de la edificación, de acuerdo con la norma vigente.
- j) En el caso de lotes esquineros con los frentes en pendiente, la integración del retiro frontal se realizará en el frente con menor pendiente, con un rango de tolerancia del 2% de pendiente para ingresar al edificio.
- k) En todos los casos de integración de retiro frontal en frentes con pendiente, el ancho mínimo de integración en el retiro a nivel de acera se define según el porcentaje de pendiente del frente, conforme lo indicado en la siguiente tabla:

Tabla 3.12. Ancho mínimo del ingreso a nivel de acera según pendiente

Porcentaje de pendiente de la acera	Ancho mínimo de integración en el retiro continuo
0 - <2%	Todo el frente del lote (m)
≥2% - <4%	6.00 m
≥4% - <6%	3.80 m
≥6% - <8%	2.50 m
≥8% - <10%	2.00 m
≥10% - <16%	1.50 m
≥16% en adelante	Mínimo 1.20 m

PROCESO DE CÁLCULO. -

No aplica proceso de cálculo para este estándar.

PUNTAJE. –

No aplica puntaje para este estándar

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- En planos arquitectónicos de planta baja y en cortes generales del proyecto se verificará el cumplimiento de los estándares.
- Estudios y documentación para implementación de elementos de obligatorio cumplimiento.
- Memoria técnica para la implementación de elementos en el retiro, como bahías vehiculares, en cumplimiento de la normativa o requerimientos funcionales del establecimiento.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.13. Formato de Verificación: Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público

Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público.				
Características de la edificación				
Forma de ocupación del lote a intervenir	Escala de la edificación	No. de pisos (u)	Área del retiro frontal (m2)	Longitud de fachada (m)
Porcentaje de pendiente		Ancho mínimo de integración en el retiro continuo (m)		
Frente principal (%)				
Frente secundario 1 (%)				
Frente secundario 2 (%)				
Frente posterior ⁽¹⁾ (%)				
Elementos de obligatorio cumplimiento (✓)		No. de accesos vehiculares (u)		

⁽¹⁾ Fachada posterior en caso de tener frente hacia una vía.

3.1.5 Fachadas activas en planta baja

El presente estándar define las condiciones para fachadas en planta a nivel de acera.

APLICABILIDAD. -

El presente estándar de Fachadas activas en planta baja se aplicará de acuerdo con el siguiente cuadro.

Tabla 3.14. Cuadro de aplicabilidad específica: Fachadas activas en planta baja.

Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande												
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2												
Fachadas activas en planta baja	Edificabilidad Básica																				
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																				
	Edificabilidad Máxima																				
	a)										X	X	X						X	X	X
	b)										X	X	X						X	X	X
	c)										X	X	X						X	X	X
	Puntaje																				
	No existen condiciones establecidas para puntaje																				
	Puntaje extra																				
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra																				
Uso(s) de la Edificación		Vivienda - Hospedaje			Comercio - Oficinas			Equipamientos													
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																					

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial, equipamientos de infraestructura y especial.
- El estándar aplica en frentes hacia vías colectoras. Se deberá incluir espacios destinados a comercios y/o servicios en planta baja a nivel de acera en edificaciones a partir de la escala media.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. -

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Al menos el 80% de la superficie de fachada en planta a nivel de acera, deberá implementar materiales transparentes.

- b) Para el cálculo del estándar se exceptúa los elementos estructurales, y elementos de infraestructura como medidores de agua y luz. Accesos vehiculares que se encuentren por dentro de los límites de la fachada (ver sección *proceso de cálculo*).
- c) Los lotes con frente a vías con pendientes mayores al 20%, deberán incorporar al menos el 60% del largo de la fachada frontal en planta baja o planta a nivel de acera con materiales transparentes. Además, deberán implementar luminarias con incidencia luminosa hacia el espacio público en acera que no exceda los 25 luxes (lx). Adicionalmente, en caso de incorporar muros bajos entre la acera y el desnivel producto de la pendiente del frente, deberán incorporar vegetación sobre estos muros.

Gráfico 3.25. Esquema referencial fachadas activas en planta baja



PROCESO DE CÁLCULO

- a) Transparencia de la fachada frontal.

Paso 1: En las fachadas, se calcula el área del frente de transparencia máxima (FT máx.) en metros cuadrados, para lo cual se restará del área total de la fachada frontal de la edificación los elementos estructurales e ingresos vehiculares si se encuentran localizados dentro del volumen de la edificación.

$$FT \text{ máx.} = AF - EE - IV - MA - ML$$

FT máx. = Área máxima del frente con Transparencia (m²).

AF = Área de la fachada (m²).

EE = Área de elementos estructurales (m²).

IV = Área correspondiente a Ingreso(s) vehicular(es) (m²). (Si se encuentra dentro del volumen del edificio).

MA = Área de la caja de medidores de agua en fachada (m²).

ML = Área de la caja de medidores de luz en fachada (m²).

Paso 2: Determinar el porcentaje (%) de transparencia de la fachada en planta baja.

$$\% FT = \frac{AFT * 100}{FT \text{ máx.}}$$

FT máx.

% FT = Porcentaje del frente con Transparencia (%)

AFT = Longitud del frente con Transparencia (m)

FT máx. = Frente de Transparencia máximo (m)

PUNTAJE. –

No aplica puntaje para este estándar.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- En la fachada frontal del proyecto se verificará el porcentaje de transparencia en planta baja, la ubicación de luminarias e implementación de vegetación en caso de frentes en pendiente con muros bajos.
- Fichas técnicas de las luminarias planificadas para iluminar la acera.
- Se comprobará los cálculos del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.16. Formato de Verificación: Fachadas activas en planta baja

Fachadas activas en planta baja					
Características de la edificación					
Forma de ocupación del lote a intervenir	Fachada con pendiente (✓)	Área de la fachada en Pb (m ²) (AF)	Área de Transparencia Máximo (m ²) (AFT máx.)	Área del Frente con Transparencia (m ²) (AFT)	Porcentaje Transparencia (% FT)
Cálculos					
AFT máx. = AF - EE - IV - IP - MA - ML					
$\% FT = \frac{(AFT * 100)}{FT \text{ máx.}}$					

3.1.6 Balcones y Terrazas

El estándar balcones y terrazas promueven la inclusión de espacios destinados para recreación de los usuarios dentro de las edificaciones.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica balcones y terrazas se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro

Tabla 3.17. Cuadro de aplicabilidad específica: Balcones y Terrazas

Escala	Pequeña			Media			Grande			Extra Grande													
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2												
Balcones y Terrazas	Edificabilidad Básica																						
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																						
	Edificabilidad Máxima																						
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad máxima																						
	Puntaje																						
	a)	Balcón con acceso directo desde la vivienda.			X				X				X										
	b)	Vegetación (10%).			X				X				X										
	c)	30% de 'Apartamentos tipo estudio'. poseen balcón.			X				X				X										
	Puntaje extra																						
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra																						
Uso(s) de la Edificación			Vivienda - Hospedaje				Comercio - Oficinas				Equipamiento												
No aplica a Hospedaje																							

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Estándar aplica de manera exclusiva para edificaciones con uso(s) de edificación “Vivienda”.
- b) El diseño de balcones se deberá alinear a las “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” vigentes.
- c) El ancho mínimo de balcón será de un metro y veinte centímetros (1.20 m) libre paralelo a la fachada, sin contar estructura o elementos que dificulten la libre circulación
- d) El alto mínimo de antepecho del balcón es de un metro y veinte centímetros (1.20 m).
- e) Las terrazas comunales de las edificaciones, identificadas como accesibles, deberán contar con acceso para todos los condóminos y cumplir con las normas de accesibilidad al medio físico
- f) En apartamentos tipo estudio el área destinada al balcón y/o terraza no se contabilizará dentro del área útil total del apartamento, cuya área útil no podrá ser menor a veinte y cinco metros cuadrados (25m2). El área destinada a balcón no se contabiliza dentro de este metraje.
- g) Para el cálculo de usuarios con acceso directo a balcones, se tomará en cuenta un balcón o terraza exclusiva para el apartamento. Adicionalmente, se realizará el cálculo únicamente con usuarios fijos de la edificación (residentes), contabilizando dos (2) habitantes por dormitorio y por cada apartamento tipo estudio.
- h) Para la aplicación y cumplimiento del estándar se tendrá que hacer el cálculo de balcones necesarios a implementar en función del número de residentes fijos de la edificación, sin embargo, el total de

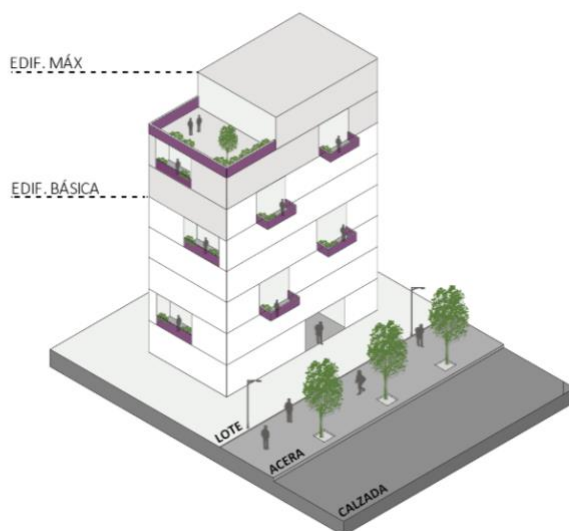
los balcones calculados deberán estar distribuidos en las fachadas del proyecto en el área de la edificación correspondiente a uso residencial.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de los siguientes lineamientos:

- Al menos 40% de los usuarios de la edificación contarán con balcones de acceso directo desde su vivienda.
- Se calculará, como mínimo, 10% del área de los balcones y/o terrazas de acceso privado para la implementación de vegetación. Esta podrá ser colocada y/o redistribuida en uno o varios espacios abiertos.
- En caso de contar con apartamentos tipo estudio en la edificación, al menos el 30% de estos cuentan con acceso directo a un balcón. Los usuarios de este tipo de apartamentos se incluyen en el 40% de usuarios fijos de la edificación con acceso a balcón.

Gráfico 3.26. Esquema referencial balcones y terrazas



PROCESO DE CÁLCULO –

a) Porcentaje de usuarios fijos (residentes) de la edificación con acceso directo a balcón.

Paso 1: Calcular el número de dormitorios de la edificación, incluidos los departamentos tipo estudio propuestos.

$$TD = ND + TE$$

TD = Total de dormitorios de la edificación (u).

ND = Número de dormitorios declarado por el promotor (u).

TE = Numero de apartamentos tipo estudio declarado por el promotor (u).

Paso 2: Calcular el número de usuarios fijos de la edificación en función de la cantidad de dormitorios. Este cálculo es el mismo del estándar de densidad poblacional.

$$UF = TD * 2$$

UF = Total de usuarios fijos de la edificación (u).

TD = Total de dormitorios de la edificación (u).

Paso 3. Calcular el número de usuarios fijos con acceso a balcón.

$$\mathbf{UFB = TFB * 2}$$

UFB= Total de usuarios fijos con acceso a balcón (u).

TFB= Total de dormitorios propuestos con acceso a balcón en apartamentos (u).

Paso 4. Calcular el porcentaje de usuarios fijos con acceso a balcón en relación con el total de usuarios fijos. El resultado debe ser igual o mayor a 40%.

$$\mathbf{\%FB = (UFB/UF)*100}$$

%FB= Porcentaje de usuarios fijos con acceso a balcón (%).

UFB= Total de usuarios fijos con acceso a balcón (u).

UF = Total de usuarios fijos de la edificación (u).

b) Porcentaje de usuarios fijos (residentes) en apartamentos tipo estudio de la edificación con acceso directo a balcón.

Paso 1: Calcular el número de usuarios fijos de departamentos tipo estudio de la edificación en función de la cantidad de departamentos propuestos.

$$\mathbf{UFE = TE * 2}$$

UFE= Total de usuarios fijos de apartamentos tipo estudio (u).

TE = Numero de apartamentos tipo estudio declarado por el promotor (u).

Paso 2. Calcular el número de usuarios fijos de apartamentos tipo estudio con acceso a balcón.

$$\mathbf{UEB = TEB * 2}$$

UEB= Total de usuarios fijos de apartamentos tipo estudio con acceso a balcón (u).

TEB= Número de apartamentos tipo estudio con acceso a balcón (u).

Paso 3. Porcentaje de usuarios fijos de apartamentos tipo estudio con acceso a balcón en relación con el total. El resultado debe ser igual o mayor a 30%.

$$\mathbf{\%TEB = (UEB/UFE)*100}$$

%TEB= Porcentaje de usuarios fijos de apartamentos tipo estudio con acceso a balcón (%).

UEB= Total de usuarios fijos de apartamentos tipo estudio con acceso a balcón (u).

UFE= Total de usuarios fijos de apartamentos tipo estudio (u).

c) Área destinada para vegetación correspondiente a balcones.

Paso 1. Cálculo de áreas para vegetación correspondiente a balcones

$$\mathbf{AVB = \Sigma AB * 0.10}$$

AVB= Área de vegetación correspondiente a balcones (m²).

ΣAB= Sumatoria de área de balcones en el edificio (m²).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 3.18. Tabla de Puntaje: Balcones y Terrazas

Balcones y Terrazas					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		No aplica	1,6700	1,6200	1,6200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
40% de los usuarios cuentan con balcones de acceso directo desde la vivienda + 10% del área para vegetación	100%	No aplica	1,6700	1,6200	1,6200
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- Plantas arquitectónicas del proyecto donde se verificará que se cumple con las condiciones del estándar.
- Se comprobará el cálculo del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.19. Formato de Verificación: Balcones y Terrazas

Balcones y terrazas					
Detalle de distribución de balcones					
Apartamentos		Dormitorios		Usuarios	
Tipo de apartamento	Número de apartamentos (U)	Número de dormitorios (U)	Total de dormitorios (U) ⁽¹⁾	Usuarios (2 * dormitorio) (U)	Total de usuarios fijos por tipo de apartamento (U) ⁽²⁾
Tipo estudio		1		2	
Un dormitorio		1		2	
Dos dormitorios		2		4	
Tres dormitorios		3		6	
Otros (u)		(3)		(4)	
Total de apartamentos de la edificación (U)		Total de dormitorios de la edificación(U)		Total de usuarios fijos de la edificación (U)	

Porcentaje de usuarios fijos con acceso a balcón (%)					
Total de dormitorios propuestos con acceso a balcón en apartamentos (U)		Total de usuarios fijos propuestos con acceso a balcón (U)		Porcentaje de usuarios fijos con acceso a balcón (%)	
Total de apartamentos tipo estudio propuestos con acceso a balcón (U)		Total de usuarios fijos propuestos en tipo estudio con acceso a balcón (U)		Porcentaje de usuarios fijos con acceso a balcón en tipo estudio (%)	
Vegetación correspondiente a balcones (m2)					
Área total de balcones (m²)		Área correspondiente para vegetación (m²)		Porcentaje de vegetación (%)	

(1) El total de dormitorios es el resultado de: la multiplicación del “numero de apartamentos” por el “número de dormitorios”.

(2) El total de usuarios fijos por tipo de apartamento es el resultado de la multiplicación de: “usuarios” por el “total de dormitorios”.

(3) Colocar el número de dormitorios, en caso de ser más de 3 dormitorios.

(4) Colocar el número de usuarios en función del número de dormitorios.

3.1.7 Tratamiento de acera

El estándar de tratamiento de acera establece condiciones que cumplir en función a la acera preexistente.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de tratamiento de acera se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.20. Cuadro de aplicabilidad específica: Tratamiento de acera

Escala	Pequeña			Media			Grande			Extra Grande																
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2																	
Edificabilidad Básica																										
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																										
Edificabilidad Máxima																										
Tratamiento de acera	a)	Homogeneidad de materiales de superficie con la acera construida del entorno inmediato, siempre que estos sean antideslizantes en seco y mojado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	b)	Vados en las esquinas o rampas frente a pasos peatonales de acuerdo a la normativa INEN 2855 accesibilidad universal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	c)	Banda de equipamiento, con especies de árboles que tengan como mínimo un metro (1.00 m) de altura al plantar y que una vez alcanzada su etapa de madurez la base de copa deberá asegurar la altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) respecto del nivel de acera.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

d)	Los árboles deberán contar con alcorques que permitan un correcto crecimiento.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
e)	Se deberá contar con vegetación a lo largo del área de la banda de equipamiento.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
f)	Arbolado con alcorques que se alineen a las guías de arbolado urbano.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
g)	Si existen vados vehiculares para ingreso al edificio, la rampa vehicular deberá estar en la banda de equipamiento alineado a las RTAU.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
h)	Iluminancia mínima sobre las aceras deberá ser de 7,5 luxes (lx) y no excederán los 25 luxes (lx).	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
i)	Cumplimiento de las dimensiones mínimas requeridas y exigencias para tratamiento de acera.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Puntaje																											
a)	Alinearse al Estándar de Espacio Público de Conectividad.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
b)	Implementar en el largo útil de la banda de equipamiento; arbolado y vegetación estratificada.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Puntaje extra																											
No existen condiciones establecidas para puntaje extra																											

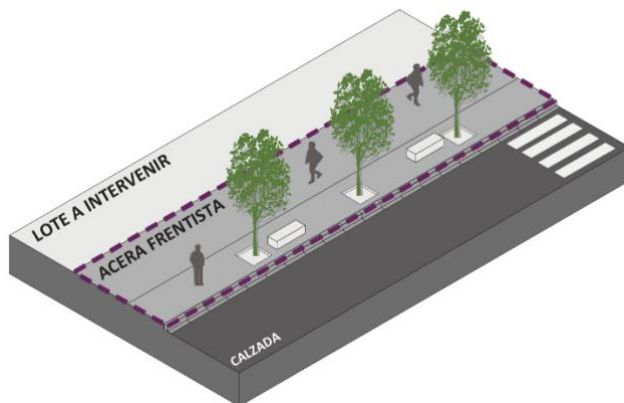
Uso(s) de la Edificación	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

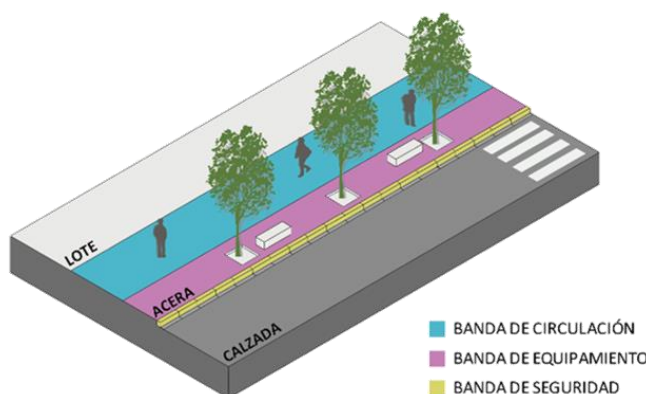
- a) El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de infraestructura o especial.
- b) Se entiende por acera frentista, la acera que linda al lote a ser intervenido

Gráfico 3.27. Esquema referencial composición de la acera por bandas funcionales



- c) El documento es la regla técnica de aplicación del estándar y es necesario que esté ubicado en este documento. Si el estándar define solo locales y colectoras el resto no aplica al estándar
- d) Son las características que contiene el estándar de espacio público de conectividad del PUGS, se coloca aquí ya que el documento sancionado estipulaba en el literal a del estándar mínimo que se debe aplicar el estándar de conectividad.

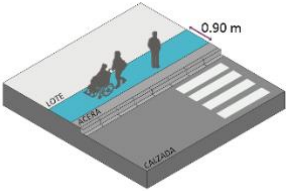
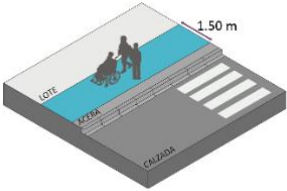
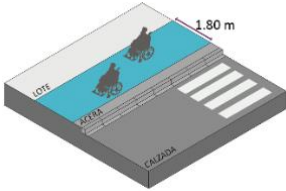
Gráfico 3.28. Esquema referencial composición de la acera por bandas funcionales



- e) La banda de circulación deberá contar con materiales de piso rígidos y antideslizantes, no se podrá colocar elementos que obstruyan o interfieran la libre y continua circulación del transeúnte.
- f) El “Estándar de Espacio Público de Conectividad” del Plan de Uso y Gestión del Suelo identifica tres (3) bandas tipo para la banda de circulación según su ancho.

Tabla 3.21. Bandas de Circulación (Estándar de Espacio Público de Conectividad)

Bandas de Circulación			
Banda Tipo		Dimensiones (m)	Descripción
1	Tipo 1 (Mínimo)	0.90 – 1.49	Espacio para la circulación de una persona o una persona en silla de ruedas.
2	Tipo 2 (Óptimo)	1.50 – 1.79	Espacio para la circulación fluida para personas con movilidad reducida y además circulación en doble sentido de personas.

Bandas de Circulación			
3	Tipo 3 (Deseable)	Mayor a 1.80	Espacio para la circulación simultánea de hasta dos personas que usen silla de ruedas.
Esquema referencial Banda Tipo 1		Esquema referencial Banda Tipo 2	Esquema referencial Banda Tipo 3
			

- g) El “Estándar de Espacio Público de Conectividad” del Plan de Uso y Gestión del Suelo identifica tres (3) bandas tipo para la banda de equipamiento, y dependiendo del ancho de acera disponible, admite la implantación de distintos elementos urbanos como arbolado, mobiliario, alumbrado público, zanjas de infiltración y otros de similar naturaleza, conforme el siguiente cuadro.

Tabla 3.22. Bandas de Equipamiento (Estándar de Espacio Público de Conectividad)

Bandas de Equipamiento			
Banda Tipo	Dimensiones (m)	Descripción	
1	Tipo 1 (Mínimo)	0.50 – 0.89	Espacio para alumbrado y señalética.
2	Tipo 2 (Óptimo)	0.90 – 1.74	Espacio para alumbrado, señalética, mobiliario urbano, arbolado urbano, zanjas de infiltración.
3	Tipo 3 (Deseable)	Mayor a 1.75	Espacio para alumbrado, señalética, mobiliario urbano, arbolado urbano, zanjas de infiltración, ciclo-parqueaderos (parqueaderos de bicicletas), kiosquitos y paradas de buses.
Esquema referencial Banda Tipo 1		Esquema referencial Banda Tipo 2	Esquema referencial Banda Tipo 3
			

- h) Los elementos señalados para implantarse en la banda de equipamiento no deben colocarse u obstaculizar la banda de circulación.
- i) En caso de existir arbolado urbano preexistente en la acera frente al lote a ser intervenido, para cualquier tipo de intervención se deberá contar con la autorización para intervención de arbolado urbano emitida por la respectiva Administración Zonal en función del procedimiento vigente.
- j) Para la implementación de arbolado urbano se deberá alinear a las “Guías de Arbolado Urbano” emitidas por el órgano responsable de ambiente. ALARACION E IMPEDIMENTOS PREEXISTENTES.

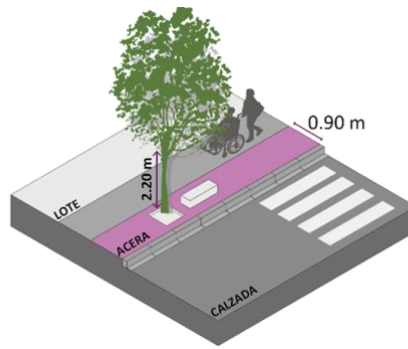
- k) Las aceras frentistas del lote a intervenir podrán contar con arbolado siempre y cuando el ancho mínimo de acera sea de un metro con noventa y cinco centímetros (1.95m.) Y se podrá colocar vegetación estratificada en la banda de equipamiento siempre y cuando el ancho mínimo de acera sea de un metro con cincuenta y cinco centímetros (1.55m).
- l) La banda de seguridad está ubicada de forma adyacente a la calzada, con el objetivo de demarcar el espacio entre el vehículo y el peatón.
- m) La aplicación de los anchos para cada banda funcional dependerá de las condiciones de la acera frentista del lote a intervenir y se adaptará al ancho existente, medido desde el lindero del lote hasta el inicio de la calzada, y en ningún caso implica la intervención de ensanchamiento de acera en el frente del lote. Se debe dar prioridad al cumplimiento del ancho correspondiente a la banda de circulación y luego al de la banda de equipamiento de una manera progresiva, primero con los mínimos, luego los óptimos y finalmente los deseables.
- n) Para la determinar la intervención en acera frentista del lote a intervenir se deberá establecer los anchos de las bandas en función al ancho de la acera existente, tomando en cuenta los siguientes criterios:
 - i. Determinar el ancho de la acera existente.
 - ii. Determinar el ancho de la banda de circulación.
 - iii. Determinar el ancho de la banda de equipamiento.
- o) En aceras inferiores a un metro (1.00 m) se priorizará la banda de circulación que por su composición no implementará elementos de mobiliario urbano nuevos, únicamente se mantendrán los existentes.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. -

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) La acera a intervenir mantendrá homogeneidad de materiales de superficie con la acera construida del entorno inmediato, siempre que estos sean antideslizantes en seco y mojado, y cumplan con condiciones de accesibilidad al medio físico de acuerdo a la normativa INEN 2855 o la que le remplace.
- b) En el caso de edificaciones esquineras se deberá contar con vados en las esquinas o rampas frente a pasos peatonales de acuerdo a la normativa INEN 2855 accesibilidad universal al medio físico o la que le remplace. Estos deberán ubicarse en la banda de equipamiento sin invadir la banda de circulación peatonal.
- c) La acera a intervenir debe contar en la banda de equipamiento, con especies de árboles que tengan como mínimo un metro (1.00 m) de altura al plantar y que una vez alcanzada su etapa de madurez la base de copa deberá asegurar la altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) respecto del nivel de acera. Para la selección de especies se deberá referir a las Guías de Arbolado Urbano emitidas por el órgano responsable del ambiente o a la normativa que el municipio del Distrito Metropolitano de Quito disponga para el efecto.

Gráfico 3.29. Esquema referencial altura de arbolado urbano



- d) Los árboles deberán contar con alcorques que permitan un correcto crecimiento, de acuerdo con las Guías de Arbolado Urbano emitidas por el órgano municipal responsable de ambiente.
- e) Se deberá contar con vegetación a lo largo del área de la banda de equipamiento, en las áreas que no estén destinadas a alumbrado público, o ingresos. No se deberá utilizar césped en esta superficie, sino alternativas, como, por ejemplo: arbustos, vegetación herbácea, vegetación cobertura de suelo, plantas colonizadoras.
- f) Los ingresos peatonales deberán mantener el mismo nivel de la acera y en caso de lotes con frente a vías con pendiente mayor a veinte por ciento (20%) deberán alinearse a las de acuerdo a la normativa INEN 2855 accesibilidad al medio físico o la que le remplace los accesos vehiculares deberán alinearse a la “Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo”
- g) Si existen vados vehiculares para ingreso al edificio, la rampa vehicular deberá estar en la banda de equipamiento sin invadir la banda de circulación peatonal siempre y cuando el ancho de acera sea como mínimo un metro con setenta centímetros (1.70 m) alineándose a las Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.
- h) En el caso de implementar iluminación hacia el espacio público, la iluminancia mínima de las luminarias sobre las aceras deberá ser de 7,5 luxes (lx) y no excederán los 25 luxes (lx), con una temperatura de color entre 4000 K y 4500 K (luz blanca neutra). El diseño deberá proyectar la luz hacia el exterior del predio hacia la acera y deberán estar conectadas al medidor del predio.
- i) En la siguiente tabla se detalla las dimensiones mínimas requeridas y exigencias para tratamiento de acera:

Tabla 3.23. Cuadro de aplicabilidad específica mínimo

Estándar Mínimo de edificabilidad máxima				
Tamaño de la Acera		Dimensiones mínimas requeridas		Exigencias
1)	Acera < 1.55 m	* Banda de Circulación:	0.90 m	* Reposición o mantenimiento del material del suelo correspondiente al frente de la acera. * Iluminación incidente hacia el espacio público.
		* Banda de Equipamiento:	0.50 m	
		* Banda de Seguridad:	0.15 m	
2)	Acera < 1.95 m	* Banda de Circulación:	0.90 m	* Reposición o mantenimiento del material del suelo correspondiente al frente de la acera. * Iluminación incidente hacia el espacio público.
		* Banda de Equipamiento:	0.90 m	
		* Banda de Seguridad:	0.15 m	

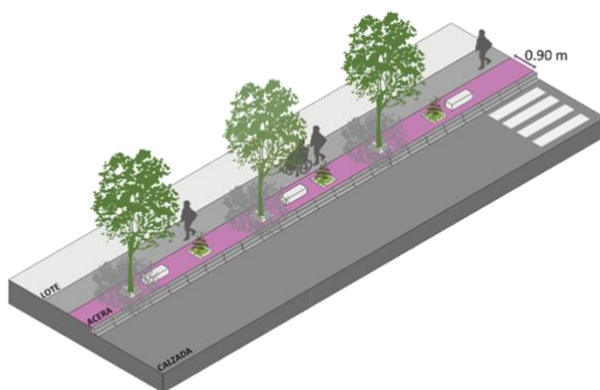
3)	Acera >1.95 m	<ul style="list-style-type: none"> * Banda de Circulación: * Banda de Equipamiento: * Banda de Seguridad: * Lado mínimo de alcorque: * Área mín. de alcorque: 	<ul style="list-style-type: none"> 0.90 m 0.90 m 0.15 m 0.80 m 1.00m² 	<ul style="list-style-type: none"> * Reposición o mantenimiento del material del suelo correspondiente al frente de la acera. * Iluminación incidente hacia el espacio público. * Arbolado Urbano.
----	---------------	--	---	---

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de los siguientes lineamientos:

- a) Se cumplirá con los anchos de la banda de equipamiento recomendados para la implantación de vegetación alineándose al estándar de espacio público de conectividad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Se deberá implementar en el largo útil de la banda de equipamiento; arbolado y vegetación estratificada con o al menos dos de las siguientes opciones: arbustos, vegetación herbácea, vegetación cobertura de suelo, plantas colonizadoras, no se deberá utilizar césped en esta superficie.

Gráfico 3.30. Esquema referencial arbolado y vegetación estratificada en acera



PROCESO DE CÁLCULO. –

Este estándar no tiene proceso de cálculo

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 3.24. Tabla de Puntaje: Tratamiento de acera

Tratamiento de acera					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		3,1600	2,5100	2,4300	2,4300
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Alinearse al Estándar de Conectividad +Implementación de arbolado urbano y vegetación estratificada,	100%	3,1600	2,5100	2,4300	2,4300
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		3,3800	2,7000	2,7000	2,7000
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Alinearse al Estándar de Conectividad +Implementación de arbolado urbano y vegetación estratificada,	100%	3,3800	2,7000	2,7000	2,7000
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		3,8100	3,1100	3,1100	3,1100
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Alinearse al Estándar de Conectividad +Implementación de arbolado urbano y vegetación estratificada,	100%	3,8100	3,1100	3,1100	3,1100
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- Memoria fotográfica física y digital que demuestre las condiciones actuales de la acera. Las fotografías deben ser nítidas, y respecto a su tamaño, al menos cada 2 fotografías deben contenerse en un formato A4, podrán ser de mayor tamaño. Las fotografías deberán contar con un texto o etiqueta que indique la fecha en la que fueron tomadas.
- Levantamiento topográfico donde se evidencie la acera frentista.
- Plano arquitectónico, planta a nivel de acera de la propuesta de mejoramiento, donde se demuestre que se cumple las condiciones del estándar.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.25. Formato de verificación tratamiento de acera

Tratamiento de acera					
Características					
Ancho de la acera (m)	Acera con pendiente (✓)	Ancho de la banda de circulación (m)	Ancho de la banda de equipamiento (m)	Ancho de la banda de seguridad (m)	Material de acera
Reposición o mantenimiento del material del suelo(✓)		Iluminación hacia el espacio público. (✓)		Arbolado urbano(✓)	
Vegetación, tipo de especies. (mínimo dos)					

3.1.8 Lineamientos para muros ciegos en fachada

El estándar de muros ciegos en fachada busca impedir su implementación en las edificaciones.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica de lineamientos para muros ciegos en fachada se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.26. Cuadro de aplicabilidad específica: Lineamientos para muro ciegos en fachadas

Lineamientos para muros ciegos en fachada	Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande												
		500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2												
	Edificabilidad Básica																					
a)	Prohibido el uso de muros ciegos en fachadas que colinden con vías públicas.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

b)	Prohibidos muros ciegos en fachadas para todas las formas de ocupación.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
c)	Terrenos con pendientes pronunciadas podrán hacer uso de muros de contención.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
d)	Edificabilidad básica debe alinearse al estándar de cerramientos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Edificabilidad Máxima																												
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad máxima																												
Puntaje																												
No existen condiciones establecidas para puntaje																												
Puntaje extra																												
No existen condiciones establecidas para puntaje extra																												

Uso(s) de la Edificación	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de clasificación cultural, infraestructura o especial.
- Se entiende como muro ciego a la fachada de la edificación que no cuenta con vanos o aperturas hacia el exterior en toda su superficie. La condición no aplica a cerramientos o frentes de adosamiento.
- Se entiende como culata a la pared o muro en fachadas laterales y fachada posterior que no tiene ventanas, ni puertas, ni otras aperturas. Son colindantes entre edificaciones, en el que, por diferencia de altura, sobresale un muro de borde sobre la silueta de la construcción más baja
- Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas laterales producto de la aplicación del estándar “Retranqueo para forma de ocupación pareada (b), continua (c) y a línea de fábrica (d)”.
- Se admite la implementación de muros de contención que cumplan un fin de soporte estructural para la edificación.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA. -

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas con frente hacia vías públicas.

- b) Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas laterales y posteriores de lotes con forma de ocupación aislada (A). Edificaciones con esta forma de ocupación no podrán adosarse con lotes vecinos, salvo las excepciones que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- c) Terrenos con pendientes pronunciadas (mayores al 20%) podrán hacer uso de muros de contención, siempre que se requiera como soporte estructural para la edificación y sean de más de 3,00 metros de altura, con vegetación tipo trepadora, plantada en el extremo alto o bajo del muro de contención, en toda su longitud, en caso de que el muro de contención colinde con una vía pública.
- d) Edificaciones de edificabilidad básica que deseen utilizar cerramiento deberán alinearse al estándar de “Cerramientos” del presente documento.

PROCESO DE CÁLCULO. –

No aplica proceso de cálculo para este estándar.

PUNTAJE. –

No aplica puntaje para este estándar.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar

- a) En caso de incluir muro de contención, fachada arquitectónica en la que se pueda observar la distribución de vegetación en el muro.

3.1.9 Cerramientos

El estándar establece condiciones de cerramientos y su implementación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de Cerramientos se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.27. Cuadro de aplicabilidad específica: Cerramiento

	Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande		
		500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2		
Cerramiento	Edificabilidad Básica											
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica											
	Edificabilidad Máxima											
	a)	Muro alto.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	b)	Muro bajo.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	c)	Semitransparente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	d)	Transparente.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	e)	Verde.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	f)	Sin cerramiento.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje											

No existen condiciones establecidas para puntaje
Puntaje extra
No existen condiciones establecidas para puntaje extra

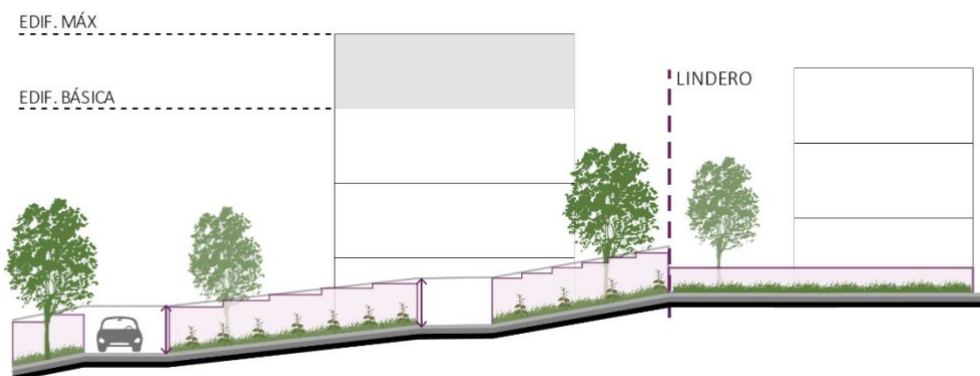
Uso(s) de la Edificación	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
Aplica para vivienda y hospedaje en edificaciones de hasta 4 pisos.			
Aplica para comercio y oficinas en edificaciones de hasta 4 pisos			
No aplica para equipamientos de Infraestructura, Especial y Seguridad			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) En la escala media, grande y extra grande la aplicación del estándar, cuando la escala se define por pisos, corresponde a los retiros laterales y el retiro posterior.
- b) Se entiende por cerramiento cualquier tipo de estructura vertical que se implante en el lindero por dentro de los límites de lote.
- c) La altura del cerramiento se mide desde el nivel natural del terreno.
- d) En lotes colindantes con aceras en pendiente, la altura del cerramiento se medirá tanto en los extremos como en la mitad del frente del lote, tomando como punto de referencia el nivel de piso termina de la acera.

Gráfico 3.31. Esquema referencial cerramiento con pendiente



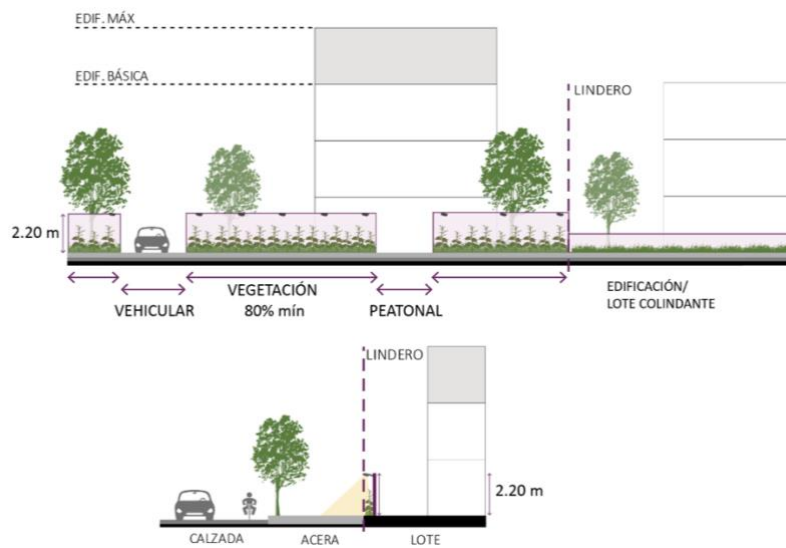
- e) Los ingresos peatonales y vehiculares deberán mantener el mismo nivel de la acera. En caso de lotes con pendiente negativa o positiva, cumplirán lo determinado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- f) La acera deberá mantener criterios de accesibilidad de las personas al medio físico como lo estipula la normativa INEN 22-45.
- g) Edificaciones superiores a cuatro (4) pisos, en su retiro frontal, deben acogerse al “Estándar de Integración de Retiro frontal al nivel de acera al espacio público”.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se podrá implementar muro alto en los frentes principales de la edificación como cerramiento, en Edificaciones de hasta cuatro (4) pisos cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Muro alto:
 - i. Deberán seguir los lineamientos en cuanto a altura de del muro especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.
 - ii. Deberán incorporar vegetación como parte del cerramiento, el brote de la vegetación utilizada debe localizarse por dentro del lindero del lote, en al menos 80% de la distancia correspondiente al frente del lote, sin contabilizar los ingresos vehiculares y peatonales.
 - iii. En edificaciones con acceso al público, el o los ingresos peatonales en el cerramiento deben mantener la continuidad del recorrido entre la acera y el interior del lote sin escalones. En caso de que se requiera salvar un nivel entre el nivel de acera y el nivel de acceso a la edificación, se deberá implementar rampa fija bajo las definiciones establecidas en las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, estando el acceso de la rampa nivelado a la acera.
 - iv. Deberán incorporar luminarias por dentro del lindero con la iluminancia mínima de 7,5 luxes (lx) y no excederán los 25 luxes (lx), con una temperatura de color entre 4000 K y 4500 K (luz blanca neutra), separadas entre sí cada cinco metros (5.00m).

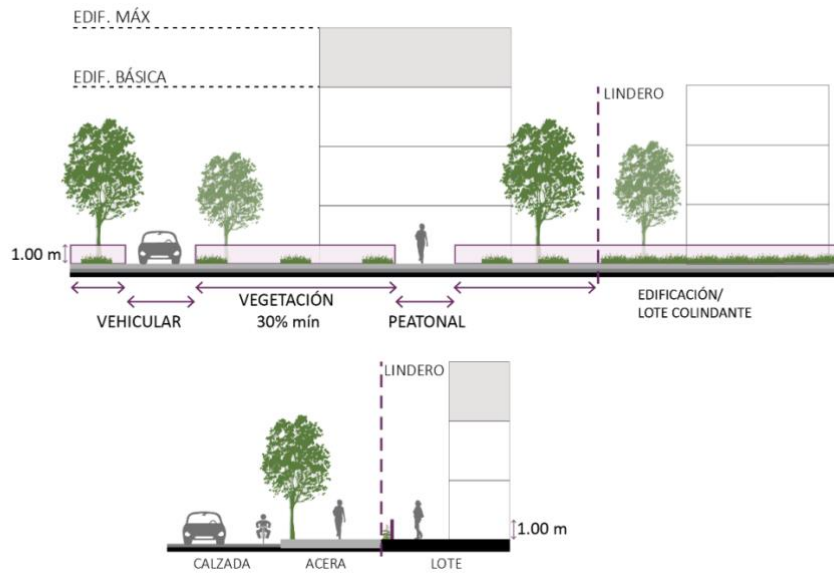
Gráfico 3.32. Esquema referencial muros como cerramientos



En edificios desde los cuatro (4) pisos de altura, se podrá implementar en los retiros laterales y en el retiro posterior el muro alto como cerramiento, cumpliendo las condiciones antes establecidas. Para el retiro frontal deberá implementar uno de los siguientes cerramientos, siendo estos también opciones a los retiros laterales y posteriores. En todo caso, cualquier tipo de cerramiento debe desarrollarse del lindero del lote hacia adentro.

- b) Cerramiento con muro bajo:
 - i. En cerramientos frontales, laterales o posteriores, la altura máxima del muro es de un metro (1.00 m).
 - ii. Se cuenta, como mínimo, con 30% de vegetación distribuida a lo largo del cerramiento.

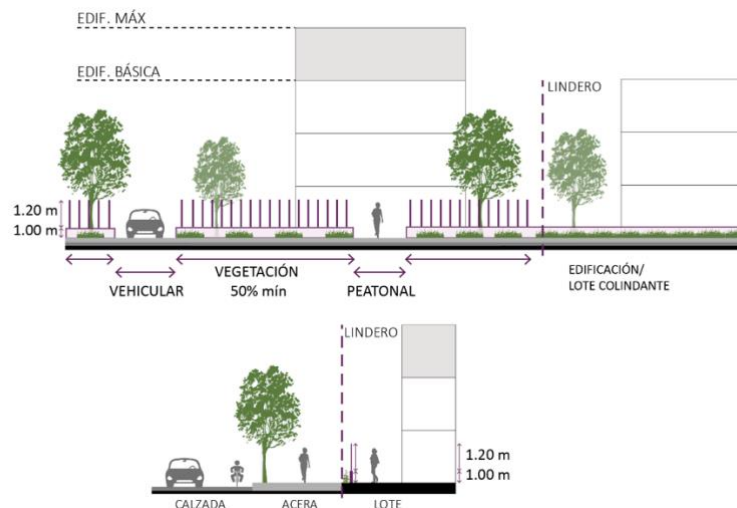
Gráfico 3.33. Esquema referencial cerramiento muro bajo



c) Cerramiento semi-transparente:

- i. Altura máxima total del cerramiento: dos metros veinte centímetros (2.20 m).
- ii. Altura máxima de zócalo: un metro (1.00 m).
- iii. Se cuenta, como mínimo, con cincuenta por ciento (50%) de vegetación distribuida a lo largo del zócalo del cerramiento.
- iv. La parte superior del cerramiento deberá contar con un que permita al menos cuarenta por ciento (40%) de permeabilidad visual entre el espacio público y privado. Puede conformarse por elementos verticales, celosías u otros tipos de entramados.

Gráfico 3.34. Esquema referencial cerramiento semi-transparente

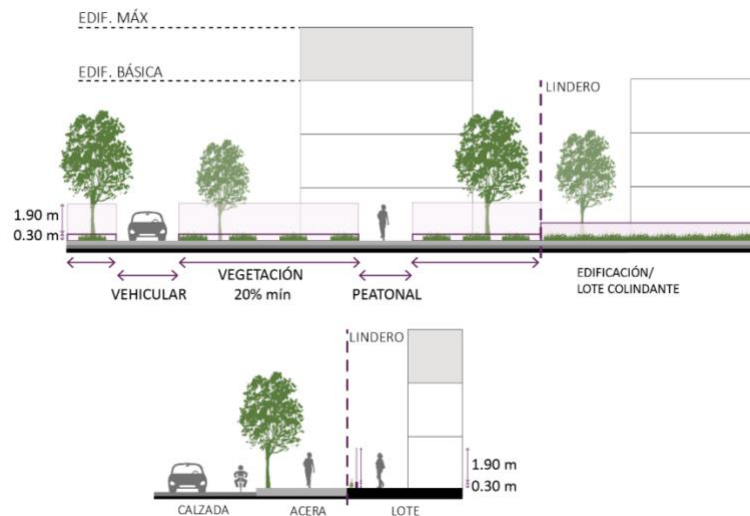


d) Cerramiento transparente:

- i. Altura total de cerramiento: dos metros veinte centímetros (2.20 m).
- ii. Altura máxima de zócalo estructural: treinta centímetros (0.30 m).

- iii. El material de la parte superior del cerramiento deberá permitir la interacción visual total entre el espacio público y privado o entre lotes.
- iv. Se cuenta, como mínimo, con 20% de vegetación distribuida en el zócalo del cerramiento.

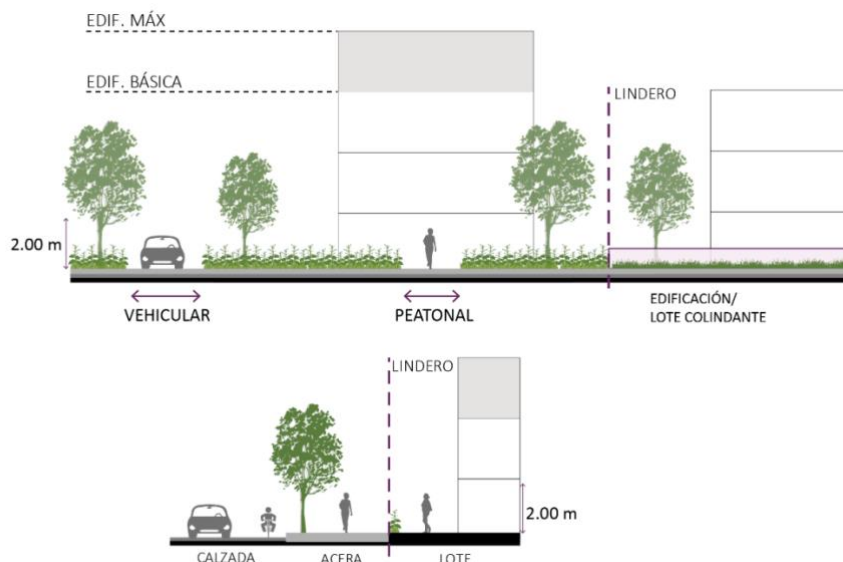
Gráfico 3.35. Esquema referencial cerramiento transparente



e) Cerramiento verde

- i. El cerramiento verde cuenta con vegetación arbustiva.
- ii. El cerramiento no cuenta con estructura gris (como por ej.: bloque, muro de hormigón, prefabricados, ladrillo, etc.) como parte del cerramiento verde.
- iii. Altura máxima del cerramiento: dos metros (2.00 m).

Gráfico 3.36. Esquema referencial cerramiento verde

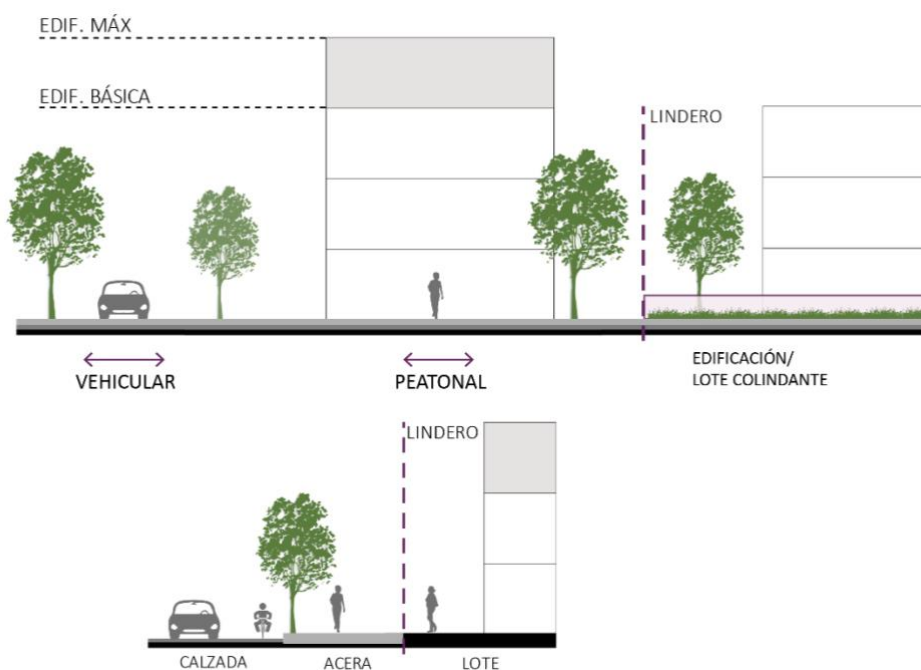


f) Sin cerramiento:

- i. No se elevan muros o elementos estructurales de cerramiento en el lindero frontal.

- ii. En Los ingresos peatonales y vehiculares deberán mantener el mismo nivel de la acera. En caso de lotes con pendiente negativa o positiva, cumplirán lo determinado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- iii. En el caso de uso comercial, no se coloca ningún elemento en el lindero que obstaculice la movilidad continua entre el retiro y el espacio público.
- iv. No se permite habilitar parqueaderos en el área del retiro frontal.
- v. En el caso de proyectos con varios bloques constructivos, que pudieran ser declarados bajo propiedad horizontal, los espacios de separación entre bloques no deben levantar elementos que obstaculicen la comunicación entre ellos, y el eventual desplazamiento de fauna terrestre.
- vi. En el retiro frontal, lateral o posterior se cuenta con suelo permeable de acuerdo con el porcentaje establecido por el estándar de permeabilidad.

Gráfico 3.37. Esquema referencial sin cerramiento



PROCESO DE CÁLCULO

No aplica proceso de cálculo para este estándar.

PUNTAJE. –

No aplica puntaje para este estándar.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- a) Detalle constructivo del cerramiento y fachadas de los cerramientos que demuestren que se cumplen las condiciones del estándar.

b) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.28. Tabla de verificación: Cerramientos

Cerramiento					
Características					
No. de pisos de la edificación (u)		Cerramiento frontal	Cerramiento lateral 1	Cerramiento lateral 2	Cerramiento posterior
Cerramiento con muro alto. (✓)					
Cerramiento con muro bajo. (✓)					
Cerramiento semi-transparente. (✓)					
Cerramiento transparente. (✓)					
Cerramiento verde(✓)					
Sin cerramiento(✓)					

3.1.10 Densidad habitacional

El estándar de densidad habitacional define los parámetros de área útil residencial por habitante en la edificación.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica densidad habitacional se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.29. Cuadro de aplicabilidad específica: Densidad Habitacional

	Escala	Pequeña			Media		Grande		Extra Grande											
		500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2										
Densidad Habitacional	Edificabilidad Básica																			
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																			
	Edificabilidad Máxima																			
	a)	El área útil no podrá ser mayor a 40.00 m ² por habitante.							X		X								X	
	b)	Apartamentos tipo estudio ocuparán un máximo en 30% del COS total.								X		X							X	
	Puntaje																			
	No existen condiciones establecidas para puntaje																			
	a)	El área útil no podrá ser mayor a 30.00 m ² por habitante.									X		X						X	
	Puntaje extra																			
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra																			
Uso(s) de la Edificación		Vivienda - Hospedaje			Comercio - Oficinas				Equipamientos											

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con el siguiente lineamiento:

- La densidad habitacional (capacidad receptiva) del edificio no podrá ser mayor a cuarenta metros cuadrados (40.00 m²) de área útil residencial por habitante respecto del área útil total de la edificación. Para efectos del cálculo de población se estimará como máximo dos personas por dormitorio, los cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en la norma vigente.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. -

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) La densidad habitacional (capacidad receptiva) del edificio no podrá ser mayor a cuarenta metros cuadrados (40.00 m²) de área útil residencial del proyecto (correspondiente únicamente al área de vivienda) por habitante. Para efectos del cálculo de población se estimará como máximo dos personas por dormitorio, los cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en la norma vigente.
- b) Se podrá contar con un porcentaje máximo del 30% del COS Total, destinado a unidades habitacionales como apartamentos tipo estudio en la edificación.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación del siguiente lineamiento:

- a) La densidad habitacional (capacidad receptiva) del edificio no podrá ser mayor a treinta metros cuadrados (30.00 m²) de área útil residencial del proyecto (correspondiente únicamente al área de vivienda) por habitante. Para efectos del cálculo de población se estimará como máximo dos personas por dormitorio, los cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en la norma vigente.

PROCESO DE CÁLCULO

- a) Área útil total de la edificación.

Paso 1: Calcular el número de dormitorios de la edificación en función de la cantidad de dormitorios propuestos sumados a los apartamentos tipos estudios propuestos.

$$TD = ND + TE$$

TD = Total de dormitorios de la edificación (u).

ND = Número de dormitorios declarado por el promotor (u).

TE = Numero de apartamentos tipo estudio declarado por el promotor (u).

Paso 2: Calcular el número de usuarios fijos de la edificación en función de la cantidad de dormitorios propuestos. Siguiendo el mismo cálculo que se realiza para el total de usuarios fijos de la edificación en el estándar de “Balcones y terrazas” del presente documento.

$$UF = TD * 2$$

UF = Total de usuarios fijos de la edificación (u).

TD = Total de dormitorios de la edificación (u).

Paso 3: Determinar densidad habitacional en función al área útil residencial.

$$DH = AUR / UF$$

DH = Densidad habitacional m²/h

AUR = Área útil residencial (m²) declarado por el promotor.
UF = Total de usuarios fijos de la edificación (u).

Nota: Valor densidad habitacional deberá cumplir con el área definida por habitante. Estándar mínimo (40.00m²), puntaje (30.00m²).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 3.30. Tabla de Puntaje: Densidad habitacional

Densidad habitacional					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	2,6300	2,6400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
30m² de área útil residencial/hab,	100%	No aplica	No aplica	2,6300	2,6400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- a) Tabla de Densidad habitacional total del proyecto.

Tabla 3.30. Tabla de verificación: Densidad habitacional

Densidad habitacional					
Apartamentos		Dormitorios		Usuarios	
Tipo de apartamento	Número de apartamentos (U)	Número de dormitorios (U)	Total de dormitorios (U) ⁽¹⁾	Usuarios (2 * dormitorio) (U)	Total de usuarios fijos por tipo de apartamento (U) ⁽²⁾
Tipo estudio		1		2	
Un dormitorio		1		2	
Dos dormitorios		2		4	
Tres dormitorios		3		6	
Otros (u)		(3)		(4)	
Total de apartamentos de la		Total de dormitorios de la		Total de usuarios fijos de la edificación	

edificación (U)		edificación (U)		(U)	
Área útil residencial					
Área útil residencial total declarado por el promotor (m ²)			Densidad habitacional (m ² /hab)		

3.1.11 Borde de quebrada

El estándar de borde de quebrada establece los parámetros para el tratamiento que se da al retiro de borde superior de quebrada abierta.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica de borde de quebrada se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.31. Cuadro de aplicabilidad específica: Borde de quebrada

Escala	Pequeña			Media			Grande			Extra Grande		
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	
Edificabilidad Básica												
Borde de quebrada	a)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	b)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	c)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	d)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	e)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	f)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	g)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	h)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	i)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	j)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	k)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	l)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	m)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Edificabilidad Máxima												

No existen condiciones establecidas para Edificabilidad máxima																									
Puntaje																									
a)	Bio-lagunas o humedales.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
b)	Áreas de recreación adicionales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
c)	Techos verdes, cafés o jardines verticales en vivienda.	X			X			X			X			X			X			X			X		
d)	Recambio de vegetación introducida.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje extra																									
No existen condiciones establecidas para puntaje extra																									

Uso(s) de la Edificación	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de infraestructura o especial.
- El estándar aplica a lotes que se encuentren colindantes con quebradas abiertas.
- Se deberá respetar los retiros de accidentes geográficos determinado en el respectivo informe emitido por el órgano municipal encargado de catastros, o el documento municipal oficial que lo supla.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA. -

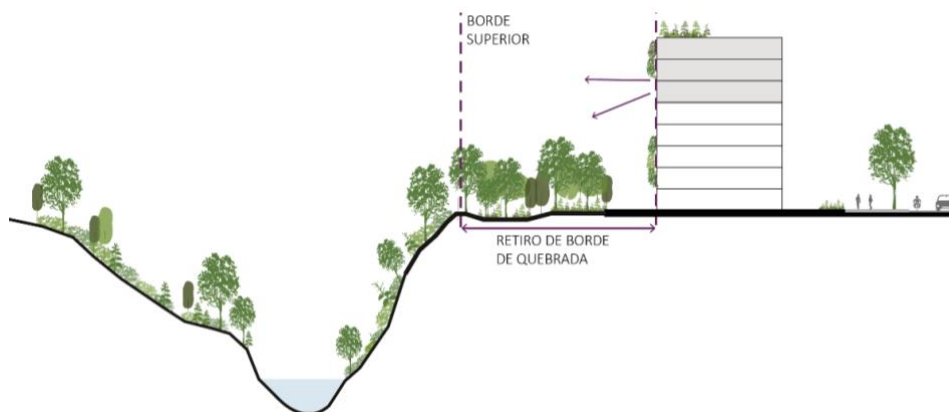
Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Se deberá respetar los retiros del borde superior de quebrada de acuerdo con el Régimen Administrativo del Suelo vigente.
- Las áreas de protección serán tratadas de acuerdo con la pendiente de retiro de borde superior de quebrada.
 - Si el retiro del borde superior de quebrada tiene pendiente mayor a 10 grados, se deberá reforestar o plantar vegetación tipo setos y/o arbolado en un mínimo de 40% del área del retiro de borde superior de quebrada, no se contabilizará en este porcentaje la superficie cubierta por césped. La reforestación se realizará siguiendo las curvas de nivel existentes, para estabilizar los taludes naturales y evitar erosión del suelo. Adicionalmente, se podrá incorporar senderos ecológicos y/o miradores, previo un estudio de riesgo y factibilidad, emitido por el órgano municipal encargado de riesgos, revisado y aprobado por el órgano municipal encargada del medio ambiente.
 - Si el retiro del borde superior de quebrada tiene pendiente menor a 10 grados, se deberá utilizar como jardines ecológicos en mínimo del 30% del área retiro de borde superior de

quebrada, se podrá plantar: arbolado, setos, plantas herbáceas y/o cubresuelos, no se contabilizará el césped. Se considera como jardín ecológico a aquel que, por sus componentes se regula y mantiene por sí mismo.

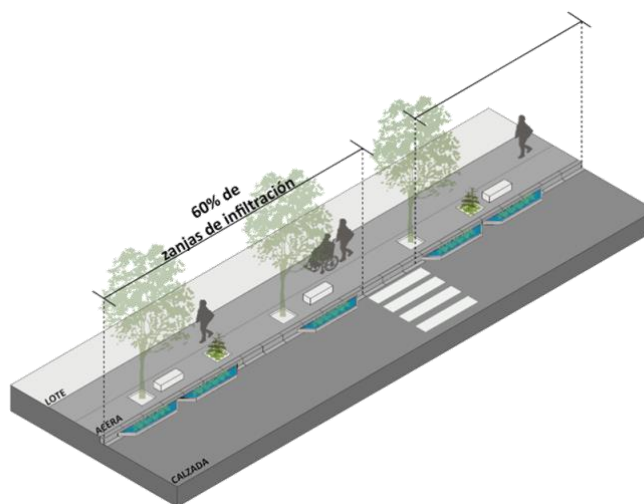
- c) No se permite ningún tipo de construcción en el retiro del borde superior de quebrada establecido. Solo se permitirá la construcción de miradores sin ningún tipo de cubierta y no se podrá impermeabilizar el suelo.

Gráfico 3.38. Esquema referencial retiro de borde superior de quebrada



- d) Proyectos que contemplen varios bloques constructivos, a ser declarados en propiedad horizontal, como conjuntos habitacionales, y que colindan con quebradas, deberán contar con zanjas de infiltración en los bordes de la calzada, en mínimo 60% de la longitud de las vías internas del lote y podrá ser discontinuas. Se excluyen del porcentaje pasos peatonales, accesos vehiculares y peatonales.

Gráfico 3.39. Esquema referencial zanjas de infiltración en vías internas



- e) En el borde de quebrada, las caminerías y/o senderos deberán contar con superficie permeable que permita la filtración del agua lluvia.
- f) En el retiro de quebrada se deberá utilizar vegetación nativa en al menos, 60% del área retiro de borde superior de quebrada. Referirse a las "Guías de Arbolado Urbano" emitidas por el órgano responsable de ambiente.
- g) No se deberá utilizar vegetación introducida, ni vegetación introducida nativa que pueda afectar el ecosistema de quebrada (Por ej. Pennisetum).

- h) El área de retiro de borde superior de quebrada se deberá utilizar como jardín, senderos, parques, áreas comunales permeables y de recreación, y/o áreas de reforestación. No se permite utilizar el área de retiro del borde superior de quebrada para estacionamientos y/o calles vehiculares.
- i) Los lotes que opten por utilizar cerramiento en el borde superior de la quebrada deberán utilizar uno de los siguientes cerramientos:
 - i. Cerramientos verdes: seguirán los lineamientos del estándar de “Cerramiento” definido en el presente instrumento. Adicionalmente, deberá contar con vanos libres en el cerramiento que permita el paso de especies de fauna. No deberá contar con un muro o reja aledaño.
 - ii. Cerramientos semi-transparente: seguirán los lineamientos del estándar de “Cerramiento” definido en el presente instrumento. Adicionalmente, la cadena de cimentación deberá estar a ras del suelo. El material superior debe tener una permeabilidad, de al menos 40% y deberá permitir el paso de especies de fauna.
- j) Se deberá eliminar el *arbolado de riesgo físico* que se encuentre en el borde superior de quebrada, siempre que cuente con la debida autorización para intervención de arbolado urbano emitida por la respectiva Administración Zonal en función del procedimiento vigente.
- k) Se recomienda que el material vegetal resultante del mantenimiento del arbolado y vegetación sea reutilizado en el mismo lote privado como abono orgánico, mantillo o compostable
- l) En caso de no reutilizar el material dentro del lote, se deberá entregar a un gestor autorizado.
- m) Las edificaciones en lotes que colindan con quebrada deberán integrarse con su entorno natural a través de visuales a través de vanos, patios, balcones, o plataformas (deck).

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación dos de los siguientes lineamientos:

- a) Proyectos que cuenten con bio-lagunas o humedales, deberán proyectarlos en los retiros laterales o en el retiro frontal previo un estudio de riesgo y factibilidad, emitido por el órgano municipal encargado de riesgos.
- b) Proyectos que cuentan con áreas de recreación adicionales a las establecidas por norma como: senderos, jardines o miradores.
- c) Las edificaciones destinadas a viviendas deberán implementar una de las siguientes estrategias: techos verdes (intensivo), cafés (techo biodiverso o techo verde extensivo), jardines verticales con vegetación de aporte ecológico para la ciudad y vegetación nativa. Estas estrategias se contabilizan en el cumplimiento del estándar de cobertura vegetal de este instrumento.
- d) En el caso que se encuentre vegetación introducida e invasiva, como eucalipto, se presentará una propuesta planificada de recambio de vegetación por una apropiada para el sitio, de preferencia vegetación nativa o vegetación frutal. Se deberá contar con autorización y guía del órgano municipal encargado del ambiente.

PROCESO DE CÁLCULO. –

- a) Porcentaje de vegetación en borde superior de quebrada.

Paso 1: Calcular el porcentaje de área de vegetación en el retiro de borde superior de quebrada respecto al área del borde superior, en función a la pendiente del retiro. Para pendientes mayores al 10%, al menos será igual o mayor al 40%; para pendientes menores al 10%, al menos será igual o mayor al 30%.

$$\%AV = (AV/ABQ)*100$$

%AV = Porcentaje de área de vegetación en retiro de borde superior de quebrada (%)

AV= Área de vegetación en el retiro de borde superior de quebrada (m2)

ABQ = Área de retiro de borde superior de quebrada (m2)

- b) Porcentaje de superficie destinada a vegetación nativa respecto a la superficie de vegetación en el retiro de borde superior de quebrada. Deberá ser igual o mayor al 60%

Paso 1: Calcular el porcentaje de vegetación nativa.

$$\%AVN = (AVN/AV)*100$$

%AVN = Porcentaje de área de vegetación nativa respecto a área de vegetación en el retiro del borde superior de quebrada (%)

AVN = Área de vegetación nativa el retiro del borde superior de quebrada (m2)

AV= Área de vegetación en el retiro de borde superior de quebrada (m2)68

- c) Porcentaje de longitud de zanjas de infiltración en proyectos con varios bloques constructivos para propiedad horizontal, en relación con la longitud de las vías internas. Debe ser igual o mayor al 60%.

Paso 1: Calcular la longitud total apta para implementación de zanjas de infiltración.

$$LT = LV - IV - IP - PP$$

LT = Longitud total apta para zanjas (m)

LV = Longitud de vías (m)

IV = Sumatoria de longitud de ingresos vehiculares (m)

IP = Sumatoria de longitud de ingresos peatonales (m)

PP = Sumatoria de longitud de pasos peatonales (m)

Paso 2: Calcular el porcentaje longitud de zanjas de infiltración respecto de la longitud total apta.

$$\%ZI = (ZI/LT) * 100$$

%ZI = Porcentaje de zanjas de infiltración

ZI = Longitud de zanjas de infiltración (m)

LT = Longitud total (m)

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 3.32. Tabla de Puntaje: Borde de quebrada

Borde que quebrada					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		2,6300	2,0900	2,0300	2,0300
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Bio-lagunas - humedales	50%	1,3150	1,0450	1,0150	1,0150
Áreas de recreación adicionales	50%	1,3150	1,0450	1,0150	1,0150
Techos verdes/café-jardines verticales	50%	1,3150	1,0450	1,0150	1,0150
Recambio de vegetación	50%	1,3150	1,0450	1,0150	1,0150
Nota: para acceder a la totalidad del puntaje, escoger dos lineamientos					
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		2,8200	2,2400	2,2400	2,2400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Bio-lagunas - humedales	50%	1,4100	1,1200	1,1200	1,1200
Áreas de recreación adicionales	50%	1,4100	1,1200	1,1200	1,1200

Techos verdes/cafés-jardines verticales	50%	1,4100	1,1200	1,1200	1,1200
Recambio de vegetación	50%	1,4100	1,1200	1,1200	1,1200
Nota: para acceder a la totalidad del puntaje, escoger dos lineamientos					
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		3,1700	2,5800	2,5800	2,5800
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Bio-lagunas - humedales	50%	1,5850	1,2900	1,2900	1,2900
Áreas de recreación adicionales	50%	1,5850	1,2900	1,2900	1,2900
Techos verdes/cafés-jardines verticales	50%	1,5850	1,2900	1,2900	1,2900
Recambio de vegetación	50%	1,5850	1,2900	1,2900	1,2900
Nota: para acceder a la totalidad del puntaje, escoger dos lineamientos					
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- a) Plano de implantación del proyecto con cuadro de áreas de tipo de vegetación de la propuesta que contenga las estrategias utilizadas.

- b) Memoria fotográfica física y digital que demuestre las condiciones actuales del terreno. Las fotografías deben ser nítidas, y respecto a su tamaño, al menos cada 2 fotografías deben ocupar un formato A4, podrán ser de mayor tamaño. Las fotografías deberán contar con un texto o etiqueta que indique la fecha en la que fueron tomadas.
- c) La autorización para intervención de arbolado urbano emitida por el órgano responsable de ambiente en función del procedimiento vigente.
- d) Se deberá respetar los retiros de accidentes geográficos definidos por el órgano municipal responsable de catastros.
- e) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.33. Tabla de verificación Borde de quebrada

Borde de quebrada			
Características			
Usos de la edificación	Pendiente del retiro de borde de quebrada (%)	Área del retiro de borde de quebrada (m2)	Retiro de borde de quebrada (m)
Área de vegetación en retiro de borde superior de quebrada(m2)		Área de vegetación nativa (m2)	Implementación de zanjas de infiltración (✓)
% de área de vegetación en retiro de borde superior de quebrada		% de Vegetación nativa	Tipo de cerramiento

3.1.12 Compensación del área de ductos de evacuación por incendio.

Define las condiciones mediante las cuales, las edificaciones podrán compensar con área útil la implementación de un segundo medio de egreso, cuando este sea exigido en cumplimiento de la norma vigente.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica compensación del área de ductos de evacuación por incendio se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.34. Cuadro de aplicabilidad específica: Compensación del área de ductos de evacuación por incendio

Compensación del área de ductos de evacuación por incendio	Escala	Pequeña			Media			Grande			Extra Grande									
		500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2										
		Edificabilidad Básica - Máxima																		
a)	Aplica a lotes con área igual o menor a 800.00 m ² .					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
b)	Implementación de dos ductos de egreso por aplicación de normativa.					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Puntaje
No existen condiciones establecidas para puntaje
Puntaje extra
No existen condiciones establecidas para puntaje extra

Uso(s) de la Edificación	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

La aplicación de este estándar y podrá aplicarse bajo condiciones específicas. En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

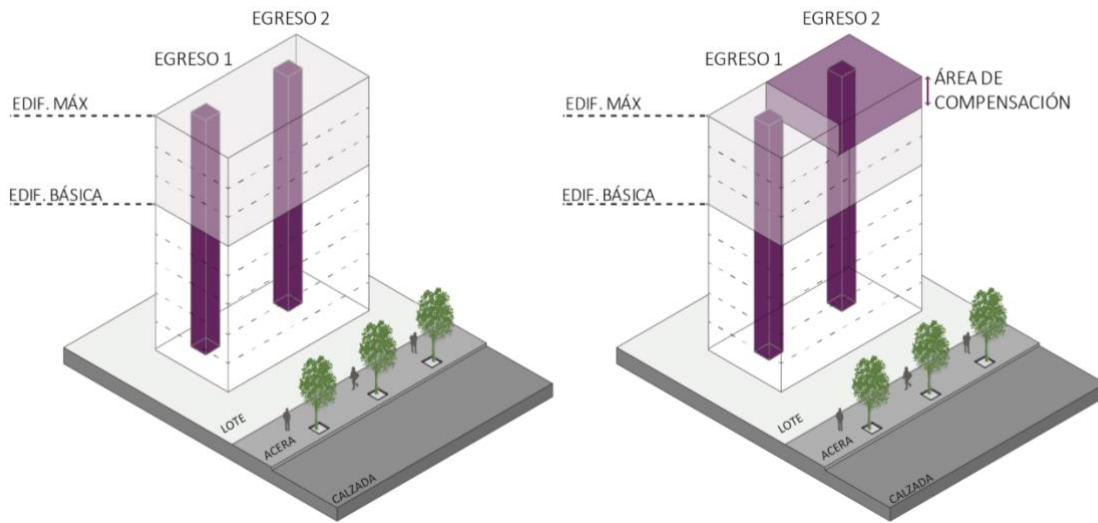
- a) Este estándar no aplica para edificaciones de uso industrial. No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.
- b) Se tomará en cuenta la sumatoria de la superficie que ocupa el ducto de gradas (segundo medio de egreso) en cada planta de la edificación.
- c) El área a compensar podrá ser redistribuida en máximo un (1) piso adicional por sobre lo establecido en la Edificabilidad Básica.
- d) En el caso que el proyecto aplique la edificabilidad máxima, el área a compensar no se contabilizará como área correspondiente a la edificabilidad máxima y por tanto no será imputable de cobro por Concesión Onerosa de Derechos. Sin embargo, el área por compensar no podrá sobrepasar la edificabilidad general máxima asignada.
- e) El área de redistribución se descontará del área de la edificabilidad máxima, sin exceder la misma, esta área se descontará del valor de la COD.

ESTÁNDAR PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA Y MÁXIMA. -

Este estándar no es de obligatorio cumplimiento, sin embargo, en caso de aplicarlo, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se aplicará en lotes cuya superficie sea igual o menor a ochocientos metros cuadrados (800.00 m²).
- b) Se aplicará en edificaciones que, por norma, requieran implementar dos medios de egreso.

Gráfico 3.40. Esquema referencial Segundo ducto de circulación vertical



PROCESO DE CÁLCULO –

- a) Cálculo del área por compensar.

Paso 1. Determinar el área que ocupa el ducto de gradas del segundo medio de egreso en el edificio.

$$AC = AD * NP$$

AC= Área total por compensar (m²)

AD = Área de ducto de gradas del segundo medio de egreso (m²)

NP = Número de pisos (u)

PUNTAJE. –

No aplica puntaje para este estándar.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- a) Plantas arquitectónicas donde se puede identificar la existencia del segundo medio de egreso en todos los pisos.
- b) Cuadro de áreas, debe incluir la sumatoria del área total de los ductos por piso.
- c) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 3.35. Compensación del área de ductos de evacuación por incendio

Compensación del área de ductos de evacuación por incendio	
Cálculos	
Determinar el área total de redistribución AR = AD * NP	
Verificar que el Cos Total no excede el no excede al defino por (PUGS) Cos Total = (Cos Pb – Cos Me) * (NP + 1)	

3.1.13 Redistribución del COS Total

El coeficiente de ocupación de suelo total asignado para edificabilidad básica en el Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá ser redistribuido por efecto de la disminución de la “huella del edificio”.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica de redistribución del COS total se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 3.36. Cuadro de aplicabilidad específica Redistribución del COS Total

Escala	Pequeña			Media		Grande		Extra Grande													
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2												
Edificabilidad Básica - Máxima																					
Redistribución del COS Total	a) Huella liberada es el área adicional a los retiros.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	b) Huella liberada desde PB proyectada en su totalidad	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	c) No excede el COS Total de la edificabilidad básica.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	d) No exceder la Edificabilidad Máxima.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	e) Límite de redistribución.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	f) Es un solo cuerpo, sin ser fraccionado.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	g) Se ubica en el retiro frontal o lateral.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	h) La distancia mínima es de 1.20 m.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	i) Se proyecta desde el punto más externo de fachada.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	j) Podrá ser permeable o impermeable y con mobiliario.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje																					
No existen condiciones establecidas para puntaje																					
Puntaje extra																					
No existen condiciones establecidas para puntaje extra																					

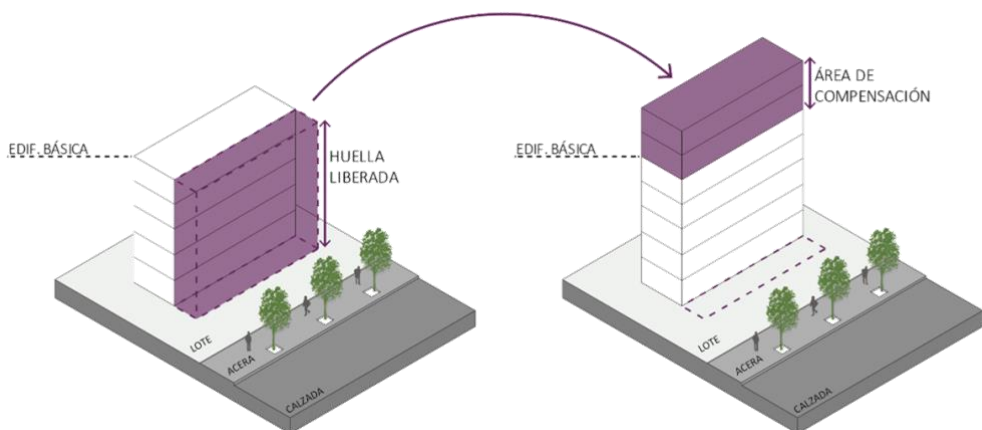
Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
--------------	----------------------	---------------------	---------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Se entenderá por "huella del edificio" a la proyección del bloque construido sobre la superficie del lote cumpliendo los retiros obligatorios establecidos en el código de edificabilidad respecto al coeficiente de ocupación en planta baja, más los retranqueos obligatorios aplicados en planta baja en cumplimiento del estándar de edificabilidad, y cuya proyección vertical contiene el volumen edificado. La disminución de la "huella del edificio" se entenderá la reducción de la proyección del bloque construido sobre la superficie del lote, producto del incremento del área correspondiente a los retiros y retranqueos obligatorios.
- b) El espacio liberado en planta baja se proyectará en todas las plantas del edificio y deberá acatar los estándares urbanísticos de edificabilidad respectivos.
- c) La redistribución de huella liberada no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.
- d) No se podrá incrementar el número de pisos establecidos de la Edificabilidad general Máxima.
- e) Todas las edificaciones tendrán un límite de redistribución de huella liberada.
 - i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura máxima de la edificabilidad básica.
 - ii. RUM – Residencia Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura máxima de la edificabilidad básica.
 - iii. RUA - Residencia Urbano de Alta Densidad y M – Múltiple, se podrá redistribuir de la siguiente manera: podrán hacer una redistribución del COS asignado, hasta un máximo de 50% de la edificabilidad básica, hasta en dos pisos adicionales.
- f) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo sin ser fraccionado.
- g) La huella liberada deberá estar hacia el retiro frontal y/o lateral.
- h) La huella liberada deberá, como mínimo tener una distancia de un metro veinte centímetros (1.20 m) adicional a los retiros obligatorios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- i) La huella liberada se proyectará desde el punto más externo de la fachada del edificio.
- j) El área correspondiente a la huella liberada podrá ser permeable y/o impermeable y se permite implementar mobiliario como: macetas, jardineras, bancas, entre otros, siempre y cuando se destine un área libre para circulación peatonal.

Gráfico 3.41. Esquema referencial redistribución del COS Total



PROCESO DE CÁLCULO –

- a) Cálculo de área de huella liberada.

Paso 1. Determinar el área total de huella liberada.

$$ALT = AL * NP$$

ALT = Área total de huella liberada a redistribuir (m²)

AL = Área liberada en planta baja (m²)

NP = Número de pisos de la edificabilidad básica (u). Si el uso de suelo del lote es Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) o Múltiple (M), se multiplicará por el 50% de pisos correspondiente a la edificabilidad básica.

PUNTAJE. –

No aplica puntaje para este estándar.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- a) En planos arquitectónicos existentes identificar el área a ser redistribuida y el cuadro de área de la huella liberada.
- b) Aplicación de las fórmulas.

4 Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación URBANO: Estándares de sostenibilidad

4.1 AGUA

Estos estándares aportan al manejo sostenible, al uso eficiente y a la restauración del ciclo natural del agua.

4.1.1 Zanjas de infiltración

Este estándar determina las condiciones para la implementación de zanjas de infiltración.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica zanjas de infiltración se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.1. Cuadro de aplicabilidad específica: zanjas de infiltración

Escala	Pequeña			Media		Grande		Extra Grande												
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2											
Zanjas de infiltración	Edificabilidad Básica																			
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																			
	Edificabilidad Máxima																			
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad máxima																			
	Puntaje																			
	a)	Zanjas de infiltración en 50.00% del largo de la banda de equipamiento de la acera correspondiente al o los frentes del lote.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje extra																				
a)	Zanjas de infiltración en el 30.00% del largo del espacio del carril de estacionamiento en calzada frente al lote.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- Se alineará a las generalidades del “Estándar de Tratamiento de Acera” del presente documento. En las que se menciona a la composición de bandas funcionales de la acera que se establecen en el “Estándar de Espacio Público de Conectividad” del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- La zanja de infiltración deberá estar ubicada en la banda de equipamiento de la acera o el espacio destinado a estacionamiento en la calzada frente al lote. No deberá ubicarse cerca de la cimentación de las edificaciones.
- Previo a la aplicación del estándar “zanjas de infiltración” se deberá evaluar su aplicabilidad y diseño según la infraestructura soterrada existente y su profundidad con un informe de infraestructura soterrada el cual será emitido por el órgano municipal encargado de territorio, hábitat y vivienda.

- d) La zanja de infiltración deberá contar con los siguientes criterios de construcción:
- i) La profundidad mínima de la zanja será de sesenta centímetros (0.60 m).
 - ii) La distancia entre el comienzo del nivel freático y la base del suelo de la zanja de infiltración debe estar a más de tres metros (3.00 m).
 - iii) Su base deberá ser de material filtrante y/o poroso, con un grado de porosidad del por lo menos cuarenta y cinco por ciento (45.00%). Puede ser con un tipo de suelo como arenoso, arenoso franco, franco arenoso y franco. Estos materiales pueden ser grava, gravilla, cualquier material filtrante y/o poroso favorecerá la capacidad del suelo de bioretener agua.
 - iv) Contará con una apertura en el bordillo que permita el ingreso y/o salida del agua lluvia, con la apertura hacia la calzada.
 - v) Contará con vegetación apta para biorretener agua.
 - vi) En el caso de que la edificación este ubicada en pendiente, la zanja de infiltración deberá estar diseñada a favor de la pendiente de la calzada y/o acera. Para ese caso se deberá considerar el volumen máximo de agua que puede soportar el sistema, así evitar desbordamientos de agua en escenarios de precipitación extrema.
- e) No se implementarán zanjas de infiltración, en áreas que, por sus condiciones, puedan generar posibles riesgos al entorno inmediato, el mismo que será determinado mediante un informe de riesgos y vulnerabilidad del entorno.
- f) En caso de aplicar a este estándar, en edificaciones que no superen los 500m² se podrá asumir la capacidad portante del terreno. Para edificaciones que superen los 500m², se deberá realizar una perforación adicional en el estudio de suelo de la capacidad del terreno. La perforación adicional se la realizará en el sitio donde se implantará la zanja de infiltración. Este estudio debe contener la siguiente información: Descripción del sitio y geología general del área, descripción de los materiales encontrados en el área y niveles freáticos. El estudio de suelo podrá ser el mismo que el que se realiza previo a una construcción más la perforación adicional del sitio donde se implementará la zanja.
- g) No se implantará zanjas de infiltración en pasos peatonales, esquinas, accesos vehiculares y peatonales, alcorques existentes con arbolado en buen estado, y otros elementos que no puedan ser relocalizados, como postes de tendido eléctrico.
- h) La zanja de infiltración se alineará a dos tipologías: sin sumidero o con sumidero. En caso de contar con sumidero, el agua debe captarse en un sistema de almacenamiento y tratamiento para su posterior reutilización. Las condicionantes para la aplicación de la zanja de infiltración con sumidero dependerán del sitio donde se las implemente. En caso de no contar con sumidero, el agua se infiltrará paulatinamente en el terreno. La implementación de la zanja de infiltración, en la banda de equipamiento, no deberá interrumpir los ingresos peatonales y vehiculares.

Gráfico 4.1. Tipología de configuración de zanjas de infiltración y ejemplo esquemático de construcción

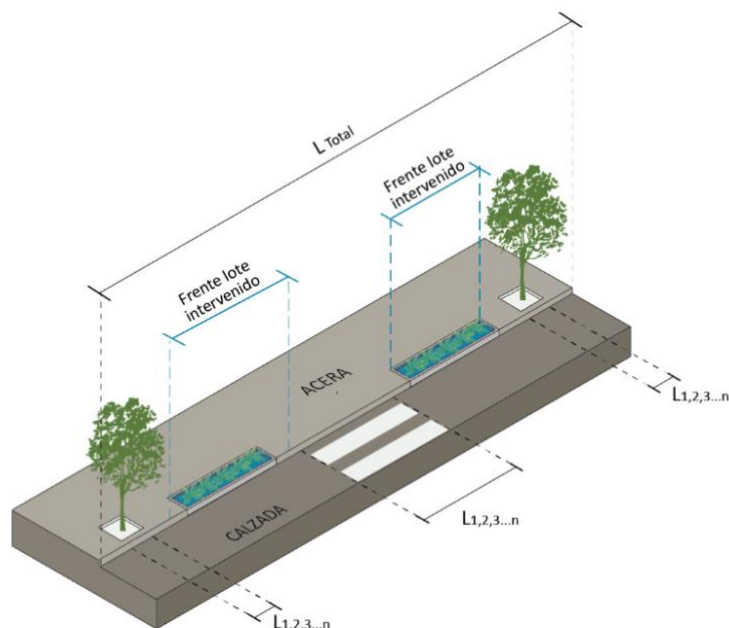


ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de las siguientes condiciones:

- a) Implementar zanjas de infiltración en al menos cincuenta por ciento (50.00 %) de la longitud total de la banda de equipamiento, de la acera correspondiente al o los frentes del lote. En este porcentaje no se contabiliza la longitud correspondiente a los elementos que deberán ser descontados según las generalidades del presente estándar.

Gráfico 4.2. Esquema referencial de aplicación de zanjas de infiltración en acera, para puntaje



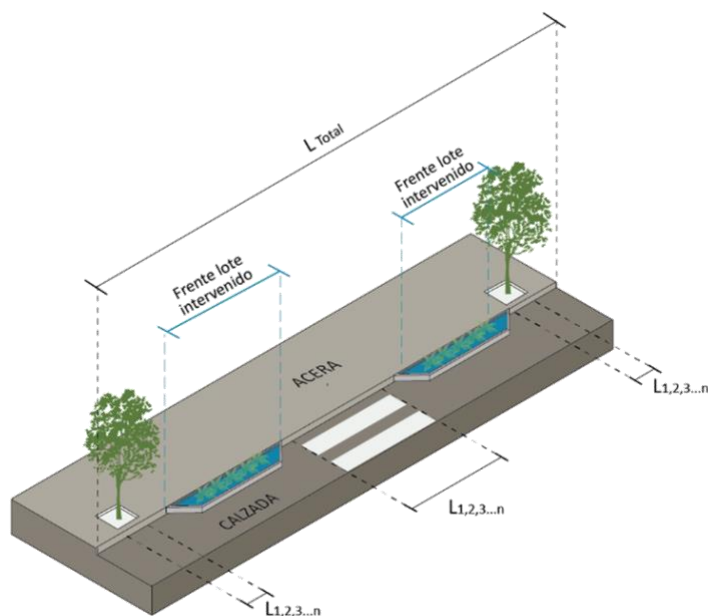
ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema puntaje extra por la aplicación de la siguiente condición:

- a) Implementar zanjas de infiltración en al menos treinta por ciento (30.00 %) del largo del espacio destinado a estacionamiento en calzada frente al lote, que no correspondan a zonas del Sistema Metropolitano de Estacionamiento Rotativo Tarifado (Quito Zona Azul). En este porcentaje no se contabiliza la longitud correspondiente a los elementos que deberán ser descontados según las generalidades del presente estándar. La zanja de infiltración en calzada deberá respetar el ancho y

largo de un estacionamiento de acuerdo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. Podrán implementarse zanjas de infiltración en calzada, solamente en vías locales.

Gráfico 4.3. Esquema referencial de aplicación de zanjas de infiltración en calzada, para puntaje extra



PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se determina la longitud del frente del lote apta a ser intervenida.

$$\text{Frente } ZI = L_{Total} - L_{1,2,3...n}$$

Frente ZI = Longitud del frente del lote que es apto para intervenir con zanjas de infiltración (m).

L_{Total} = Longitud total del frente de lote (m).

$L_{1,2,3...n}$ = Longitud del frente del lote con pasos peatonales, accesos vehiculares y peatonales, alcorques existentes con arbolado en buen estado, y otros elementos que no permitan la implementación de zanjas de infiltración en el tramo (m).

Paso 2. Se calcula el porcentaje del frente del lote donde se implementarán zanjas de infiltración.

$$\% \text{ Zanjas de infiltración} = \frac{\text{Frente del lote intervenido (m)}}{\text{Frente } ZI \text{ (m)}} * 100$$

% Zanjas de infiltración = Porcentaje de la longitud del frente del lote que aplican zanjas de infiltración (%).

Frente del lote intervenido = Longitud del frente de lote intervenido con zanjas de infiltración (m).

Frente ZI = Largo del frente del lote que es apto para intervenir con zanjas de infiltración (m).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

80

Tabla 4.2. Tabla de puntaje: zanjas de infiltración

Zanjas de infiltración					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		2,6300	2,0900	2,0300	2,0300
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 50,00 % del largo de la banda de equipamiento de la acera	100%	2,6300	2,0900	2,0300	2,0300
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		1,1100	0,6500	0,7600	0,7600
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 30,00 % de la longitud del espacio de estacionamiento en calzada frente al lote	100%	1,1100	0,6500	0,7600	0,7600
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		2,8200	2,2400	2,2400	2,2400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 50,00 % del largo de la banda de equipamiento de la acera	100%	2,8200	2,2400	2,2400	2,2400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		1,2800	0,7100	0,8300	0,8300
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 30,00 % de la longitud del espacio de estacionamiento en calzada frente al lote	100%	1,2800	0,7100	0,8300	0,8300
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		3,1700	2,5800	2,5800	2,5800
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 50,00 % del largo de la banda de equipamiento de la acera	100%	3,1700	2,5800	2,5800	2,5800
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		1,6200	0,9000	1,0800	1,0800

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 30,00 % de la longitud del espacio de estacionamiento en calzada frente al lote	100%	1,6200	0,9000	1,0800	1,0800

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar:

- a) Corte detalle de sección de la zanja de infiltración que incluya: planta, corte, y tabla de vegetación adicional de juego de planos arquitectónicos. Si es con sumidero, se debe identificar el punto de recolección en la edificación.
- b) Informes correspondientes para la aplicación del estándar.
 - i. Informes de infraestructura soterrada
 - ii. Informe de riesgos y vulnerabilidad
 - iii. Informe del estudio de suelo
- c) Documento, instructivo o manual de funcionamiento y mantenimiento de las zanjas de infiltración
- d) El cumplimiento del estándar se verificará en la siguiente tabla:

Tabla 4.3. Tabla de verificación: zanjas de Infiltración

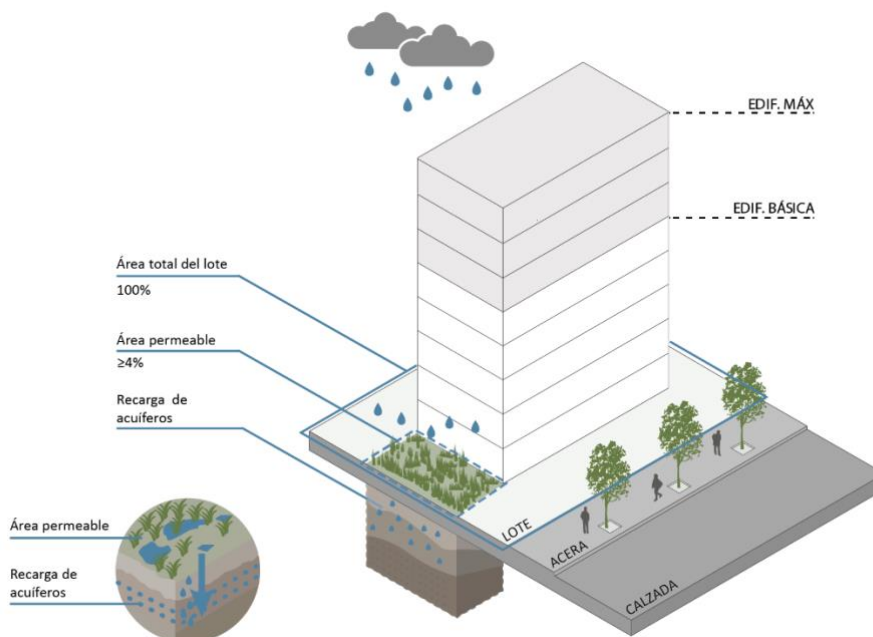
Zanjas de infiltración			
Tipo de zanja		Ubicación de la zanja	
Con sumidero (✓)		Banda de equipamiento de la acera (✓)	
Sin sumidero (✓)		Calzada (✓)	
Longitud del frente del lote que es apto para intervenir con zanjas de infiltración (m).			
Frente del lote intervenido con zanjas de infiltración (m).			
Porcentaje de la longitud del frente del lote donde se implementan zanjas de infiltración (%).			

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación con la siguiente condición:

- Contar con un mínimo del cuatro por ciento (4 %) de suelo permeable en relación con el área del lote.
- En relación al área del lote se deberá contar con un mínimo del cuatro por ciento (4 %) de suelo permeable, que podrá estar concentrado en uno o varios cuerpos, en los cuales el lado mínimo será de 1,50 m. Estos cuerpos podrán corresponder a áreas comunales o privadas.

Gráfico 4.4. Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo



PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se calcula el área neta de suelo permeable.

$$A_{sp} = SN + SSP_{1,2,3...n}$$

A_{sp} = Área neta de suelo permeable (m²).

SN = Área de suelo natural sin revestimiento (m²).

$SSP_{1,2,3...n}$ = Área de suelo permeable por cada tipo de revestimiento de material semipermeable (m²).

Paso 2. Se calcula el porcentaje de área de suelo permeable en relación al área neta total del lote.

$$P_{asp} = \frac{A_{sp}}{A_T} * 100$$

P_{asp} = Porcentaje de área de suelo permeable (%).

A_T = Área total del lote (m²).

Asp = Área neta de suelo permeable (m^2).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.5. Tabla de puntaje: porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo

Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		4,2100	3,3400	3,2400	3,2400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 4,00 (%) y < 6,00 (%)	50%	2,10500	1,67000	1,62000	1,62000
≥ 8,00 (%)	100%	4,21000	3,34000	3,24000	3,24000
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		4,5100	3,6000	3,5900	3,6000
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 4,00 (%) y < 6,00 (%)	50%	2,25500	1,80000	1,79500	1,80000
≥ 8,00 (%)	100%	4,51000	3,60000	3,59000	3,60000
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		5,0800	4,1400	4,1400	4,1400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 4,00 (%) y < 6,00 (%)	50%	2,5400	2,0700	2,0700	2,0700
≥ 8,00 (%)	100%	5,0800	4,1400	4,1400	4,1400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- En planos arquitectónicos del proyecto donde se identifique la ubicación de las áreas de suelo permeables propuestas en planta y sección.
- Aplicación y desarrollo de la fórmula.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.6. Tabla de verificación: porcentaje de área permeable

Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo al subsuelo		
Tipo de material	Área (m ²)	Área de suelo permeable (m ²)
Área total del lote, A _T (m ²)		
Área neta de suelo permeable, Área del suelo permeable (m ²)		
Porcentaje de área de suelo permeable con relación al área total del lote, Pasp(%)		

4.1.3 Porcentaje de agua lluvia retenida

El estándar determina las condiciones de un proyecto para retener agua lluvia por medio de diferentes estrategias.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de porcentaje de agua lluvia retenida se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.7. Cuadro de aplicabilidad específica: porcentaje de agua lluvia retenida

Porcentaje de agua lluvia retenida	Escala	Pequeña		Media		Grande		Extra Grande		
		500m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²
	Edificabilidad Básica									
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica									
	Edificabilidad Máxima									

a)	Retención min. del 20.00% del caudal de agua lluvia total que cae en la superficie.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje																														
a), b)	Retención de agua lluvia mayor al 20.00%. 50.00% del porcentaje de agua lluvia retenida consiste en retención con estrategias de infraestructura verde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje extra																														
No existen condiciones establecidas para puntaje extra																														

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de salud, bienestar social, seguridad, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- Este estándar calcula el porcentaje de agua lluvia retenida por medio de estrategias de captación.
- Estrategia de infraestructura gris, se refiere al sistema, compuesto por canales, tuberías, desagües, y elementos de almacenamiento o retención temporal del agua que en su mayoría están compuestos por hormigón, metal u otro tipo de materiales artificiales.
- Estrategia de infraestructura verde, se refiere al sistema que absorbe y retiene naturalmente el agua, disminuye la escorrentía superficial del terreno de forma natural.
- La cisterna para retención del agua lluvia captada por estrategias de infraestructura verde y/o gris debe ser diseñada en función al volumen que se declarará en el proceso de calculo. El dimensionamiento de la cisterna de almacenamiento debe estar diferenciado tanto para reutilización y/o para descarga después de un evento de lluvia.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

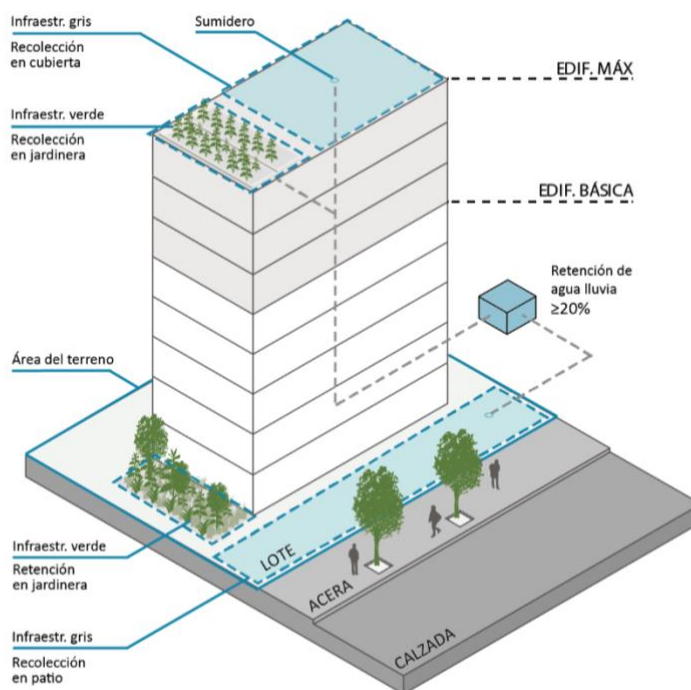
- Las edificaciones deberían contar con una retención de agua lluvia mayor al veinte por ciento (20 %). Este porcentaje podrá ser retenido mediante estrategias de infraestructura verde e infraestructura gris. De este porcentaje de retención un porcentaje no mayor al cincuenta por ciento (50 %) deberá corresponder a recolección por medio de estrategias de infraestructura verde.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de las siguientes condiciones:

- Las edificaciones deberán contar con una retención de agua lluvia mayor al veinte por ciento (20 %).
- Del total de agua lluvia retenida, el cincuenta por ciento (50 %) se deberá retener por medio de estrategias de infraestructura verde.

Gráfico 4.5. Esquema de porcentaje de agua lluvia retenida



LÍNEA BASE. –

a) Precipitación

La constante de precipitación (PD) se establece con el escenario de precipitación de sesenta y dos, punto cinco milímetros (62.5 mm) de agua lluvia en un día, este volumen de precipitación se establece en función de los registros de precipitación máximos del Distrito Metropolitano de Quito. Este volumen es tomado como referencia para el cálculo de la línea base como el volumen de agua lluvia que puede ser recolectado en el área total del lote.

Tabla 4.8. Factor de ajuste de pluviosidad por zonas del DMQ

Estación meteorológica Zona DMQ	Factor de ajuste de pluviosidad Q_1
Belisario	0.95
Carapungo	0.95
Centro	0.85
Cotocollao	0.64
Chiriyacu	0.72
Guamaní	1.00
Los Chillos	0.89
San Antonio	0.56
Tumbaco	0.67

b) Escorrentía y retención de agua lluvia

Se aplicarán los siguientes coeficientes de escorrentía de acuerdo con la profundidad del sustrato utilizado para las estrategias de infraestructura verde:

Tabla 4.9. Coeficientes de escorrentía superficial según profundidad de sustratos

Profundidad de sustrato	Coefficiente de escorrentía superficial (Ce)
≥ 10.00 y < 20.00 cm	0.60
≥ 20.00 y < 40.00 cm	0.40
≥ 40.00 y < 80.00 cm	0.30
≥ 80.00 cm	0.10*

*Aplica para áreas permeables.

Las superficies duras tienen un coeficiente de escorrentía de uno (1.00).

Para las superficies mixtas o semipermeables, como el adoquín ecológico, se calculará el área equivalente a cada tipo de superficie con su respectivo coeficiente de escorrentía, excepto el área correspondiente a la superficie dura. Para las superficies duras que sean permeables y superficies semipermeables se deberá contar con la ficha técnica del material, la ficha técnica deberá contar con la información del grado de compactación e información del funcionamiento de la permeabilidad del material. En el caso de que no se cuente con una ficha técnica del material se calculará como el resto de superficies duras.

En caso de que la estrategia de infraestructura verde cuente con sistemas adicionales de retención de agua lluvia, se deberá justificar la capacidad de retención y/o recolección adicional a la declarada en función del sustrato con la información correspondiente y, de ser el caso, cálculos respectivos.

En el caso de contar con superficies permeables con recarga al subsuelo, el volumen del agua lluvia que cae en dicha superficie podrá ser considerado como estrategia de infraestructura verde para retención de agua lluvia para este estándar. No podrá ser considerado como estrategia de infraestructura verde para recolección de agua lluvia.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Potencial volumen de agua lluvia que puede ser captado en el área total del lote en el transcurso de una hora.

Paso 1: Se calcula la precipitación en el lote en el transcurso de una hora.

$$V_{Pr.} = PD * Q_1 * A_T$$

$V_{Pr.}$ = Volumen de agua lluvia (Precipitación) que cae en el lote en el transcurso de una hora (m^3/h)

$PD = 0.0026 m^3/(h * m^2)$. Constante de precipitación en escenario de 62.50 mm por día.

Q_1 = Factor de pluviosidad por zona (especificado en la línea base).

A_T = Área total del lote (m^2).

- a) Porcentaje de retención de agua lluvia en el lote por estrategias de infraestructura verde y gris.

Paso 1: Se calcula el volumen de agua lluvia que cae en cada tipo de superficie por estrategias de infraestructura verde en el proyecto, en el transcurso de una hora.

$$V_{IV.n} = PD * Q_1 * AV_{1,2,3,...n}$$

$V_{IV.n}$ = Volumen de agua lluvia que cae en cada tipo de superficie de infraestructura verde en el proyecto, en el transcurso de una hora (m^3/h). Se calcula por cada tipo de superficie.

$PD = 0.0026 m^3/(h * m^2)$. Constante de precipitación en escenario de 62.50 mm por día.

Q_1 = Factor de pluviosidad por zona (especificado en la línea base).

$AV_{1,2,3,...n}$ = Área de cada tipo de superficie de infraestructura verde (m^2).

Paso 2: Se calcula el volumen de agua lluvia por escorrentía superficial en cada tipo de superficie por estrategias de infraestructura verde en el proyecto en el transcurso de una hora.

$$Q_n = Ce * PD * Q_1 * A_{IV.n}$$

Q_n = Volumen de agua lluvia en superficie por escorrentía superficial, por cada tipo de superficie durante una hora (m^3/h). Se calcula por cada tipo de superficie.

Ce = Coeficiente de escorrentía (especificado en la línea base).

$PD = 0.0026 m^3/(h * m^2)$. Constante de precipitación en escenario de 62.50 mm por día.

Q_1 = Factor de pluviosidad por zona (especificado en la línea base).

$A_{IV.n}$ = Área de cada tipo de superficie de infraestructura verde (m^2).

Paso 3: Se calcula el volumen de agua lluvia que se recolecta en cada superficie por estrategias de infraestructura verde.

$$IV.n = V_{IV.n} - Q_n$$

$IV.n$ = Volumen de agua lluvia recolectada en cada tipo de superficie por estrategias de infraestructura verde en el transcurso de una hora (m^3/h). Se calcula por cada tipo de superficie.

$V_{IV.n}$ = Volumen de agua lluvia que cae en cada tipo de superficie por estrategias de infraestructura verde en el proyecto en el transcurso de una hora (m^3/h).

Q_n = Volumen de agua lluvia de escorrentía por cada tipo de superficie por estrategias de infraestructura verde durante una hora (m^3/h).

Paso 4: Se calcula el volumen de agua lluvia total que se recolecta por estrategias de infraestructura verde.

$$IV_T = \sum IV_n$$

IV_T = Volumen total de agua lluvia recolecta por estrategias de infraestructura verde en el transcurso de una hora (m^3/h).

ΣIV_n = Sumatoria de volumen de agua lluvia recolectada en cada tipo de superficie por estrategias de infraestructura verde en el transcurso de una hora (m^3/h).

Paso 5: Se calcula el volumen de agua lluvia que se recolecta por estrategias de infraestructura gris en el proyecto, en función de cada área de captación.

$$IG_n = PD * AG_n * Q_1$$

IG_n = Volumen de agua lluvia recolectada en cada superficie de captación por estrategias de infraestructura gris en el transcurso de una hora (m^3/h). Se calcula por cada tipo de superficie.

$PD = 0.0026 m^3/(h * m^2)$. Constante de precipitación en escenario de 62.50 mm por día.

AG_n = Área de cada tipo de superficie de recolección por estrategias de infraestructura gris (m^2).

Q_1 = Factor de pluviosidad por zona (especificado en la línea base).

Nota: Se considera que para superficies duras el volumen de agua recolectada es igual al volumen de agua que cae en cada tipo de superficie dentro del lote.

Paso 6: Se calcula el volumen de agua lluvia total que se recolecta por estrategias de infraestructura gris.

$$IG_T = \sum IG_n$$

IG_T = Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris en el transcurso de una hora (m^3/h).

ΣIG_n = Sumatoria de volumen de agua lluvia recolectada en cada superficie por estrategias de infraestructura gris en el transcurso de una hora (m^3/h).

Paso 7: Se calcula el volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris y verde.

$$Ret. = IG_T + IV_T$$

Ret. = Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris y verde en el transcurso de una hora (m^3/h).

IG_T = Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris en el transcurso de una hora (m^3/h).

IV_T = Volumen total de agua lluvia recolectada en superficie por estrategias de infraestructura verde en el transcurso de una hora (m^3/h).

Paso 8: Se calcula el porcentaje de retención de agua lluvia en el lote.

$$\% Ret. = \frac{Ret.}{V_{Pr.}} * 100$$

% Ret. = Porcentaje de retención de agua lluvia (%).

Ret. = Volumen total de agua lluvia captada por estrategias de infraestructura gris y verde en el transcurso de una hora (m³/h).

V_{Pr.} = Volumen de agua lluvia que cae en el lote en el transcurso de una hora (m³/h).

b) Porcentaje de retención de agua lluvia en el lote por estrategias de infraestructura verde.

Paso 1: Se calcula el porcentaje de retención de agua lluvia en el lote por estrategias de infraestructura verde.

$$\%RetV = \frac{IV_T}{Ret.} * 100$$

% RetV = Porcentaje de retención de agua lluvia en el lote por estrategias de infraestructura verde (%).

IV_T = Volumen total de agua lluvia recolectada en superficie por estrategias de infraestructura verde en el transcurso de una hora (m³/h).

Ret. = Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris y verde en el transcurso de una hora (m³/h).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.10. Cuadro de aplicabilidad específica: porcentaje de agua lluvia retenida

Porcentaje de agua lluvia retenida					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		7,6300	6,0600	5,8800	5,8800
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
> 20,00 (%) y < 25,00 (%)	25%	1,9075	1,5150	1,4700	1,4700
≥ 25,00 (%) y < 30,00 (%)	50%	3,8150	3,0300	2,9400	2,9400
≥ 30,00 (%) y < 35,00 (%)	75%	5,7225	4,5450	4,4100	4,4100
≥ 35,00 (%)	100%	7,6300	6,0600	5,8800	5,8800
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		8,1700	6,5200	6,5200	6,5200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
> 20,00 (%) y < 25,00 (%)	25%	2,0425	1,6300	1,6300	1,6300
≥ 25,00 (%) y < 30,00 (%)	50%	4,0850	3,2600	3,2600	3,2600
≥ 30,00 (%) y < 35,00 (%)	75%	6,1275	4,8900	4,8900	4,8900
≥ 35,00 (%)	100%	8,1700	6,5200	6,5200	6,5200
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		9,2100	7,5100	7,5100	7,5100
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
> 20,00 (%) y < 25,00 (%)	25%	2,3025	1,8775	1,8775	1,8775
≥ 25,00 (%) y < 30,00 (%)	50%	4,6050	3,7550	3,7550	3,7550
≥ 30,00 (%) y < 35,00 (%)	75%	6,9075	5,6325	5,6325	5,6325
≥ 35,00 (%)	100%	9,2100	7,5100	7,5100	7,5100
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- Identificación y/o ubicación de las estrategias en los planos arquitectónicos y en las ingenierías correspondientes.
- Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso.
- En caso de aplicar a puntaje, descripción de cada estrategia utilizada con diagramas explicativos.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.11. Tabla de verificación: porcentaje de agua lluvia retenida

Porcentaje de agua lluvia retenida				
Zona de pluviosidad				Factor de pluviosidad
Estrategia	Tipo de infraestructura (gris/verde)	Ubicación de la estrategia	Área (m ²)	Volumen de agua retenida (m ³)
Volumen de agua lluvia que cae en el lote en el transcurso de una hora, VPR (m ³ /h)				
Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris en el transcurso de una hora, IG (m ³ /h)				
Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura verde en el transcurso de una hora, IV (m ³ /h)				
Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris y verde en el transcurso de una hora, Ret (m ³ /h)				
Porcentaje de retención de agua lluvia, Ret (%)				
Porcentaje de retención de agua lluvia en el lote por estrategias de infraestructura verde, RetV (%)				

4.1.4 Reutilización de agua lluvia

El estándar define las condiciones para la recolección y reutilización de agua lluvia del proyecto.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de reutilización de agua lluvia se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.12. Cuadro de aplicabilidad específica: reutilización de agua lluvia

Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande		
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2		
Reutilización de agua lluvia	Edificabilidad Básica										
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica										
	Edificabilidad Máxima										
	a)						X	X	X	X	X
	Puntaje										
	a)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje extra										
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra										

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de salud, bienestar social, seguridad, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- El agua lluvia reutilizable corresponderá a un porcentaje del volumen de agua lluvia recolectada y almacenada.
- El agua lluvia recolectada deberá tener un tratamiento previo a su reutilización.
- El volumen de la cisterna para recolección de agua lluvia deberá ser justificado mediante los cálculos correspondientes en relación al volumen de agua lluvia (Precipitación) que cae en la superficie del lote, el cual está definido en el estándar Porcentaje de agua lluvia retenida. El dimensionamiento de la cisterna de almacenamiento debe estar diferenciado tanto para reutilización de agua lluvia como para descarga después de un evento de lluvia.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condicione:

- Se deberá reutilizar, como mínimo, un quince por ciento (15 %) del total del agua lluvia que cae en la superficie del lote.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de la siguiente condición:

- Del total de agua lluvia que cae en la superficie del lote se deberá recolectar al menos el treinta (30 %). De este porcentaje se deberá reutilizar como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) para el sistema de inodoros de la edificación, para riego de jardines, limpieza u otros usos que sean justificados con el pretratamiento y tratamiento de desinfección del agua lluvia recolectada. No se deberá descargar el agua recolectada y tratada a la red principal del sistema de agua potable.

LÍNEA BASE. –

Para este estándar se utiliza la línea base definida en el estándar “Porcentaje de agua lluvia retenida” el apartado correspondiente a la precipitación potencial en el lote.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Se calcula la precipitación en el lote en el transcurso de una hora (Referirse al Paso 1 del literal “a” de proceso de cálculo del estándar “Porcentaje de agua lluvia retenida”).

$$V_{Pr.} = PD * Q_1 * A_T$$

$V_{Pr.}$ = Volumen de agua lluvia que cae en el lote en el transcurso de una hora (m^3/h).

$PD = 0.0026 \text{ m}^3/(\text{h} * \text{m}^2)$. Constante de precipitación en escenario de 62.50 mm por día. Es constante.

Q_1 = Factor de pluviosidad por zona (especificado en la línea base del estándar “Porcentaje de agua lluvia retenida”).

A_T = Área total del lote (m^2).

Paso 2: Se calcula el porcentaje de agua lluvia reutilizada.

$$\% \text{ Lluv reut.} = \frac{IGT + IV_{capt.}}{V_{Pr.}} * 100$$

% Lluv.reut = Porcentaje de agua lluvia reutilizada (%).

IG_T = Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris en el transcurso de una hora (m^3/h).

IV_T = Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura verde en el transcurso de una hora (m^3/h). Este valor deberá ser justificado mediante los cálculos correspondientes.

$V_{Pr.}$ = Volumen de agua lluvia que cae en el lote en el transcurso de una hora (m^3/h).

Paso 3: Se calcula el porcentaje de agua lluvia reutilizada, destinada a inodoros de la edificación. Este paso se aplica en caso de que el agua lluvia recolectada, no se direcciona a la red principal del sistema de agua potable, ya que no cumple.

$$\% \text{ Lluv reut.}_{inodoros} = \frac{V_{lluv. reut}_{inodoros}}{IV_{capt.}} * 100$$

% Lluv_{reut_inodoros} = Porcentaje de agua lluvia reutilizada en inodoros (%).

V Lluv_{reut_inodoros} = Volumen de agua lluvia reutilizada en inodoros (m^3).

$IV_{capt.}$ = Volumen total de agua lluvia captada por estrategias de infraestructura verde y/o gris en el transcurso de una hora (m^3/h). Este valor deberá ser justificado mediante los cálculos correspondientes.

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.13. Tabla de puntaje: reutilización de agua lluvia

Reutilización de agua lluvia					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		8,4200	6,6800	6,4900	6,4900
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
$\geq 30,00$ (%) y $< 35,00$ (%)	25%	2,1050	No aplica	No aplica	No aplica
$\geq 35,00$ (%) y $< 40,00$ (%)		No aplica	1,6700	1,6225	No aplica
$\geq 40,00$ (%) y $< 50,00$ (%)		No aplica	No aplica	No aplica	1,6225
$\geq 35,00$ (%) y $< 40,00$ (%)	50%	4,2100	3,3400	3,2450	3,2450

≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%)		No aplica	3,3400	3,2450	No aplica
≥ 50,00 (%) y < 60,00 (%)		No aplica	No aplica	No aplica	3,2450
≥ 40,00 (%)	100%	8,42	No aplica	No aplica	No aplica
≥ 50,00 (%)		No aplica	6,68	6,49	No aplica
≥ 60,00 (%)		No aplica	No aplica	No aplica	6,49
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		9,0100	7,1900	7,1900	7,1900
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 30,00 (%) y < 35,00 (%)	25%	2,2525	No aplica	No aplica	No aplica
≥ 35,00 (%) y < 40,00 (%)		No aplica	1,7975	1,7975	No aplica
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%)		No aplica	No aplica	No aplica	1,7975
≥ 35,00 (%) y < 40,00 (%)	50%	4,5050	3,5950	3,5950	3,5950
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%)		No aplica	3,6	3,6	No aplica
≥ 50,00 (%) y < 60,00 (%)		No aplica	No aplica	No aplica	3,6
≥ 40,00 (%)	100%	9,0100	No aplica	No aplica	No aplica
≥ 50,00 (%)		No aplica	7,1900	7,1900	No aplica
≥ 60,00 (%)		No aplica	No aplica	No aplica	7,1900
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		10,1600	8,2900	8,2900	8,2900
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 30,00 (%) y < 35,00 (%)	25%	2,5400	2,0725	2,0725	2,0725
≥ 35,00 (%) y < 40,00 (%)		No aplica	2,07	2,07	No aplica
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%)		No aplica	No aplica	No aplica	2,07
≥ 35,00 (%) y < 40,00 (%)	50%	5,0800	4,1450	4,1450	4,1450
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%)		No aplica	4,15	4,15	No aplica
≥ 50,00 (%) y < 60,00 (%)		No aplica	No aplica	No aplica	4,15
≥ 40,00 (%)	100%	10,16	No aplica	No aplica	No aplica
≥ 50,00 (%)		No aplica	8,29	8,29	No aplica
≥ 60,00 (%)		No aplica	No aplica	No aplica	8,29
PUNTAJE EXTRA					

Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- Planos hidrosanitarios existentes de la ubicación de las estrategias aplicadas
- Aplicación y desarrollo de la fórmula.
- En caso de aplicar a puntaje: Descripción de cada estrategia utilizada y su tratamiento de agua correspondiente. Se podrán utilizar diagramas explicativos.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.14. Tabla de verificación: reutilización de agua lluvia

Cuadro declaratorio de reutilización de agua lluvia			
Zona de pluviosidad		Factor de pluviosidad	
Volumen de agua lluvia que cae en el lote en el transcurso de una hora, VPR (m ³ /h)			
Volumen de agua lluvia almacenada en el transcurso de una hora, para su posterior reutilización, V lluvia reutilizada (m ³ /h).			
Porcentaje de agua lluvia reutilizada, % Lluvia reutilizada (%)			
Porcentaje de agua lluvia reutilizada en inodoros, % Lluvia reutilizada inodoros (%)			
Uso del agua recolectada	Volumen de agua reutilizable por uso	Tipo de tratamiento del agua recolectada según su uso	

4.1.5 Eficiencia en el consumo de agua

El presente estándar determina los requisitos para incorporación de aparatos hidrosanitarios eficientes en el proyecto.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de eficiencia en el consumo de agua se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.15. Cuadro de aplicabilidad específica: eficiencia en el consumo de agua

Escala	Pequeña		Media		Grande		Extra Grande				
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2		
Eficiencia en el consumo de agua	Edificabilidad Básica										
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica										
	Edificabilidad Máxima										
	a)	Eficiencia del consumo de agua del 15.00 % en la edificación.								X	X
	Puntaje										
	a)	Eficiencia del consumo de agua mayor al 25.00 %.		X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje extra										
	a)	Lavadoras de ropa comunales en las edificaciones que cuenten con filtros para micro plásticos.		X		X		X		X	

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de salud, bienestar social, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Se deberán aplicar la siguiente generalidad:

- a) Los equipos hidrosanitarios eficientes utilizados en la edificación deberán cumplir, al menos, con los consumos por descarga promedio especificados en la norma INEN, NTE INEN 1569 referente a artefactos sanitarios, o con una mayor eficiencia de consumo.
- b) Para verificar que el volumen de agua generado por el uso de los aparatos eficientes esté acorde con el declarado, se podrá usar un medidor de volumen para monitoreo del volumen de uso eficiente del agua en el edificio, en este caso el volumen de agua declarado, será un valor referencial.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

- a) La edificación deberá tener, como mínimo, una eficiencia del consumo de agua del quince por ciento (15%) en la edificación, mediante la instalación de aparatos sanitarios eficientes. Este porcentaje se demostrará mediante la comparación de un escenario base y un escenario optimizado.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de la siguiente condición:

- a) Se obtiene una eficiencia del consumo de agua mayor al veinte y cinco por ciento (25%) en la edificación, demostrado mediante la comparación de un escenario base y un escenario optimizado.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema puntaje extra por la aplicación de la siguiente condición:

- a) Se cuenta con lavadoras de ropa comunales en las edificaciones que cuenten con filtros para micro plásticos. Este filtro podrá ser un accesorio extra de la(s) lavadoras, el mismo que deberá ser compatible con los equipos a implementarse. El número de lavadoras comunales en relación al número de unidades de vivienda se define en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

LÍNEA BASE. –

Este estándar compara dos escenarios sobre la demanda del consumo de agua potable, uno base y otro optimizado, para evaluar el porcentaje de ahorro, en base al consumo por número de usuarios y de uso final del agua potable por aparato sanitario.

Escenario Base

El escenario base establece el consumo de agua por persona al día en base a los equipos sanitarios tradicionales, con consumos no-eficientes, tomando como base de cálculo el caudal de cada aparato sanitario. Para los cálculos se consideran únicamente los aparatos y equipos que sean entregados por el administrado como parte del proyecto. Como base de cálculo el caudal de cada aparato sanitario y un factor de uso determinado conforme la siguiente tabla.

Tabla 4.16. Caudales y factores de uso para el cálculo del consumo de agua por usuario para el escenario base

APARATOS SANITARIOS Y FACTORES DE USO POR USUARIO PARA EL ESCENARIO BASE						
Parámetros para el escenario base				Número de veces que cada usuario usa un aparato sanitario, por tipo de uso del edificio (Factor de Uso por Aparato- FUA).		
Aparato sanitario	Unidad de medida	Capacidad / Caudal (1)	Duración en minutos (2)	Usuario tipo A Empleado a Tiempo completo (a)	Usuario tipo B Estudiante (b)	Usuario tipo C Residente (c)
Inodoro	Litros/descarga*día	6.20	n/a	3.00	3.00	5.00
Lavamanos público (comercial)	Litros/minuto*día	6.00	0.50	3.00	3.00	0.00
Lavamanos privado (residencial)	Litros/minuto*día	6.00	1.00	0.00	0.00	5.00
Grifería cocina (comercial)	Litros/minuto*día	12.00	0.25	1.00	0.00	0.00
Grifería cocina (Residencial)	Litros/minuto*día	12.00	1.00	0.00	0.00	4.00
Ducha	Litros/minuto*día	12.00	5.00	0.10	0.00	0.00
Ducha residencial	Litros/minuto*día	12.00	8.00	0.00	0.00	1.00
Lavadora (residencial, hospedaje) **para uso de hospedaje, se considerará el mismo FUA que para residente.	Litros	17.00	n/a	0.00	0.00	1.00
Jardines y áreas comunales	Litros	8.50	n/a	0.00	0.00	1.00

- i) Los equipos que no se encuentran en esta lista y requieren el uso de agua potable para su funcionamiento, no se considerarán dentro del cálculo.
- ii) El usuario tipo A - empleado a tiempo completo se aplicará para calcular el consumo de agua en edificios de uso comercial y oficinas.
- iii) El usuario tipo B - estudiante se aplicará para uso de escuelas, colegios, jardines de infantes u otros establecimientos educativos.
- iv) El usuario tipo C - residente, se aplicará para edificios destinados al uso de vivienda, alojamiento, hospitales, y similares en donde el usuario resida de manera temporal o permanente.
- v) Otros tipos de usuarios, que no hayan sido determinados en los grupos A, B o C, serán identificados como usuario tipo D, y deberán aplicar el Factor de Uso por Aparato (FUA) que mejor se ajuste a sus condiciones particulares, con la correspondiente justificación.
- vi) Para proyectos de uso residencial se calcula dos residentes por cada dormitorio.
- vii) En proyectos de uso de hospedaje se calcula 1.5 ocupantes por habitación y una ocupación de habitaciones del sesenta por ciento (60.00 %). Para hospedaje, hospitales y usos con personal trabajando a tiempo completo, se debe añadir por separado el cálculo de consumo por empleado (usuario tipo A).
- viii) Para proyectos de usos comerciales y oficinas, se deberá estimar y justificar el número de usuarios de la edificación, mediante fuentes locales o cercanas a la región disponibles.

Escenario Optimizado

El escenario optimizado establece el consumo de agua por persona al día en base a los equipos sanitarios tradicionales, con consumos eficientes, considerando los siguientes lineamientos:

- i. Debe mantener las mismas características según la tabla del escenario base en cuanto al número y tipo de aparatos sanitarios, duración en minutos (2), y factor de uso en base al tipo de usuario A, B, C. Así mismo, se deberá manejar la misma cantidad de usuarios estimados en el escenario base correspondientes a cada uso.
- ii. Los únicos valores que cambian del escenario base al optimizado son los de "Capacidad / caudal (1)" de los aparatos sanitarios propuestos.
- iii. Para justificar el escenario optimizado, los aparatos propuestos deben especificar en sus fichas técnicas el consumo, mismo que deberá indicarse en la tabla del escenario optimizado, para demostrar la eficiencia de los aparatos sanitarios en relación al escenario base. Para determinar la capacidad de los inodoros de doble descarga, se realizará un promedio de los dos valores especificados en la ficha técnica respectiva. Al emplear aireadores o restrictores se debe justificar que estos sean operativos y compatibles con los aparatos sanitarios a implementar.
- iv. En el caso, de que no se evidencie el consumo de litros de agua en la ficha técnica de la lavadora. El dato de consumo de litros de agua, se podrá considerar la Capacidad / caudal de agua que usa una lavadora eficiente el valor de: 8,8 litros de agua por kilo de ropa, este consumo se considerará en el escenario de que se realice el lavado de ropa una vez por semana. El cálculo de la Capacidad / caudal total de agua en el escenario optimizado será declarado en litros.
- v. Para el caso de Jardines y áreas comunales se deberá demostrar el porcentaje de ahorro de agua con las fichas técnicas de los sistemas o dispositivos ahorradores de agua. Se deberá demostrar el caudal en el escenario optimizado. El consumo de agua para riego de jardines en el escenario optimizado, será calculado en función del área de riego, es decir, cuantos litros de agua se consume por metro cuadrado(m²) para regar jardines una vez por semana. El cálculo de la Capacidad / caudal total de agua se deberá declarar en litros en el escenario optimizado.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Se calcula el consumo de agua diario por aparato sanitario, en relación con el tipo y número de usuarios en el escenario base.

Se debe usar una de las siguientes fórmulas para cada tipo de usuario en relación con el uso de la edificación. Si la edificación es de uso mixto se deben aplicar las fórmulas correspondientes para todos los tipos de usuarios que contenga el proyecto. El cálculo debe hacerse por cada tipo de aparato sanitario:

Usuario tipo A - Empleado tiempo completo en proyectos de uso comercial y oficinas:

$$CUA_{\text{base-aparato (n)}} = (1) \times (2) \times FUA(a)$$

$CUA_{\text{base-aparato (n)}}$ = Consumo de agua diario por aparato sanitario instalado para el usuario tipo A -empleado tiempo completo (litros/día).

(1) = Capacidad/caudal del equipo sanitario para el escenario base (valores determinados en el escenario base).

(2) = Duración en minutos del consumo de cada aparato.

FUA(a)= Número de veces que cada usuario tipo A usa cada aparato sanitario.

Usuario tipo B – Estudiante en proyectos de uso educativo:

$$CUB_{\text{base-aparato (n)}} = (1) \times (2) \times FUA(b)$$

$CUB_{\text{base-aparato (n)}}$ = Consumo de agua diario por aparato sanitario instalado para el usuario tipo B-estudiante(litros/día).

(1) = Capacidad/caudal del equipo sanitario para el escenario base (valores determinados en el escenario base).

(2) = Duración en minutos del consumo de cada aparato.

FUA(b) = Número de veces que cada usuario tipo B usa cada aparato sanitario.

Usuario tipo C – Residente en proyectos de uso residencial:

$$CUC_{\text{base-aparato (n)}} = (1) \times (2) \times FUA(c)$$

$CUC_{\text{base-aparato (n)}}$ = Consumo de agua diario por aparato sanitario instalado para el usuario tipo C - residente (litros/día).

(1) = Capacidad/caudal del equipo sanitario para el escenario base (valores determinados en el escenario base).

(2) = Duración en minutos del consumo de cada aparato.

FUA(c)= Número de veces que cada usuario tipo C usa cada aparato sanitario.

Usuario tipo D - Otro tipo de usuario:

$$CUD_{base-aparato(n)} = (1) \times (2) \times FUA(d)$$

$CUD_{base-aparato(n)}$ = Consumo de agua diario por aparato sanitario instalado para otro tipo de usuario (litros/día).

(1) = Capacidad/caudal del equipo sanitario para el escenario base (valores determinados en el escenario base).

(2) = Duración en minutos del consumo de cada aparato.

FUA(d) = Número de veces que otro tipo de usuario, usuario tipo D, usa cada aparato sanitario. Este factor utilizará cualquiera de los FUA (a,b,c) que mejor se ajuste a sus condiciones particulares del tipo de usuario no especificado.

Paso 2: Cálculo de consumo diario de agua del total de aparatos sanitarios por cada tipo de usuario en el escenario base.

Usuario tipo A - Empleado tiempo completo en proyectos de uso comercial y oficinas:

$$AP_{BaseA} = \Sigma_{CUA}_{base-aparato(n)}$$

AP_BaseA= Consumo diario de agua por tipo de usuario A (litros/usuario*día).

$\Sigma_{CUA}_{base-aparato(n)}$ = Sumatoria del consumo de agua diario del total de aparatos sanitarios por cada tipo de usuario A (litros/usuario*día).

Usuario tipo B – estudiante en edificaciones de uso educativo:

$$AP_{BaseB} = \Sigma_{CUB}_{base-aparato(n)}$$

AP_BaseB= Consumo diario de agua por tipo de usuario B (litros/usuario*día).

$\Sigma_{CUB}_{base-aparato(n)}$ = Sumatoria del consumo de agua diario del total de aparatos sanitarios por cada tipo de usuario B (litros/usuario*día).

Usuario tipo C – residente en edificaciones de uso residencial:

$$AP_{BaseC} = \Sigma_{CUC}_{base-aparato(n)}$$

AP_BaseC= Consumo diario de agua por tipo de usuario C (litros/usuario*día).

$\Sigma_{CUC}_{base-aparato(n)}$ = Sumatoria del consumo de agua diario del total de aparatos sanitarios por cada tipo de usuario C (litros/usuario*día).

Usuario tipo D - Otro tipo de usuario:

$$AP_BaseD = \Sigma_CUD_{base_aparato(n)}$$

AP_BaseD= Consumo diario de agua por tipo de usuario D (litros/usuario*día).

$\Sigma_CUD_{base_aparato(n)}$ = Sumatoria del consumo de agua diario del total de aparatos sanitarios por cada tipo de usuario D (litros/usuario*día).

Paso 3: Se calcula el consumo de agua potable total del edificio para el escenario base.

$$AP_Base_{tot} = (AP_BaseA * NU_A) + (AP_BaseB * NU_B) + (AP_BaseC * NU_C) + (AP_BaseD * NU_D)$$

AP_Base_{tot}= Consumo total de agua potable del edificio para el escenario base (litros/día).

AP_BaseA= Consumo diario de agua por tipo de usuario A (litros/usuario*día).

Nu_A= Número de usuarios tipo A – empleado tiempo completo.

AP_BaseB= Consumo diario de agua por tipo de usuario B (litros/usuario*día).

Nu_B= Número de usuarios tipo B – estudiante.

AP_BaseC= Consumo diario de agua por tipo de usuario C (litros/usuario*día).

Nu_C= Número de usuarios tipo C – residente.

AP_BaseD= Consumo diario de agua por tipo de usuario D (litros/usuario*día).

Nu_D= Número de usuarios tipo D – otro tipo de usuario.

Paso 4: Se calcula el consumo de agua potable total del edificio para el escenario optimizado.

Se calcula el escenario base y el escenario optimizado con los formatos de verificación del estándar.

Se deberá seguir los pasos del 1 al 3, modificando el valor de Capacidad / Caudal **(1)** en base a las especificaciones de los equipos a instalar, para lo cual se debe adjuntar las fichas técnicas de los aparatos sanitarios eficientes.

La nomenclatura para el escenario optimizado será la siguiente:

$$AP_EsOp_1 = \text{Consumo Escenario Optimizado de agua potable (L/día)}$$

Paso 5: Se calcula el consumo de escenario optimizado final de agua potable. Si se han utilizado estrategias de reutilización de aguas grises y agua lluvia, serán contabilizadas en el cálculo.

En caso de implementar estrategias de reutilización de aguas grises y/o agua lluvia, se debe restar el aporte del volumen de agua reutilizada para obtener el valor final del consumo de agua con todas las estrategias de reutilización de agua.

$$AP_EsOp_2 = AP_EsOp_1 - (\text{Volumen Reutilización Agua Gris}) - (\text{Volumen Reutilización Agua Lluvia})$$

AP_EsOp₂= Consumo Escenario Optimizado final de agua potable después de implementar todas las estrategias de reutilización de aguas grises y agua lluvia (Litro/día).

AP_EsOp₁ = Consumo Escenario Optimizado de agua potable (Litro/día).

(Volumen Reutilización Agua Gris)= Volumen de agua gris a reutilizar por día (Litro/día).

(Volumen Reutilización Agua Lluvia) = Volumen de agua lluvia a reutilizar por día (Litro/día).

Paso 6: Se calcula el porcentaje de eficiencia en el consumo de agua.

$$\% \text{ Eficiencia Agua} = \frac{AP_{Base_{tot}} - AP_{EsOP_2}}{AP_{Base_{tot}}} * 100$$

% Eficiencia Agua = Porcentaje de eficiencia en el consumo de agua (%).

AP_Base_{tot} = Consumo total de agua potable del edificio para el escenario base (litros/día).

AP_EsOp₂= Consumo Escenario Optimizado final de agua potable después de implementar todas las estrategias de reutilización de aguas grises y agua lluvia (litros/día).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.17. Tabla de puntaje: eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua

Eficiencia en el consumo de agua					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		6,3200	5,0100	4,8600	4,8600
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 25,00 (%) y < 35,00 (%)	25%	1,5800	1,2525	1,2150	1,2150
≥ 35,00 (%) y < 50,00 (%)	50%	3,1600	2,5050	2,4300	2,4300
≥ 50,00 (%)	100%	6,3200	5,0100	4,8600	4,8600
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		1,3000	0,7700	0,8800	0,8800
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Lavadoras de ropa comunales con filtros para microplásticos	100%	1,3000	0,7700	0,8800	0,8800
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		6,7600	5,3900	5,3900	5,3900

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 25,00 (%) y < 35,00 (%)	25%	1,6900	1,3475	1,3475	1,3475
≥ 35,00 (%) y < 50,00 (%)	50%	3,3800	2,6950	2,6950	2,6950
≥ 50,00 (%)	100%	6,7600	5,3900	5,3900	5,3900
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		7,6200	6,2200	6,2100	6,2100
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 25,00 (%) y < 35,00 (%)	25%	1,9050	1,5550	1,5525	1,5525
≥ 35,00 (%) y < 50,00 (%)	50%	3,8100	3,1100	3,1050	3,1050
≥ 50,00 (%)	100%	7,6200	6,2200	6,2100	6,2100
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar según el tipo de la edificación.

- En el plano hidrosanitario del proyecto se verificará la ubicación de los equipos eficientes.
- Aplicación y desarrollo los cálculos de la fórmula.
- Para puntaje, fichas técnicas de los aparatos eficientes.
- Para puntaje extra, fichas técnicas de la o las lavadoras o del filtro para micro-plásticos
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.18. Tabla de verificación: eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua

Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua							
Aparato sanitario	Unidad de medida	Capacidad / Caudal (1) ESCENARIO BASE (unidad de medida)	Capacidad / Caudal (1) ESCENARIO OPTIMIZADO (unidad de medida)	Duración en minutos (2) (min.)	FUA Factor de Uso por Aparato (a) (b) (c) ó (d)	Consumo de agua diario por aparato sanitario ESCENARIO BASE (Litros/usuario/día)	Consumo de agua diario por aparato sanitario ESCENARIO OPTIMIZADO (Litros/usuario/día)
Inodoro	Litros/descarga*día	6.20		n/a			
Lavamanos público (comercial)	Litros/descarga*día	6.00		0.50			
Lavamanos privado (residencial)	Litros/minuto* día	6.00		1.00			
Grifería cocina (comercial)	Litros/minuto* día	12.00		0.25			
Grifería cocina (residencial)	Litros/minuto* día	12.00		1.00			
Ducha	Litros/minuto* día	12.00		5.00			
Ducha residencial	Litros/minuto* día	12.00		8.00			
Lavadora (residencial, hospedaje) **para uso de hospedaje, se considerará el mismo FUA que para residente.	Litros/día	17.00		n/a			
Jardines y áreas comunales	Litros/día	8.50		n/a			
Sumatoria del consumo de agua diario de la edificación, Σ_{AP}							
Porcentaje de eficiencia en el consumo de agua (%)							
Número de lavadoras comunales con filtro para micro plásticos (u)							

Nota: Se deberá realizar una tabla para cada uno de los usos de la edificación, según corresponda.

4.1.6 Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras

El estándar determina los requerimientos y las condiciones de aplicabilidad para el tratamiento de aguas residuales de un proyecto, y para la reutilización de las aguas grises.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica de reutilización y tratamiento de aguas grises y negras se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.19. Cuadro de aplicabilidad específica: reutilización y tratamiento de aguas grises y negras

Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande		
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2		
Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	Edificabilidad Básica										
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica										
	Edificabilidad Máxima										
	a)	Tratamiento de al menos 30.00% del volumen de aguas grises y negras generadas por la edificación. Aplica a escala grande y extragrande.						X	X	X	X
	Puntaje										
	a)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	b)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje extra										
	a)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Tratamiento de aguas grises y negras que trate, al menos, 20.00 % de las aguas residuales de la edificación para edificaciones de escala pequeña y media.										

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de salud, bienestar social, religioso, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Se deberá cumplir con el siguiente lineamiento:

- Las aguas grises, previo a su reutilización, deberán pasar por un proceso de pre tratamiento, tratamiento primario, tratamiento secundario y/o tratamiento terciario, los mismos que deberán asegurar la calidad de agua en función del uso que se le dará a la misma, se debe considerar los límites máximos permisibles de calidad establecidos en la norma de calidad ambiental y de descarga de efluentes al recurso agua nacional vigente o su equivalente.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

- Las edificaciones de escala grande y extra grande deberán tratar al menos el treinta por ciento (30%) del total de aguas residuales (aguas grises y negras) producidas en la edificación, antes de

descargarlas al sistema público de alcantarillado, conforme lo establecido en la Norma Técnica para el Control de Descargas de Aguas Residuales o su equivalente vigente.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de las siguientes condiciones:

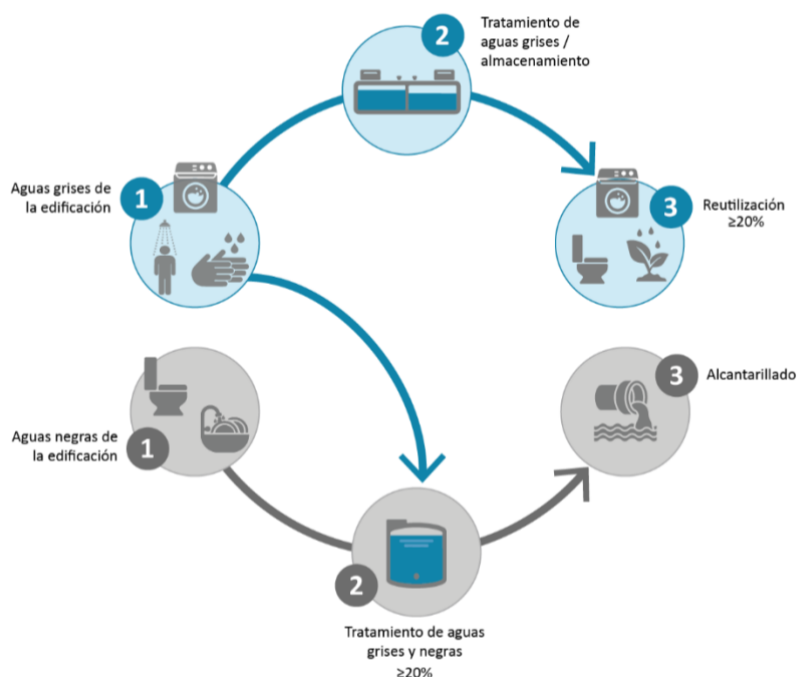
- Los proyectos cuentan con un sistema de separación y recolección diferenciada de aguas grises y negras, es decir, tuberías diferenciadas.
- Las edificaciones que reutilizan las aguas grises tratadas en un porcentaje mínimo del veinte por ciento (20%) del total de aguas grises producidas en la edificación.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema puntaje extra por la aplicación de la siguiente condición:

- Las edificaciones deberán tratar al menos veinte por ciento (20%) de las aguas grises y negras generadas previo a la descarga al sistema público de alcantarillado, conforme lo establecido en Norma de calidad ambiental y de descarga de efluentes al recurso agua vigente. Este porcentaje de aguas grises y negras tratadas no considera el porcentaje de aguas grises tratadas y reutilizadas.

Gráfico 4.6. Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras



LÍNEA BASE. –

La línea base para el estándar de reutilización y tratamiento de aguas grises y negras es el volumen total de agua potable resultante del cálculo del *consumo de agua potable total del edificio para el escenario optimizado (AP_EsOp1)*, de todos los aparatos sanitarios que generan aguas grises y negras que se hayan incluido en los cálculos del estándar *“Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua”* del presente instrumento. De igual manera, se considerarán en la línea base las definiciones de los usuarios tipo.

Tratamiento de aguas grises y negras

Se contabilizan las aguas grises y negras generadas en toda la edificación, basadas en el *Consumo de Agua Potable Total del edificio para el escenario optimizado "AP_EsOp1"*, de todos los aparatos sanitarios que generan aguas grises y negras (incluye fregadero de cocina, inodoros), que se hayan incluido en los cálculos del estándar *"Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua"* del presente instrumento.

Reutilización de aguas grises

Se contabilizan las aguas grises generadas en toda la edificación, basadas en el *Consumo de Agua Potable Total del edificio para el escenario optimizado "AP_EsOp1"*, de todos los aparatos sanitarios que generan aguas grises (se excluyen fregadero de cocina e inodoros) que se hayan incluido en los cálculos del estándar *"Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua"* del presente instrumento.

PROCESO DE CÁLCULO. –

- a) Tratamiento de aguas residuales (aguas grises y negras).

Paso 1: Se calcula el porcentaje de aguas residuales tratadas.

$$\%AR_{trat} = \frac{AR_{trat}}{AR_{tot}} * 100$$

$\%AR_{trat}$ = Porcentaje de aguas residuales tratadas (%).

AR_{trat} = Volumen de aguas residuales tratadas (litros/día). La capacidad de tratamiento se deberá demostrar con especificaciones y planos de la planta de tratamiento de aguas residuales.

AR_{tot} = Volumen de aguas residuales (aguas grises y negras, en caso que se traten) totales producidas en el proyecto para el escenario optimizado, (litros/día). Este factor es igual al factor AP_EsOp1 (Consumo de Agua Potable Total del edificio)

- b) Reutilización de aguas grises.

Paso 1: Cálculo de la producción de aguas grises basado en el consumo diario de agua del total de aparatos sanitarios por cada tipo de usuario en el escenario optimizado de consumo de agua.

Usuario tipo A - empleado tiempo completo en proyectos de uso comercial y oficinas:

$$AGG_A = \Sigma_CUA_{opt_aparato_gris} (n)$$

AGG_A = Volumen de aguas grises generadas al día por usuario tipo A (litros/usuario*día).

$\Sigma_CUA_{opt_aparato_gris}(n)$ = Sumatoria del consumo de agua diario del total de aparatos sanitarios que producen aguas grises por cada usuario tipo A (litros/usuario*día).

Usuario tipo B – Estudiante en proyectos de uso educativo:

$$AGG_B = \Sigma_CUB_{opt_aparato_gris} (n)$$

AGG_B = Volumen de aguas grises generadas al día por usuario tipo B (litros/usuario*día).

$\Sigma_CUB_{opt_aparato_gris(n)}$ = Sumatoria del consumo de agua diario del total de aparatos sanitarios que producen aguas grises por cada tipo de usuario B (litros/usuario*día).

Usuario tipo C – Residente en proyectos de uso residencial:

$$AGG_C = \Sigma_CUC_{opt_aparato_gris(n)}$$

AGG_C= Volumen de aguas grises generadas al día por usuario tipo C (litros/usuario*día).

$\Sigma_CUC_{opt_aparato_gris(n)}$ = Sumatoria del consumo de agua diario del total de aparatos sanitarios que producen aguas grises por cada tipo de usuario C (litros/usuario*día).

Usuario tipo D - Otro tipo de usuario:

$$AGG_D = \Sigma_CUD_{opt_aparato_gris(n)}$$

AGG_D= Volumen de aguas grises generadas al día por usuario tipo D (litros/usuario*día).

$\Sigma_CUD_{opt_aparato_gris(n)}$ = Sumatoria del consumo de agua diario del total de aparatos sanitarios que producen aguas grises por cada tipo de usuario D (litros/usuario*día).

Paso 2: Cálculo de la producción de aguas grises, basado el consumo de agua potable total del edificio para el escenario optimizado de consumo de agua potable en aparatos sanitarios que generan aguas grises (se excluyen fregadero de cocina y inodoros).

$$AGG_{tot} = (AGG_A * NU_A) + (AGG_B * NU_B) + (AGG_C * NU_C) + (AGG_D * NU_D)$$

AGG_{tot}= Volumen de aguas grises generadas al día del edificio para el escenario optimizado (litros/día).

AGG_A= Volumen de aguas generadas al día por usuario tipo A (litros/usuario*día).

Nu_A= Número de usuarios tipo A – empleado tiempo completo.

AGG_B= Volumen de aguas grises generadas al día por usuario tipo B (litros/usuario*día).

Nu_B= Número de usuarios tipo B – estudiante.

AGG_C= Volumen de aguas grises generadas al día por usuario tipo C (litros/usuario*día).

Nu_C= Número de usuarios tipo C – residente.

AGG_D= Volumen de aguas grises generadas al día por usuario tipo D (litros/usuario*día).

Nu_D= Número de usuarios tipo D – otro tipo de usuario.

Paso 3: Cálculo del porcentaje de aguas grises tratadas al día para reutilización en el proyecto.

$$\%AG_{reut} = \frac{AGT_{tot}}{AGG_{tot}} * 100$$

%AG_{reut}= Porcentaje de aguas grises tratadas al día para reutilizar (%).

AGT_{tot}= Volumen de aguas grises tratadas al día del edificio en el escenario optimizado (litros/día). Debe corresponder a la capacidad del sistema de tratamiento de agua (Litros/día).

AGG_{tot}= Volumen de aguas grises generadas al día del edificio para el escenario optimizado (Litros/día).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.20. Tabla de puntaje: reutilización y tratamiento de aguas grises y negras

Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		9,2100	7,3100	7,0900	7,0900
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Separación diferenciada y $\geq 20,00\%$ y $< 35,00\%$ de reutilización de aguas grises	25%	2,3025	1,8275	1,7725	1,7725
Separación diferenciada y $\geq 35,00\%$ y $< 50,00\%$ de reutilización de aguas grises	50%	4,6050	3,6550	3,5450	3,5450
Separación diferenciada y $\geq 50,00\%$ de reutilización de aguas grises	100%	9,2100	7,3100	7,0900	7,0900
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		2,2200	1,3200	No Aplica	No Aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Tratamiento de aguas grises y negras	100%	2,2200	1,3200	No Aplica	No Aplica
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		9,86	7,87	7,86	7,87
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Separación $\geq 20,00\%$ y $< 35,00\%$	25%	2,4650	1,9675	1,9650	1,9675

de reutilización de aguas grises					
Separación ≥ 35,00 % y < 50,00 % de reutilización de aguas grises	50%	4,9300	3,9350	3,9300	3,9350
Separación ≥ 50,00 % de reutilización de aguas grises	100%	9,8600	7,8700	7,8600	7,8700
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		2,5500	1,4300	No Aplica	No Aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Tratamiento de aguas grises y negras	100%	2,5500	1,4300	No Aplica	No Aplica
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		11,1100	9,0700	9,0600	9,0600
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Separación diferenciada y ≥ 20,00 % y < 35,00 % de reutilización de aguas grises	25%	2,7775	2,2675	2,2650	2,2650
Separación diferenciada y ≥ 35,00 % y < 50,00 % de reutilización de aguas grises	50%	5,5550	4,5350	4,5300	4,5300
Separación diferenciada y ≥ 50,00 % de reutilización de aguas grises	100%	11,1100	9,0700	9,0600	9,0600
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		3,2400	1,7900	No Aplica	No Aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Tratamiento de aguas grises y negras	100%	3,2400	1,7900	No Aplica	No Aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación

- Planos hidrosanitarios donde se demuestren la ubicación de las estrategias aplicadas y equipo de monitoreo a utilizar.
- Ficha técnica del equipo de monitoreo. Para la verificación del volumen de aguas reutilizadas y tratadas se utilizará un medidor de volumen en la cisterna de almacenamiento de dichas aguas.
- Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso.
- Memoria descriptiva de cada estrategia utilizada y su tratamiento de agua correspondiente. Se podrán utilizar diagramas explicativos.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 4.21. Generación de aguas grises por uso y usuario

Generación de aguas grises por uso y usuario al día						
Parámetros para el escenario base				Número de veces que cada usuario usa un aparato sanitario, por tipo de uso del edificio (FUA).		
Aparato sanitario	Unidad de medida	Capacidad Caudal (1)	Duración en minutos (2)	Factor de Uso (a),(b),(c) o (d)	Usuarios (NU)	Aguas grises generadas por uso al día [1 x 2 x (Factor de uso) x P *Factor de Uso (a),(b),(c) o (d)]
Lavamanos público (comercial)	Litros/minuto*día		0.50			
Lavamanos privado (residencial)	Litros/minuto*día		1.00			
Ducha (comercial)	Litros/minuto*día		5.00			
Ducha (residencial)	Litros/minuto*día		8.00			
Otros aparatos	Litros/minuto*día		Justificar dato			
Suma Generación Aguas Grises por Uso al día (AGGuso)						

Tabla 4.22. Tabla de verificación: reutilización y tratamiento de aguas grises y negras

Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras		
Volumen de agua tratada (m ³)	Uso del agua tratada	Tecnología de tratamiento: descripción del proceso de tratamiento del agua
Aguas grises (Si aplica)		
Aguas negras (Si aplica)		
	N/A	
La edificación cuenta con una separación y recolección diferenciada (Sí/No)		
Porcentaje de aguas residuales tratadas (%)		
Porcentaje de aguas grises tratadas al día para reutilizar (%)		

* Se deberá realizar una tabla para cada uno de los tipos de uso del proyecto, según corresponda.

4.2 ENERGÍA

Los estándares de este apartado contribuyen a la reducción de la demanda de energía por consumo energético de la edificación y del relacionado a la movilidad.

4.2.1 Eficiencia en el consumo de energía

El estándar determina las condiciones para verificar la eficiencia en el consumo energético de la edificación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de eficiencia en el consumo de energía se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.23. Cuadro de aplicabilidad específica: eficiencia en el consumo de energía

Escala	Pequeña			Media		Grande		Extra Grande															
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2														
Eficiencia en el consumo de energía	Edificabilidad Básica																						
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																						
	Edificabilidad Máxima																						
	a)						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Puntaje																						
	a)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje extra																						
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra																						

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de infraestructura y especial.			

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

- Las edificaciones de escala media, grande y extra grande deberán tener una eficiencia en el consumo de energía eléctrica de mínimo veinticinco por ciento 25% en las áreas comunales y/o de uso común de la edificación de la edificación; mediante el uso de equipos de calentamiento de agua y otros equipos eficientes, demostrados con un escenario base y un escenario optimizado. No se deberá utilizar focos incandescentes en la edificación. En el caso de equipamientos se considerará espacios de uso colectivo, como auditorios, gimnasios, coliseos, o similares.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación con la siguiente condición:

- Eficiencia en el consumo de energía eléctrica mayor a veinticinco por ciento (25%) en las áreas comunales y/o de uso común de la edificación mediante el uso de equipos de calentamiento de

agua y otros equipos eficientes, y al menos veinticinco por ciento (25%) en viviendas y comercios del proyecto demostrado mediante la comparación de un escenario base y un escenario optimizado. Se podrá alcanzar este porcentaje con el uso de equipos de calentamiento de agua y otros equipos eficientes.

LÍNEA BASE. –

Para la definición de la línea base, se deberán aplicar las siguientes condicionantes:

- a) Se comparan dos escenarios, uno base y uno optimizado, de consumo energético (KWh) mensual de todos los aparatos eléctricos instalados en el área comunal. Para la aplicación a puntaje se debe comparar, además, ambos escenarios en áreas comunales, de vivienda y comercios del edificio, según sea el caso.
- b) El escenario optimizado incluirá las estrategias de ahorro dadas por la eficiencia de los aparatos y equipos propuestos en el proyecto. Solamente se podrá incluir electrodomésticos en los escenarios base y optimizado, cuando se demuestre que se entregará el proyecto con este tipo de equipos. En este caso, se deberá adjuntar la ficha técnica de cada equipo a instalarse.
- c) Para la comparación de los escenarios, en ambos casos se debe mantener el mismo objetivo y cantidad de equipos eléctricos que se instalarán en la edificación, que consten en los planos de ingeniería respectivos. En caso de que en el escenario optimizado se declare un menor tiempo de uso de uno o varios equipos, o que se declare un equipo diferente, se deberá demostrar que se está abasteciendo la demanda identificada en el escenario base. Los equipos de soporte vital de salud y de sistema de soporte funcional para las edificaciones (como sistemas contra incendio, luces de emergencia, presurización de gradas, y similares), no deben ser considerados en el cálculo de ahorro energético.
- d) En caso de aplicar a edificabilidad máxima, ambos escenarios deben calcularse con la misma cantidad de pisos y COS total con los que se proyecta la edificación.
- e) El consumo de energía por fines recreativos como calentamiento de agua para piscina, turco, hidromasaje, o similares, no se contabilizará en el cálculo de eficiencia en el consumo de energía. Sin embargo, se deberá incorporar equipos con estrategias de eficientes para estos espacios.
- f) En el caso de requerir Aire Acondicionado (AC), debe ser demostrada la necesidad con su respectiva justificación técnica aplicable únicamente para hoteles, oficinas y centros de salud. De implementarse AC, éste debe cumplir con parámetros de ahorro y eficiencia energética. Cuando no se demuestra la necesidad de implementar AC por medio de normas y/o estándares correspondientes a la actividad y que lo justifiquen, los equipos de AC serán tomados en cuenta para el cálculo total de optimización del uso de energía sin aplicar estrategias de ahorro de energía.
- g) En caso de que la edificación incluya aparatos con uso de energías fósiles que generen gases de efecto invernadero, se adicionará el valor de doscientos cincuenta kilowatts/hora (250.00 Kwh) (mensual) por usuario al total de la demanda energética del edificio, en el escenario optimizado.
- h) En caso de aplicar tecnología no tradicional como estrategia de reducción en el consumo energético se podrá contemplar que estas estrategias sean consideradas en otros estándares siempre y cuando se justifique su funcionamiento o aporte al estándar de eficiencia energética.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se calcula el escenario base y el escenario optimizado con los formatos de verificación del estándar.

Paso 2. Se calcula el porcentaje de eficiencia en el consumo de energía eléctrica en áreas comunales.

$$\%AEC = \left(\frac{Ce_{iC} - Cef_C}{Ce_{iC}} \right) * 100$$

%AEC= Porcentaje de eficiencia en el consumo de energía eléctrica en áreas comunales (%).

Cei_c= Consumo energético mensual del escenario base total de áreas comunales (Kwh).

Cef_c= Consumo energético mensual del escenario optimizado incluyendo todas las áreas comunales y las estrategias de ahorro energético (Kwh).

Paso 3. En caso de aplicar a puntaje, se calcula el porcentaje de eficiencia en el consumo de energía eléctrica en áreas comunales, viviendas y comercios.

$$\%AEV = \left(\frac{Cei_{vc} - Cef_{vc}}{Cei_{vc}} \right) \times 100$$

%AEV= Porcentaje de eficiencia en el consumo de energía eléctrica en áreas comunales, viviendas y comercios (%).

Cei_{vc}= Consumo energético mensual del escenario base total de áreas comunales, de vivienda y comercios (Kwh).

Cef_{vc}= Consumo energético mensual del escenario optimizado incluyendo todas las áreas comunales, y todas las unidades de viviendas y comercios, y sus estrategias de ahorro energético (Kwh).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.24. Cuadro de aplicabilidad específica: eficiencia en el consumo de energía

Eficiencia en el consumo de energía					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		6,0500	4,8000	4,6600	4,6600
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 25,00 (%) y < 35,00 (%) en áreas comunales	25%	1,5125	1,2000	1,1650	1,1650
≥ 35,00 (%) y < 50,00 (%) en áreas comunales	50%	3,03	2,4	2,33	2,33
≥ 50,00 (%) en áreas comunales y ≥ 25,00 (%) en viviendas y comercios	100%	6,05	4,8	4,66	4,66
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					

Puntaje máx		6,4800	5,1700	5,1700	5,1700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 25,00 (%) y < 35,00 (%) en áreas comunales	25%	1,6200	1,2925	1,2925	1,2925
≥ 35,00 (%) y < 50,00 (%) en áreas comunales	50%	3,2400	2,5850	2,5850	2,5850
≥ 50,00 (%) en áreas comunales y ≥ 25,00 (%) en viviendas y comercios	100%	6,4800	5,1700	5,1700	5,1700
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		7,3000	5,9600	5,9600	5,9600
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 25,00 (%) y < 35,00 (%) en áreas comunales	25%	1,8250	1,4900	1,4900	1,4900
≥ 35,00 (%) y < 50,00 (%) en áreas comunales	50%	3,6500	2,9800	2,9800	2,9800
≥ 50,00 (%) en áreas comunales y ≥ 25,00 (%) en viviendas y comercios	100%	7,3000	5,9600	5,9600	5,9600
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- En los planos de ingeniería correspondientes (eléctrica, hidráulica, HVAC, entre otros) verificar la ubicación de los equipos eficientes.
- Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso.
- Tabla comparativa del escenario base y optimizado para el cálculo del porcentaje de ahorro en consumo de energía.

- d) Ficha técnica de los equipos eficientes implementados, no se aceptarán fichas técnicas de equipos que, en sus características técnicas, no concuerden con el suministro eléctrico de Ecuador, como por ejemplo que estén diseñados para estándares europeos.
- e) Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 4.25. Tabla de verificación: eficiencia en el consumo de energía, escenario base

Eficiencia en el consumo de energía: escenario base						
Escenario base de las áreas comunales						
Artefactos eléctricos	Potencia eléctrica (DM) (kW)	Cantidad de artefactos	Horas de consumo/día	Días de consumo/mes	Consumo mensual (kw/h)	
1						
2						
Subtotal áreas comunales (u)						
Escenario base de las unidades de vivienda y comercio						
1						
2						
Subtotal unidades de vivienda y comercio (u)						
Total consumo mensual, escenario base, Ce _{i_c} (kw/h)						

Tabla 4.26. Tabla de verificación: eficiencia en el consumo de energía, escenario optimizado

Eficiencia en el consumo de energía: escenario optimizado								
Escenario base de las áreas de vivienda y comercio								
Artefactos eléctricos	Potencia eléctrica (DM) (kW)	Cantidad de artefactos	Horas de consumo/día	Días de consumo/mes	Consumo mensual (kw/h)	Consumo evitado por eficiencia energética		
						Kw /h	%	
1								
2								
Subtotal áreas comunales (u)								
1								
2								
Subtotal unidades de vivienda y comercio (u)								
Total, consumo mensual, escenario optimizado								

4.2.2 Generación de energía in-situ

El estándar determina criterios de evaluación en la generación de energía renovable en el proyecto.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de generación de energía in-situ se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.27. Cuadro de aplicabilidad específica: generación de energía in-situ

UI de	Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
-------	---------	-------	--------	--------------

Escala		500m2	Pisos		m2		Pisos		m2		Pisos		m2	
Edificabilidad Básica														
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica														
Edificabilidad Máxima														
a)	En caso de existir piscinas recreativas, al menos el 25% del agua caliente para estas deberá ser producida con energías renovables, generadas in-situ.			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje														
a)	Se comprueba un ahorro energético, mediante la generación de al menos el 80% de energía renovable in situ para las áreas comunales de la edificación.	X		X		X		X		X		X		X
b)	Se genera mínimo el 20% de energía para vivienda y comercios, a través de energías renovables.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje extra														
No existen condiciones establecidas para puntaje extra														

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de salud, infraestructura y especial.			

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

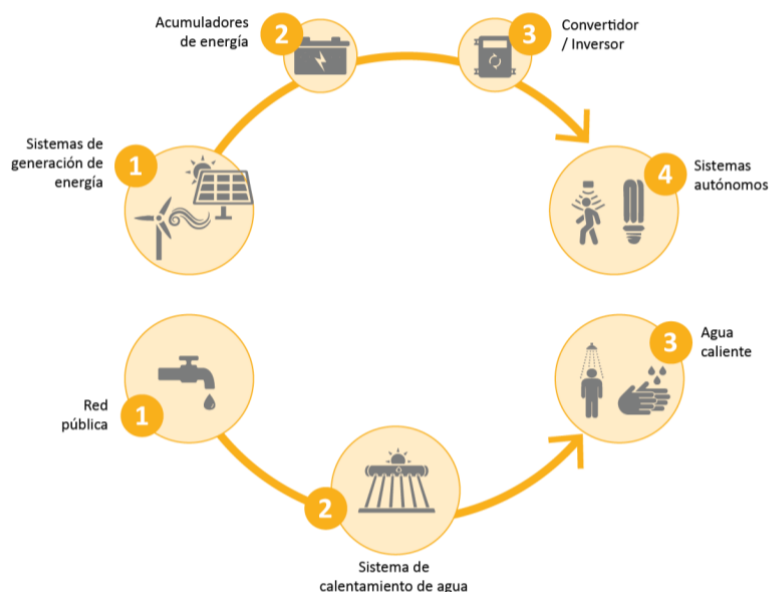
- a) En caso de existir piscinas recreativas, al menos el veinticinco (25%) del agua caliente para estas deberá provenir de fuentes de energías renovables generadas in-situ. Por ejemplo: energía solar, energía fotovoltaica, energía térmica, aerotermia.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de las siguientes condiciones:

- a) Se comprueba un ahorro energético, mediante la generación de al menos el ochenta por ciento (80%) de energía renovable in situ para las áreas comunales de la edificación. Esto no incluye calentamiento de piscinas. Dentro del porcentaje requerido, se tomará en cuenta la generación de energía correspondiente al calentamiento de agua centralizado del edificio. Se pueden utilizar varios sistemas para la generación de energía in-situ.
- b) Se genera al menos un veinte por ciento (20%) de energía renovable, para unidades viviendas y comercios de la edificación. Esto deberá ser demostrado mediante la comparación de un escenario base y un escenario optimizado. Dentro del porcentaje requerido se incluirá la generación de energía correspondiente al calentamiento de agua centralizado para el edificio. Se pueden utilizar varios sistemas para la generación de energía in-situ.

Gráfico 4.7. Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de energía



LÍNEA BASE. –

Para la definición de la línea base, se deberán aplicar con las siguientes condiciones:

- Para áreas comunales y/o de uso común, se utiliza como línea base el consumo energético mensual proyectado en el escenario optimizado del estándar “Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de energía”, menos el consumo de energía para el funcionamiento de equipos electrónicos de gran potencia, como bombas hidráulicas y elevadores, y el correspondiente al calentamiento de agua para piscina, de ser el caso. Para la aplicación de este estándar, se podrá contabilizar la generación de energía renovable tanto para calentamiento de agua en un sistema centralizado y/o iluminación. El calentamiento de agua con equipos comunales se considerará como "eficiencia energética en áreas comunales". Se considerará "eficiencia energética en áreas privadas" siempre que un porcentaje del calentamiento de agua de áreas privadas sea dado por equipos comunales. Se podrá utilizar diagramas o cálculos extra para esta demostración.
- Para viviendas y comercios se utiliza como línea base el consumo energético mensual resultante en el escenario optimizado en áreas de viviendas y comercios del estándar “Eficiencia en el consumo de energía”. En caso de que no se haya calculado un escenario optimizado de consumo de energía en viviendas y comercios, se deberá calcular una línea base aplicando las mismas condiciones definidas en el estándar “Eficiencia en el consumo de energía”. Para la aplicación de este estándar se podrá contabilizar la generación de energía renovable tanto para calentamiento de agua en un sistema centralizado y/o iluminación.

PROCESO DE CÁLCULO. –

- Porcentaje de autoabastecimiento de energía para el calentamiento de agua de piscinas.

Paso 1. Se calcula el porcentaje de energía generada para calentamiento de piscinas.

$$AE_P = \frac{E_{Gen_P}}{E_{Req_P}} * 100$$

AE_p = Porcentaje de energía generada para calentamiento de piscinas (%).

E_{Gen_p} = Energía generada en sitio al mes para calentamiento de agua de piscina (kwh).

E_{Req_p} = Energía requerida para calentamiento de agua de piscina al mes (kwh).

a) Porcentaje de energía generada para áreas comunales.

Paso 1. Se calcula el porcentaje de energía generada para áreas comunales del edificio.

$$AE_c = \frac{E_{Gen_c}}{E_{Req_c}} * 100$$

AE_c = Porcentaje de energía generada para áreas comunales (%).

E_{Gen_c} = Energía generada en sitio al mes para iluminación en áreas comunales y/o calentamiento de agua del sistema centralizado sin incluir piscina (kwh).

E_{Req_c} = Energía requerida para iluminación en áreas comunales y/o calentamiento de agua del sistema centralizado sin incluir piscina al mes (kwh).

Paso 2. Se calcula el porcentaje de energía generada para áreas de vivienda y comercio del edificio.

$$AE_v = \frac{E_{Gen_v}}{E_{Req_v}} * 100$$

AE_v = Porcentaje de energía generada para viviendas y comercios (%).

E_{Gen_v} = Energía generada en sitio al mes para iluminación y/o calentamiento de agua en viviendas y comercios del edificio (kwh).

E_{Req_v} = Energía requerida para iluminación y/o calentamiento de agua en viviendas y comercios del edificio al mes (kwh).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.28. Tabla de puntaje: generación de energía in-situ

Generación de energía in-situ					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		5,0000	3,9700	3,8500	3,8500
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			

≥ 80,00 (%) en áreas comunales	75%	3,7500	2,9775	2,8875	2,8875
≥ 20,00 (%) en viviendas y comercio	100%	6,0500	4,8000	4,6600	4,6600
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		5,3500	4,2700	4,2700	4,2700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 80,00 (%) en áreas comunales	75%	4,0125	3,2025	3,2025	3,2025
≥ 20,00 (%) en viviendas y comercio	100%	5,3500	4,2700	4,2700	4,2700
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 80,00 (%) en áreas comunales	75%	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación:

- a) En los planos de ingeniería eléctrica del proyecto verificar la ubicación de los sistemas de energía renovable.
- b) Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso.
- c) Tabla declarativa de porcentajes de generación de energía in situ.

- d) Para puntaje, ficha técnica de los equipos implementados
- e) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.29. Tabla de verificación: generación de energía in-situ

Generación de energía in-situ			
Área (las que apliquen)	Energía proyectada requerida para el consumo mensual, EReq (kwh)	Energía renovable generada al mes, EGen (kwh)	Sistema de generación de energía
Piscina.			
Áreas comunales (iluminación).			
Áreas comunales (calentamiento de agua).			
Viviendas y comercios (iluminación).			
Viviendas y comercios (calentamiento de agua).			
Energía total proyectada de la edificación para el consumo mensual, $\Sigma EReq$ (kWh)			
Energía total proyectada que será generada al mes en la edificación, $\Sigma EGen$ (kWh)			
Porcentaje de autoabastecimiento de energía para calentamiento de agua para piscina, AEP (%)			
Porcentaje de autoabastecimiento de energía para iluminación en áreas comunales y/o calentamiento de agua del sistema centralizado sin incluir piscina, AEC (%)			
Porcentaje de autoabastecimiento de energía para iluminación y/o calentamiento de agua en viviendas y comercios del edificio, AEV (%)			

4.2.3 Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera

El estándar determina los criterios para espacios destinados a comercios y/o servicios ubicados en planta baja o planta a nivel de acera de la edificación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.30. Cuadro de aplicabilidad específica: espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera

Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera	Escala	Pequeña		Media		Grande		Extra Grande											
		500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2									
		Edificabilidad Básica																	
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																			
Edificabilidad Máxima																			
a)	Edificaciones de escala media, grande y extra grande deberán integrar comercios, oficinas u otros servicios en planta baja de las edificaciones, con un porcentaje mínimo del 80.00 % con respecto al frente del lote.					X	X			X	X					X	X		
b)	Se deberá integrar comercios, oficinas u otros servicios en planta baja de las edificaciones, con un porcentaje mínimo del 70.00 % con respecto al área útil de la planta baja.					X	X			X	X			X	X			X	X

Puntaje																									
a)	Se destina un área de al menos 90.00 % con respecto al área útil total en Planta Baja (PB) destinado a comercios, oficinas u otros servicios.					X	X					X	X					X	X					X	X
		Puntaje extra																							
No existen condiciones establecidas para puntaje extra																									

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
--------------	----------------------	---------------------	---------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- Aplica a edificaciones cuyo frente se encuentre hacia vías colectoras y arteriales. En proyectos que se conformen de varios bloques constructivos, se aplicará únicamente para los bloques que tengan frente a los tipos de vía señalados.
- Aplica para lotes con uso de suelo compatible con comercios y/o servicios.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

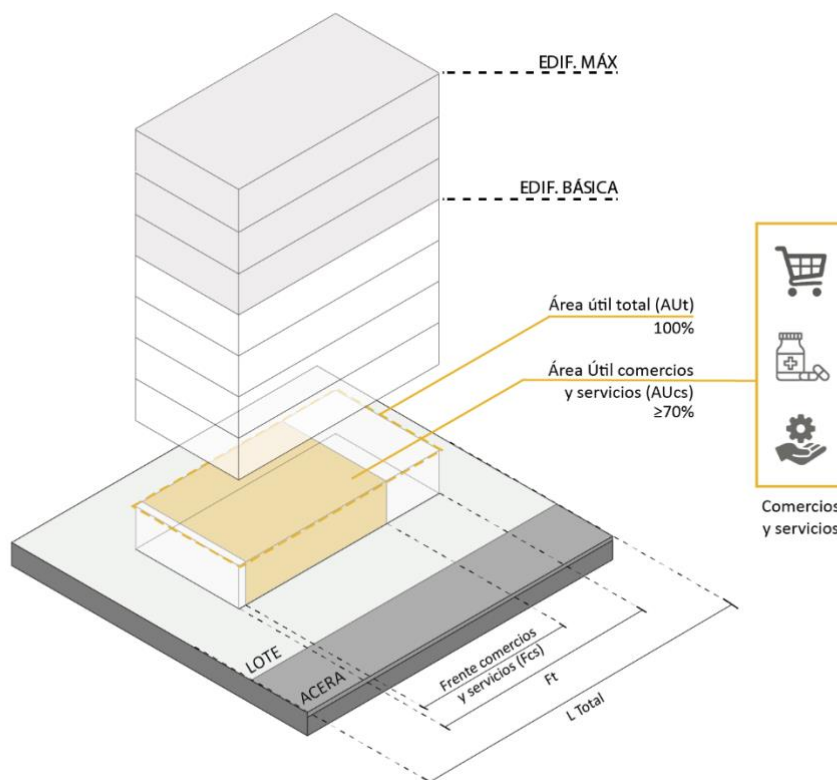
- Las edificaciones de escala media, grande y extra grande deberán integrar comercios, oficinas u otros servicios en la planta baja o planta a nivel de acera, con un porcentaje mínimo del ochenta por ciento (80%) con respecto al frente del lote. Se exceptúa del cálculo las áreas del frente del lote destinadas a elementos estructurales y áreas comunales, además de los retiros laterales en caso de existir. En el caso de lotes con pendiente positiva o negativa, y que en la edificación existan varias plantas bajas se aplicará esta condición en la planta a nivel de acera.
- Se deberá proyectar la incorporación, de al menos, setenta por ciento (70%) del área útil total de la planta a nivel de acera para comercios, oficinas u otros servicios.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de la siguiente condición:

- Se destina un área de al menos noventa por ciento (90 %) del área útil total planta baja o planta a nivel de acera para comercios, oficinas u otros servicios.

Gráfico 4.8. Espacio para comercio y servicios en planta a nivel de acera



PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se calcula el porcentaje del frente de lote en planta baja para comercios, oficinas u otros servicios.

$$\%ECS_F = \frac{Fcs}{Ft} * 100$$

$\%ECS_F$ = Porcentaje del frente del lote en planta baja destinado a comercios, oficinas u otros servicios (%).

Fcs= Longitud del frente del lote en planta baja destinado a comercios, oficinas u otros servicios descontando los espacios de elementos estructurales (m).

Ft= Longitud del frente total del lote en planta baja sin retiros laterales, espacios de elementos estructurales y áreas comunales (m).

Paso 2. Se calcula el porcentaje del área útil en planta baja para comercios, oficinas u otros servicios.

$$\%ECS_{AU} = \frac{AUcs}{AUt} * 100$$

$\%ECS_{AU}$ = Porcentaje del área útil en planta baja destinado a comercios, oficinas u otros servicios (%).

AUcs = Área útil en planta baja destinado a comercios, oficinas u otros servicios (m²).

AUt = Área útil total en planta baja (m²).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.31. Tabla de puntaje: espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera

Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		4,4700	3,5500	3,4500	3,4500
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 90,00 (%)	100%	4,4700	3,5500	3,4500	3,4500
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		4,7900	3,8200	3,8200	3,8200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 90,00 (%)	100%	4,7900	3,8200	3,8200	3,8200
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 90,00 (%)	100%	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- Planos arquitectónicos, planta y secciones, con identificación de la localización de los usos de la edificación.
- Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso.
- Se comprobará el área y longitud del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 4.32. Tabla de verificación: espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera: oficinas y servicios en PB

Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera: frente de lote para comercios, oficinas y servicios en PB	
Frente de espacios	Longitud (m)
Frente total del lote	
Frente del lote útil para el cálculo (sin elementos estructurales, áreas comunales y retiros laterales)	
Frente del lote en PB destinado a comercios	
Frente del lote en PB destinado a oficinas	
Frente del lote en PB destinado a servicios	
Frente total del lote en PB destinado para comercios, oficinas y servicios	
Porcentaje del frente total para comercios, oficinas y servicios en PB (%)	

Tabla 4.33. Tabla de verificación: espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera: área útil para comercios, oficinas y servicios en PB

Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera: área útil para comercios, oficinas y servicios en PB	
Áreas de espacios	Área útil (m ²)
Área útil total en PB	
Área útil para comercios en PB	
Área útil para oficinas en PB	
Área útil para servicios en PB	
Área útil total para comercios, oficinas y servicios en PB	
Porcentaje del área útil total para comercios, oficinas y servicios en PB (%)	

4.2.4 Diversidad de usos

Este estándar determina los criterios para la implementación de diversidad de usos como parte del programa arquitectónico de la edificación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de diversidad de usos se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.34. Cuadro de aplicabilidad específica: diversidad de usos

Diversidad de Usos	Escala	Pequeña			Media		Grande		Extra Grande		
		500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	
		Edificabilidad Básica									
		No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica									

Edificabilidad Máxima																				
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad máxima																				
Puntaje																				
a)	Entre el 8.00 % al 20.00 % de usos diversos en función del área útil del uso(s) predominante(s), respecto del área útil total del edificio.										X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje extra																				
b)	Al menos 40% de usos diversos en función del área útil del uso(s) predominante(s), respecto del área útil total del edificio.										X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
--------------	----------------------	---------------------	---------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Los tipos de uso de la edificación considerados para el estándar de diversidad son:
 - i. Vivienda: Apartamentos
 - ii. Vivienda: Apartamentos tipo estudio
 - iii. Vivienda: de Interés Social (VIS) o Interés Público (VIP)
 - iv. Comercio/Oficina (considerados como el mismo uso)
 - v. Equipamientos
 - vi. Hoteles u otros usos de hospedaje

- b) Se consideran "apartamentos tipo estudio" a unidades habitacionales con un área mínima de veinticinco metros cuadrados (25.00 m²) hasta treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m²). La unidad habitacional deberá tener un lado mínimo de tres metros (3.00 m). El área destinada a balcón no se contabiliza dentro de este metraje.

- c) La edificación deberá tener un porcentaje máximo del treinta por ciento (30.00 %) del COS Total, destinado a unidades habitacionales de apartamentos tipo estudio

- d) En caso de incluir unidades de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), estas deberán registrarse a los procedimientos de la normativa nacional y local vigente, que se determinen para el efecto.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación con la siguiente condición:

- a) La edificación cuenta con un mínimo del ocho por ciento (8.00 %) de usos diversos en función del área útil del uso(s) menos predominantes con respecto del área útil total del edificio.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede a un puntaje extra por la aplicación de la siguiente condición:

- a) La edificación cuenta con al menos cuarenta por ciento (40.00 %) de usos diferentes al uso predominante de la edificación, en función del total del área útil del edificio.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se calcula el área útil del uso menos predominante del edificio.

$$AMP = AU - AP$$

AMP = Área útil de uso menos predominante del edificio (m²).

AU = Área útil total del edificio (m²).

AP = Área útil de uso predominante del edificio (m²).

Paso 2. Se calcula el porcentaje del área útil asignada al uso(s) menos predominante(s) o con menor área asignada respecto del área útil total del edificio.

$$DivU = \frac{AMP}{AU} * 100$$

DivU = Porcentaje de Diversidad de usos (%).

AMP = Área útil de uso menos predominante del edificio(m²).

AU = Área útil total del edificio (m²).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.35. Tabla de puntaje: diversidad de usos

Diversidad de usos					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		No aplica	3,5500	3,4500	3,4500
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 8,00 (%) y < 12,00 (%)	25%	No aplica	0,8875	0,8625	0,8625
≥ 12,00 (%) y < 20,00 (%)	50%	No aplica	1,7750	1,7250	1,7250
≥ 20,00 (%)	100%	No aplica	3,5500	3,4500	3,4500

PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	0,7700	0,8800	0,8800
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 40,00 (%)	100%	No aplica	0,7700	0,8800	0,8800
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No aplica	3,8200	3,8200	3,8200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 8,00 (%) y < 12,00 (%)	25%	No aplica	0,95500	0,95500	0,95500
≥ 12,00 (%) y < 20,00 (%)	50%	No aplica	1,9100	1,9100	1,9100
≥ 20,00 (%)	100%	No aplica	3,8200	3,8200	3,8200
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	0,8300	0,9700	0,9700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 40,00 (%)	100%	No aplica	0,8300	0,9700	0,9700
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 8,00 (%) y < 12,00 (%)	25%	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
≥ 12,00 (%) y < 20,00 (%)	50%	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
≥ 20,00 (%)	100%	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- a) Para usos de VIS y VIP: Documento de calificación de vivienda VIS o VIP emitido previamente por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
- b) Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso
- c) Para usos de VIS y VIP: Documento de calificación de vivienda VIS o VIP emitido previamente por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

d) Se comprobará las áreas útiles por tipo de usos a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.36. Tabla de verificación: diversidad de usos

Diversidad de usos en la edificación		
Área útil total de la edificación (m2)		Porcentaje respecto a área útil total (%)
Tipo de uso	Área útil (m2)	
Uso predominante		
Usos no predominantes		
Porcentaje de Diversidad de usos (%)		

4.2.5 Estacionamientos de bicicletas

El estándar determina un mínimo de infraestructura de estacionamientos de bicicletas en los proyectos.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica estacionamientos de bicicletas se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.37. Cuadro de aplicabilidad específica: estacionamientos de bicicleta

Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande											
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2											
Edificabilidad Básica																				
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																				
Edificabilidad Máxima																				
Estacionamientos de bicicletas	a)	Se deberá colocar como mínimo 2.00 unidades de estacionamientos de bicicletas en la edificación de corta estancia para uso público.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	b)	Se deberá colocar, como mínimo, 1.00 unidad de estacionamiento de bicicletas por cada 3.00 unidades de vivienda en el interior de la edificación, de larga estancia para usuarios de la edificación.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	c)	Se deberá colocar, como mínimo, 1.00 unidad de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada 200 m2 de área útil de otros usos distintos a vivienda.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	d)	Se deberá colocar como mínimo 4.00 unidades de estacionamientos de bicicletas en la edificación de corta estancia para uso público.									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	e)	Se deberá colocar, como mínimo, 1.00 unidad de estacionamiento de bicicletas por cada 3.00 unidades de vivienda en el interior de la edificación, de larga estancia para usuarios de la edificación.									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

- c) Las unidades de estacionamientos de bicicleta de corta estancia mínimos por escala de edificación, será igual a dos (2.00) en edificaciones de escalas pequeña y media, y cuatro (4.00) en edificaciones de escalas grande y extragrande.
- d) Las duchas que sean declaradas en el presente estándar, serán de uso exclusivo para los usuarios de bicicletas, contarán con un área propia para su funcionamiento.
- e) Para el cálculo de los estacionamientos de bicicleta se deberá alinear con lo expuesto en las Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Edificaciones de escala pequeña, de cuatro pisos en adelante, y escala media:

- a) Se deberá colocar como mínimo dos (2.00) unidades de estacionamientos de bicicletas de corta estancia para uso público en la edificación.
- b) Se deberá colocar, como mínimo, una (1.00) unidad de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada tres (3.00) unidades de vivienda en el interior de la edificación, para usuarios de la edificación.
- c) Se deberá colocar, como mínimo, una (1.00) unidad de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada doscientos metros cuadrados (200.00 m²) de área útil de otros usos distintos a vivienda, para usuarios de la edificación.

Edificaciones de escala grande y extragrande:

- d) Se deberá colocar como mínimo cuatro (4.00) unidades de estacionamientos de bicicletas de corta estancia para uso público en la edificación.
- e) Se deberá colocar, como mínimo, una (1.00) unidad de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada tres (3.00) unidades de vivienda en el interior de la edificación, para usuarios de la edificación.
- f) Se deberá colocar, como mínimo, dos (2.00) unidades de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 m²) de área útil de otros usos distintos a vivienda, para usuarios de la edificación.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de las siguientes condiciones:

- a) La edificación contempla estacionamientos de larga estancia de uso público, garantizando techado, y diseño que brinde total seguridad a todos los componentes de la bicicleta. El número de estos estacionamientos debe ser igual o mayor al número de estacionamientos de bicicleta de corta estancia.
- b) La edificación cuenta con una (1) ducha y vestidor por cada seis (6) estacionamientos de bicicletas en edificaciones de uso no residencial. Éstas deben estar ubicadas cerca a los estacionamientos de

bicicleta, y en planta baja o el primer subsuelo, según se acople mejor al proyecto. Los mismos que serán de uso exclusivo para estos usuarios.

- c) El promotor del proyecto entrega una Declaración Juramentada en la que estipule que, al finalizar la construcción, destinará para los usuarios del edificio los estacionamientos para larga estancia de bicicletas o monopatines que se requieren para el cumplimiento del estándar. La Declaración juramentada podrá sustituirse por la entrega de planos arquitectónicos en los que se identifique claramente la localización de los estacionamientos de bicicletas o monopatines, destinados para larga estancia.
- d) La edificación adiciona dos (2.00) unidades de estacionamientos de bicicletas de corta estancia a los exigidos como estándar mínimo, Además, se adiciona una (1.00) unidad de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada diez (10.00) unidades exigidas, en el estándar mínimo.

PROCESO DE CÁLCULO. –

- a) Estacionamientos de bicicleta de larga estancia.

Paso 1. Se calcula la cantidad de estacionamientos de bicicleta de larga estancia por unidades de vivienda.

$$EBViv = \frac{UViv}{3}$$

EBViv = Número de estacionamientos de larga estancia para bicicleta por unidades de vivienda (u).

UViv = Unidades de vivienda (u).

Paso 2. Se calcula la cantidad de estacionamientos de bicicleta de larga estancia por usos distintos a vivienda.

$$EBNViv = \frac{AUNViv}{FAU}$$

EBNViv= Número de estacionamientos de larga estancia para bicicleta por usos distintos a vivienda (u).

AUNViv = Área útil de usos distintos a vivienda (m²).

FAU = Factor de proporción de área útil, igual a doscientos metros cuadrados (200 m²) en edificaciones de escalas pequeña y media, y ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 m²) en edificaciones de escalas grande y extragrande.

Paso 3. Se calcula la cantidad total de estacionamientos de bicicleta de larga estancia.

$$EBLE = EBViv + EBNViv$$

EBLE = Número de estacionamientos de larga estancia para bicicleta.

EBViv= Número de estacionamientos de larga estancia para bicicleta por unidades vivienda (u).

EBNViv= Número de estacionamientos de larga estancia para bicicleta por usos distintos a vivienda (u).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 4.38. Tabla de puntaje: estacionamientos de bicicletas

Estacionamiento de bicicletas					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		3,4200	2,7100	2,6300	2,6300
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 1,00 Lineamiento	25%	0,8550	0,6775	0,6575	0,6575
≥ 2,00 Lineamiento	50%	1,7100	1,3550	1,3150	1,3150
≥ 3,00 Lineamiento	75%	2,5650	2,0325	1,9725	1,9725
≥ 4,00 Lineamiento	100%	3,4200	2,7100	2,6300	2,6400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		1,8300	1,4600	1,4600	1,4600
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 1,00 Lineamiento	25%	0,4575	0,3650	0,3650	0,3650
≥ 2,00 Lineamiento	50%	0,9150	0,7300	0,7300	0,7300
≥ 3,00 Lineamiento	75%	1,3725	1,0950	1,0950	1,0950
≥ 4,00 Lineamiento	100%	1,8300	1,4600	1,4600	1,4600
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		2,0600	1,6800	1,6800	1,6800
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 1,00 Lineamiento	25%	0,5150	0,4200	0,4200	0,4200
≥ 2,00 Lineamiento	50%	1,0300	0,8400	0,8400	0,8400
≥ 3,00 Lineamiento	75%	1,5450	1,2600	1,2600	1,2600
≥ 4,00 Lineamiento	100%	2,0600	1,6800	1,6800	1,6800
PUNTAJE EXTRA					

Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Plano arquitectónico del proyecto verificar la ubicación de los parqueaderos de corta y larga estancia.
- b) Para puntaje en los planos arquitectónicos del proyecto verificar la ubicación de duchas/vestidores y estacionamientos de larga estancia públicos
- a) Declaración juramentada o planos arquitectónicos donde se verifique el porcentaje de estacionamientos entregados a los usuarios de la edificación.
- b) Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 4.39. Tabla de verificación: estacionamientos de bicicletas 1

Estacionamientos de bicicleta	
Condición	Estacionamientos correspondientes (u)
Corta estancia	
Escala de la edificación	
Área útil para actividades económicas restringidas (m2)	
Número de estacionamientos para bicicleta de corta estancia	
Larga estancia	
Número de unidades de vivienda	
Área útil de usos distintos a vivienda (m2)	
Número de estacionamientos para bicicleta de larga estancia	

Tabla 4.40. Tabla de verificación: estacionamientos de bicicletas 2

Estacionamientos de bicicleta	
Condición	Unidades correspondientes (u)
a	Número de estacionamientos de larga estancia públicos (u)
b	Número de duchas/vestidores (u)
c	Declaración juramentada
d	Número de estacionamientos de bicicleta de corta estancia adicionales (u)
	Número de estacionamientos de bicicleta de larga estancia adicionales (u)

4.2.6 Reducción del número de estacionamientos

El estándar determina los criterios para la implementación de estacionamientos para vehículos motorizados en la edificación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de reducción del número de estacionamientos se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.40. Cuadro de aplicabilidad específica: reducción del número de estacionamientos

Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande																			
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2																			
Edificabilidad Básica																												
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																												
Edificabilidad Máxima																												
Reducción del número de estacionamientos	a)									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								
	b)																				X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje																											
	a)				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje extra																											
	a)	X	X		X	X		X	X		X	X		X	X		X	X		X	X		X	X		X	X	

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para comercio.			

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Reducción del número de estacionamientos en la edificación en relación con el número máximo de estacionamientos permitidos en el estándar mínimo para edificabilidad máxima incluyendo el veinte por ciento (20%) adicional del número de estacionamientos requeridos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.
- Las dimensiones de los puestos de estacionamiento para vehículos motorizados livianos no podrán exceder las dimensiones de seis metros (6.00 m.) de largo por tres metros (3.00 m.) de ancho, exceptuando los vehículos para personas con discapacidad o movilidad reducida que deberán alinearse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de la siguiente condición:

- a) Reducción del número de estacionamientos en la edificación en relación con el número máximo de estacionamientos permitidos en el estándar mínimo para edificabilidad máxima.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema puntaje extra por la aplicación de la siguiente condición:

- a) No se contará con unidades de estacionamientos para vehículos motorizados livianos.

LÍNEA BASE. –

- a) El número mínimo de unidades de estacionamientos se calcula conforme lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, se permite máximo un veinte por ciento (20%) adicional de estacionamiento en la edificación, a lo definido en el RTAU.
- b) El cálculo incluye los parqueaderos de visitas y módulos de vehículos menores (motocicletas), en caso de que existan.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se calcula el número de estacionamientos permitidos para la edificación con edificabilidad máxima.

$$E_{max} = E_{est} * 1.20$$

E_{max}= Número de estacionamientos permitidos para edificaciones con edificabilidad máxima (u).

E_{est}=Número de estacionamientos requeridos en las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo (u).

Paso 2. En caso de aplicar a la reducción de estacionamientos se calcula el porcentaje de reducción de estacionamiento respecto al máximo de estacionamientos permitidos para la edificación.

$$RE = \frac{E_{est} - E_{prop}}{E_{max}} * 100$$

RE= Porcentaje de reducción del número de estacionamientos (%).

E_{est}=Número de estacionamientos requeridos en las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo (u).

E_{prop}=Número de estacionamientos propuesto en la edificación (u).

E_{max}= Número máximo de estacionamientos permitidos (u).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.41.. Tabla de puntaje: reducción del número de estacionamientos

Reducción del número de estacionamientos					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda					
PUNTAJE					
Puntaje máx		5,5300	4,3900	4,2600	4,2600
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 5,00 (%) y < 8,00 (%)	25%	1,3825	1,0975	1,0650	1,0650
≥ 8,00 (%) y < 15,00 (%)	50%	2,7650	2,1950	2,1300	2,1300
≥ 15,00 (%)	100%	5,5300	4,3900	4,2600	4,2600
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		1,8500	1,1000	1,2700	1,2700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No se cuenta con unidades de estacionamientos para vehículos motorizados privados	100%	1,8500	1,1000	1,2700	1,2700
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		5,9200	4,7200	4,7200	4,7200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 5,00 (%) y < 8,00 (%)	25%	1,4800	1,1800	1,1800	1,1800
≥ 8,00 (%) y < 15,00 (%)	50%	2,9600	2,3600	2,3600	2,3600
≥ 15,00 (%)	100%	5,9200	4,7200	4,7200	4,7200
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		2,1300	1,1900	1,3900	1,3900
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No se cuenta con unidades de estacionamientos para vehículos motorizados privados	100%	2,1300	1,1900	1,3900	1,3900
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		6,6700	5,4400	5,4400	5,4400

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 5,00 (%) y < 8,00 (%)	25%	1,6675	1,3600	1,3600	1,3600
≥ 8,00 (%) y < 15,00 (%)	50%	3,3350	2,7200	2,7200	2,7200
≥ 15,00 (%)	100%	6,6700	5,4400	5,4400	5,4400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- En planos arquitectónicos del proyecto verificar estacionamientos.
- Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.42. Tabla de verificación: reducción en el número de estacionamientos

Reducción en el número de estacionamientos	
Número máximo de estacionamientos permitidos (u)	
Número de estacionamientos propuesto en la edificación (u)	
Porcentaje de reducción del número de estacionamientos, RE (%)	

4.3 APORTES PAISAJÍSTICOS, AMBIENTALES Y TECNOLÓGICOS

Los estándares de este apartado mejoran la calidad ambiental, salud, ecología URBANO, e implementan principios de economía circular en la ciudad.

4.3.1 Materiales sostenibles

El estándar determina los criterios para valorar el uso de materiales sostenibles en la edificación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de materiales sostenibles se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.43. Cuadro de aplicabilidad específica: materiales sostenibles

Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande												
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2												
Materiales sostenibles	Edificabilidad Básica																				
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																				
	Edificabilidad Máxima																				
	a)	Materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con, al menos, 3 de los 8 criterios, demostrados en un 15.00 % del presupuesto de costos directos.							X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Puntaje																				
	a)	Materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con, al menos, 5 de los 8 criterios, demostrados en un 26.00 % del presupuesto de costos directos.					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje extra																				
	a)	Análisis de Flujo de Materiales.					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
--------------	----------------------	---------------------	---------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- a) Los criterios para que un material sea considerado como sostenible, para fines de esta norma, son los siguientes:
 - I. Materiales locales en acabados y/o de construcción, son materiales elaborados, en su mayor porcentaje, en Ecuador.
 - II. Materiales de rápida generación (renovables).
 - III. Reutilización de materiales.
 - IV. Uso de materiales con emisiones bajas de vahos contaminantes (Compuestos Orgánicos Volátiles, COV's).
 - V. Uso de materiales que generen bajas emisiones de Material Particulado (PM10 y PM2.5) durante su etapa de construcción.
 - VI. Acabados evitados en obra por diseño (materiales, estructura, instalaciones vistas).
 - VII. Uso de materiales y estructuras desmontables.
 - VIII. Materiales certificados como sostenibles.

Tabla 4.44. Criterios para materiales sostenibles

Criterios para materiales sostenibles	Condiciones para saber que el material sostenible	Como verificar si el material cumple con el criterio
a. Materiales locales en acabados y/o de construcción	Los "Materiales locales en acabados y/o de construcción", son materiales elaborados, en su mayor porcentaje, en Ecuador. Por "materiales de construcción" se entiende a materiales que son usados para paredes interiores y techos, distintos a los revestimientos o acabados, y no constituyen materiales de la estructura de la edificación.	"Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes. La declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en las Normas técnicas ISO-14025, la Norma Europea EN 15804, la Norma NTE-INEN-ISO-14025 o la norma vigente que acredite dicho proceso, y/u otras normas similares.
b. Materiales de rápida generación (renovables)	Verificar el origen del material, por ejemplo: Madera extraída de un bosque sostenible.	Contar con certificación FSC (Forest Stewardship Council o Consejo de Administración Forestal) ó certificación equivalente una equivalente.
c. Reutilización de materiales	Materiales provenientes de otra u otras edificaciones que sea seguro para reutilizarse	Memorias fotográficas del uso anterior e indicar cuál será su uso futuro en la edificación.
d. Uso de materiales con emisiones bajas de vahos contaminantes (Compuestos Orgánicos Volátiles, COV's)	Verificar los componentes o proveniencia del material, dentro de los componentes, pueden ser: <ul style="list-style-type: none"> • Combustible. • Mobiliario. • Pintura, barniz, lacas. • Sellantes y adhesivos. • Revestimientos de suelos, paredes o techos. • Particiones y falsos techos. • Productos aislantes. • Puertas y ventanas. • Productos destinados a la colocación o preparación de los productos antes mencionados. 	Verificar en la Hoja de datos de seguridad del material (MSDS) en la sección 9: <i>Propiedades físicas y químicas</i> y en la Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes, la declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en la Norma técnica ISO-14025.
e. Uso de materiales que generen bajas emisiones de Material Particulado (PM10 y PM2.5) durante su etapa de construcción	Verificar los componentes del material,	Verificar en la Hoja de datos de seguridad del material (MSDS) en la sección 9: <i>Propiedades físicas y químicas</i> y en la Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes, la declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en la Norma técnica ISO-14025.
f. Acabados evitados en obra por diseño (materiales, estructura, instalaciones vistas)	Verificar la propuesta de los acabados evitados.	Identificar qué materiales y la cantidad de materiales que fueron evitados mediante una ficha comparativa. No se podrá reducir el uso de materiales que influyan en la seguridad. Ejemplo:

Criterios para materiales sostenibles	Condiciones para saber que el material sostenible	Como verificar si el material cumple con el criterio
		Pintura ignifuga
g. Uso de materiales y estructuras desmontables	Verificar la propuesta de los materiales y estructuras desmontables.	Identificar dónde y cómo se reutilizarán los materiales mediante una propuesta gráfica. Indicar la temporalidad en la que se reutilizará al material
h. Materiales certificados como sostenibles	Certificación nacional y/o internacional del material.	Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes, la declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en la Norma técnica ISO-14025.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

- a) Utilizar materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con tres (3) o más de los criterios enlistados, el uso de estos materiales deberá ser demostrado en un quince por ciento (15%) del presupuesto de costos directos. Se excluyen del cálculo subsuelos y estructura.

En el caso de que el material a ser utilizado cumpla con el criterio "h". Materiales certificados como sostenibles", no requerirá cumplir con tres (3) o más criterios de los enlistados, es decir solo debe cumplir con el criterio "h", si se debe cumplir con demostrar que los materiales sostenibles tengan participación de mínimo un quince por ciento (15%) del presupuesto de costos directos.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación con la siguiente condición:

- a) Utilizar materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con cinco (5) de los criterios enlistados, demostrados en al menos, un veinte y seis por ciento (26%) del presupuesto de costos directos. No se tomarán en cuenta subsuelos, estructura, e infraestructura de sistemas contra incendios para este cálculo.

En el caso de que el material a ser utilizado cumpla con el criterio "h". Materiales certificados como sostenibles", no requerirá cumplir con cinco (5) o más criterios de los enlistados, es decir solo debe cumplir con el criterio "h", si se debe cumplir con demostrar que los materiales sostenibles tengan participación de al menos un veinte y seis por ciento (26%) del presupuesto de costos directos.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema puntaje extra por la siguiente condición:

- a) Se cuenta con Análisis de Flujo de Materiales para mínimo tres (3) de los materiales declarados en el presupuesto. Generar una trazabilidad de los materiales utilizados en toda su cadena de valor. Para aplicar al puntaje extra, se deberá realizar la Tabla declarativa del Análisis de Flujo de Materiales considerando para este análisis aquellos materiales que representen el mayor porcentaje del

presupuesto declarado. En el caso de la trazabilidad del material se deberán alinear a los criterios establecidos en la Norma ISO 14025.

Gráfico 4.9. Esquema del Análisis de flujo de materiales



PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Se calcula el porcentaje de materiales sostenibles (según los criterios enlistados) implementados en la edificación.

$$\% MS = \frac{TP}{TA} * 100$$

% MS= Porcentaje de materiales sostenibles (%).

TA= Valor total del presupuesto de materiales de construcción (\$).

TP= Valor total del presupuesto de materiales sostenibles de construcción (\$).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.45. Tabla de puntaje: materiales sostenibles

Materiales sostenibles					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No Aplica	3,7600	3,6500	3,6500
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 26,00 (%) y < 35,00 (%)	25%	No Aplica	0,9400	0,9125	0,9125
≥ 35,00 (%) y < 45,00 (%)	50%	No Aplica	1,8800	1,8250	1,8250
≥ 45,00 (%)	100%	No Aplica	3,7600	3,6500	3,6500
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	0,9900	1,1400	1,1400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Análisis de flujo de Materiales	100%	No aplica	0,9900	1,1400	1,1400
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No Aplica	4,0400	4,0400	4,0400

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 26,00 (%) y < 35,00 (%)	25%	No Aplica	1,0100	1,0100	1,0100
≥ 35,00 (%) y < 45,00 (%)	50%	No Aplica	2,0200	2,0200	2,0200
≥ 45,00 (%)	100%	No Aplica	4,0400	4,0400	4,0400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	1,0700	1,2500	1,2500
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Análisis de flujo de Materiales	100%	No aplica	1,0700	1,2500	1,2500
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No Aplica	4,6600	4,6600	4,6600
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 26,00 (%) y < 35,00 (%)	25%	No Aplica	1,1650	1,1650	1,1650
≥ 35,00 (%) y < 45,00 (%)	50%	No Aplica	2,3300	2,3300	2,3300
≥ 45,00 (%)	100%	No Aplica	4,6600	4,6600	4,6600
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	1,3400	1,6400	1,6400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Análisis de flujo de Materiales	100%	No aplica	1,3400	1,6400	1,6400

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso.
- Fichas técnicas de los materiales sostenibles que demuestren que se cumplen con las condiciones del estándar. En el caso de no contar con una ficha técnica, se podrá presentar una carta del fabricante, la cual deberá contener la información necesaria que respalde el cumplimiento de la norma a la que hace referencia este estándar.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 4.46. Tabla de verificación: materiales sostenibles 1

Materiales sostenibles: presupuestos						
Cantidad	Unidad	Material/Rubro	Costo unitario (\$)	Costo total (\$)	Criterio/s para materiales sostenibles	Costo proporcional (\$)
		ej.: porcelanato			ej.: a- Materiales locales en acabados	ej.: 300/TA

Total del presupuesto de materiales en construcción, TA (\$)						
Presupuesto de materiales sostenibles en construcción, TP (\$)						
Porcentaje de materiales sostenibles en construcción, %MS (%)						

Se debe presentar un presupuesto que detalle el total de rubros de materiales utilizados en la construcción del proyecto.

En caso del concepto 'Acabados evitados en obra por diseño', se deberá adjuntar el valor del material evitado (se refiere al material no utilizado en el acabado, en relación al acabado genérico utilizado en el proyecto, ej.: diez metros cuadrados de pared de hormigón visto: materiales evitados en relación a la pared genérica en el proyecto: enlucido, estucado, pintura, sellantes) basado en los precios de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), con su correspondiente unidad de medida y cantidad e insertarlo a la tabla.

d) Puntaje extra, Análisis de Flujo de Materiales

Tabla 4.47. Tabla de verificación: materiales sostenibles 2

Materiales sostenibles: análisis de flujo de materiales						
Proceso	Material	Costo (\$)	Origen	Destino del material proyectado a ser reutilizado.	Porcentaje del material proyectado a ser reutilizado (%).	Destino final del material proyectado a ser reciclado o desechado.
ej.: instalación de acabados	ej.: madera		ej.: Ecuador	ej.: el material en buenas condiciones se reutiliza para acabados en piso (30%). El material recuperable restante se reutiliza en la fabricación de materiales compuestos (40%).		ej.: Entrega al gestor o Escombrera.
ENTRADA DE MATERIALES EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN LA EDIFICACIÓN				SALIDA DE MATERIALES AL FINAL DE LA VIDA ÚTIL DE LA EDIFICACIÓN		

4.3.2 Estructura

El estándar determina los criterios para valorar la reducción de riesgos relacionados con la estructura de la edificación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de estructura se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.48. Cuadro de aplicabilidad específica: estructura

Estructura	Escala	Pequeña		Media		Grande		Extra Grande		
		500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2
		Edificabilidad Básica								

No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica																									
Edificabilidad Máxima																									
a)	Se deberá contar con un análisis estructural para el proyecto y se deberá planificar para reducir riesgos sísmicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
b)	Proyectos que realicen retranqueos en la edificación, deberán contar con un Análisis Estructural detallado, y se deberá planificar para reducir riesgos										X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
c)	Edificaciones de escala grande y extra grande deberán lograr un alivianamiento de al menos 10.00 % de las paredes interiores en comparación a sistemas tradicionales (como bloque, ladrillo, etc.)																X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje																									
a)	La construcción de paredes exteriores es aislada										X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
b)	Utilizar materiales más livianos para paredes internas y divisiones internas del edificio										X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje extra																									
a)	Utilizar aisladores de base o disipadores de energía en las edificaciones										X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
--------------	----------------------	---------------------	---------------

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Se deberá contar con un análisis estructural del proyecto y se deberá planificar para reducir riesgos ante sismos. Se entiende por análisis estructural al anteproyecto estructural que tenga una concordancia con los planos arquitectónicos y un pre dimensionamiento de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, mismos que no interferirán al procedimiento administrativo en lo referente a la certificación estructural.
- Proyectos que realicen retranqueos en la edificación, deberán contar con un análisis estructural detallado, que incluirá análisis no lineales estáticos o dinámicos cuando se identifiquen irregularidades excesivas en planta o elevación delimitadas en la NEC-SE DS vigente, y se deberá planificar para reducir riesgos ante sismos.
- Edificaciones de escala grande y extragrande deberán lograr un alivianamiento de al menos diez por ciento (10%) en paredes interiores en comparación a sistemas tradicionales (como bloque, ladrillo, etc.).

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de una de las siguientes condiciones:

- a) La construcción de paredes exteriores es aislada al sistema estructural, o en su defecto se incluye la influencia de paredes en el modelo matemático estructural.
- b) Se utilizan materiales con pesos más livianos como estrategia de alivianamiento para paredes internas y divisiones internas del edificio.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema puntaje extra por la aplicación de la siguiente condición:

- a) Se utilizan aisladores de base, disipadores de energía e instrumentación sísmica en las edificaciones, para tener un mejor nivel de desempeño en la estructura frente a un sismo.

LÍNEA BASE. –

- a) Para paredes exteriores se debe construir de manera aislada conforme se indica en normas vigentes referentes a paredes exteriores que sean válidas, y presentar los respectivos detalles constructivos respecto de la instalación de estas. Si las paredes se vinculan a la estructura debe ser contemplada en el cálculo estructural.
- b) Para paredes interiores se deberá realizar una comparación de dos escenarios, el primero corresponde al peso de los materiales de paredes y divisiones internas del edificio en todos los pisos propuestos si se aplicara construcción tradicional de hormigón y/o ladrillo, donde las paredes que dividen los espacios son en promedio de quince centímetros (15.00 cm) y las paredes internas divisorias de espacios son de diez centímetros (10.00 cm.) (Escenario Base). El escenario dos corresponde al peso de los materiales con estrategias de alivianamiento propuestas para paredes que dividen los espacios interiores en todos los pisos propuestos.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Se calcula el porcentaje alivianamiento en la edificación respecto al área bruta del proyecto (reducción del peso de paredes divisorias).

$$Pap = \frac{(PE1-PE2)}{PE1} * 100$$

Pap= Porcentaje de alivianamiento (%).

PE1= Peso total (kg/m²) de los materiales de paredes divisorias en la edificación respecto al área bruta del proyecto, para el Escenario 1.

PE2= Peso total (kg/m²) de los materiales de paredes divisiones internas alivianadas en la edificación respecto al área bruta del proyecto, para el Escenario 2.

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

149

Tabla 4.49. Tabla de puntaje: estructura

Estructura					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No aplica	2,7100	2,6300	2,6300
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Paredes exteriores aisladas	100%	No aplica	2,7100	2,6300	2,6300
Alivianamiento para paredes internas y divisorias	100%	No aplica	2,7100	2,6300	2,6300
Nota: solo se accede al punta por una de las condiciones, si aplica las dos no se suman los puntajes.					
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	1,3200	1,5200	1,5200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Aisladores de base o disipadores de energía	100%	No aplica	1,3200	1,5200	1,5200
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No aplica	2,9200	2,9200	2,9200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Paredes exteriores aisladas	100%	No aplica	2,9200	2,9200	2,9200
Alivianamiento para paredes internas y divisorias	100%	No aplica	2,9200	2,9200	2,9200
Nota: solo se accede al punta por una de las condiciones, si aplica las dos no se suman los puntajes.					
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	1,4300	1,6700	1,6700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Aisladores de base o disipadores de energía	100%	No aplica	1,4300	1,6700	1,6700
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No aplica	3,3700	3,3700	3,3700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Paredes exteriores aisladas	100%	No aplica	3,3700	3,3700	3,3700

Alivianamiento para paredes internas y divisorias	100%	No aplica	3,3700	3,3700	3,3700
Nota: solo se accede al punta por una de las condiciones, si aplica las dos no se suman los puntajes.					
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	1,7900	2,1800	2,1800
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Aisladores de base o disipadores de energía	100%	No aplica	1,7900	2,1800	2,1800

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- En planos arquitectónicos del proyecto donde se evidencia la implementación estructural dimensionada.
- Tabla comparativa del peso de las paredes divisorias entre los dos escenarios para verificar el porcentaje de alivianamiento es el segundo escenario.
- Reportar los resultados en Kg/m² (densidad superficial) del peso total de todas las paredes o divisiones de la edificación.
- Memoria técnica de los sistemas constructivos aplicados en el segundo escenario, con las respectivas fichas técnicas de los materiales usados en paredes que validen la información y valores presentados en la tabla comparativa.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.50. Tabla de verificación estructura

Estructura		
Escenario 1 (kg/m ²)	Escenario 2 (kg/m ²)	Porcentaje de ahorro (%)
Porcentaje de Ahorro total, Pap (%)		

4.3.3 Gestión Integral de residuos

El estándar determina lineamientos para el manejo correcto y la gestión adecuada de residuos sólidos en todas las fases de la edificación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de gestión integral de residuos se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.51. Cuadro de aplicabilidad específica: gestión Integral de Residuos

Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande	
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	
Edificabilidad Básica										
a)	Gestión de escombros y residuos domésticos durante la fase de construcción.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
b)	Gestión de residuos durante la fase de operación.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Edificabilidad Máxima										
a)	Convenios para la gestión de residuos durante la construcción.			X	X	X	X	X	X	X
Puntaje										
a)	Plan de Manejo de Residuos Sólidos para la fase de operación (contempla convenios con gestores).					X	X	X	X	X
b)	Material de capacitación.					X	X	X	X	X
c)	PMA e instalaciones para manejo de residuos orgánicos.					X	X	X	X	X
d)	Punto de acopio y convenio para gestión de aceite vegetal.					X	X	X	X	X
e)	Plan de Manejo Ambiental (PMA) para la fase de fin de vida útil de la edificación.					X	X	X	X	X
Puntaje extra										
a)	Medición de huella de carbono del proyecto y un plan de mitigación y compensación.					X	X	X	X	X

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
--------------	----------------------	---------------------	---------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- a) Los convenios con gestores autorizados por el municipio tendrán una vigencia de dos (2.00) años y deberán ser renovados después de este tiempo.
- b) Se deberá llevar un registro de entrega de residuos/escombros a los respectivos gestores, se deberá presentar un formato de registro. Para ello se verificará el volumen o peso de escombros proyectado.
- c) En el Plan de Gestión Integral de Residuos para la fase de mantenimiento y operación de la edificación debe contar con los programas de
 - i) gestión de residuos comunes,
 - ii) gestión de residuos orgánicos,
 - iii) gestión de residuos reciclables,
 - iv) capacitación

Cada uno de estos programas contará con los respectivos medios de verificación, indicadores y periodicidad. En el caso de generación de residuos líquidos en cualquiera de las fases de la edificación se tendrá que realizar un plan de gestión de residuos líquidos dependiendo del tipo de residuo y de su proveniencia, el mismo que estará incluido en el Plan de Gestión Integral de Residuos del proyecto.

- d) Se deberá utilizar la señalética y colores para los contenedores de desechos de acuerdo con la normativa vigente.
- e) El Plan de Capacitación de Residuos se verificará mediante la frecuencia de capacitación declarada en la tabla correspondiente y mediante una manual de manejo de residuos u otro material de capacitación, para lo que se deberá entregar una carta de compromiso para la entrega a futuro de este material.
- f) La gestión integral de residuos y los planes de manejo de residuos generados en cualquier etapa de construcción de la edificación deberán alinearse a los requerimientos expresados en las normas locales y nacionales que regulan dichos planes y se encuentren vigentes.
- g) Para el puntaje extra, el reporte de medición de huella de carbono deberá contar con factores de emisión del Ecuador, y con su respectivo plan de mitigación y compensación. En caso de no contar con factores de emisión del Ecuador, se deberá presentar los cálculos y estudios justificativos de aquellos.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA. –

Se deberá cumplir de las siguientes condiciones:

Gestión de escombros durante la fase de construcción.

- a) Los residuos de tipo escombros que se generen durante la construcción de la edificación son de responsabilidad del promotor/administrado, quien tendrá la responsabilidad por su recolección, transporte, y disposición final en las escombreras autorizadas.
- b) La recolección, transporte y disposición final de escombros de la construcción deberá efectuarse en forma separada del resto de residuos sólidos durante la construcción de la edificación.
- c) El promotor y/o constructor tendrá la obligación de velar por el manejo y disposición final de los escombros producidos. Deberá contratar el servicio correspondiente para el tratamiento adecuado de los mismos.
- d) Se deberá realizar la entrega de los escombros en los sitios autorizados por el Municipio.

Gestión de residuos domésticos (residuos generados por consumo de alimentos) durante la fase de construcción.

- a) Se deberá contar con un sistema de clasificación para residuos de tipo doméstico generados durante la construcción.

Gestión de residuos durante la fase de operación de la edificación.

- a) Toda edificación deberá contar con un sistema de almacenamiento de residuos sólidos diseñados como mínimo con los requisitos y criterios establecidos en el capítulo correspondiente al Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Se entiende por sistema de almacenamiento de residuos sólidos al espacio que destinado para contenedores para la clasificación diferenciada de residuos sólidos.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir de la siguiente condición:

Gestión de residuos durante la fase de construcción:

- a) Se deberá contar con los siguientes convenios durante la construcción de la edificación:
 - i) Convenio con gestores de desechos: (1) convenio con gestor de desechos peligrosos, y (1) convenio con gestor(es) de residuos reciclables.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de las siguientes condiciones:

Gestión de residuos durante la fase de operación de la edificación:

- a) Se cuenta con un plan de manejo de aspectos e impactos ambientales por residuos sólidos y líquidos (en el caso de que se generen) para la fase de construcción y operación de la edificación. El Plan de Manejo contempla convenios con gestores de desechos: (1) convenio con gestor(es) de residuos reciclables, (1) convenio para aceite vegetal usado.
- b) Se cuenta con un plan y material de capacitación sobre el manejo de residuos sólidos in-situ; y la mitigación y control de los efectos de los residuos sólidos producidos. El plan contempla prevención, mitigación y control de impactos producidos por residuos sólidos.
- c) Se cuenta con un Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos para la fase de mantenimiento y operación de la edificación y dentro de ellos deben constar los programas de
 - I. Gestión de residuos comunes
 - II. Gestión de residuos orgánicos
 - III. Gestión de residuos reciclables
 - IV. La capacitación de cada uno de estos programas contará con los respectivos medios de verificación, indicadores y periodicidad y con las instalaciones correspondientes para el manejo de residuos orgánicos in-situ; con el objeto de reutilizar el compost obtenido dentro de las áreas verdes de la edificación. Se considerará para este estándar el compostaje y reutilización in-situ solamente de los residuos orgánicos.
- d) Se cuenta con un punto de acopio y convenio para la gestión de aceite vegetal usado.

Gestión de residuos durante la fase de fin de vida útil de la edificación:

- a) Se cuenta con un Plan de Manejo Ambiental (PMA) para la fase de fin de vida útil de la edificación.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema puntaje extra por la aplicación de la siguiente condición:

- a) Se mide la huella de carbono del proyecto y elabora un plan de mitigación y compensación de la huella de carbono.

Gráfico 4.10. Diagrama de gestión integral de residuos durante todas las fases de la edificación



PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.52. Tabla de puntaje: gestión Integral de Residuos

Gestión integral de residuos					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No aplica	3,9700	3,8500	3,8500
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Planes de manejo, planes, material de capacitación, puntos de acopio, convenios,	100%	No aplica	3,9700	3,8500	3,8500
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	0,9900	1,1400	1,1400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Medición de huella de carbono + Plan de mitigación y compensación	100%	No aplica	0,9900	1,1400	1,1400
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No aplica	4,2700	4,2700	4,2700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			

Planes de manejo, planes, material de capacitación, puntos de acopio, convenios,	100%	No aplica	4,2700	4,2700	4,2700
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	1,0700	1,2500	1,2500
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Medición de huella de carbono + Plan de mitigación y compensación	100%	No aplica	1,0700	1,2500	1,2500
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		No aplica	4,9200	4,9200	4,9200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Planes de manejo, planes, material de capacitación, puntos de acopio, convenios,	100%	No aplica	4,920	4,920	4,920
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	1,3400	1,6400	1,6400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Medición de huella de carbono + Plan de mitigación y compensación	100%	No aplica	1,340	1,640	1,640

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Plano diagramático adicional del proyecto la ubicación del almacenamiento de los residuos en la fase de construcción.
- b) En planos arquitectónicos del proyecto verificar la ubicación y almacenamiento de los residuos de la edificación con su clasificación.
- c) Planes de manejo que contengan las estrategias específicas del estándar.
- d) Pre-contrato/convenio y/o tickets con gestor autorizado de escombros.
- e) Proyectos que apliquen a edificabilidad máximas: convenios y/o contratos firmados con gestores autorizado.
- f) Para puntaje:

- i. Plan de manejo ambiental (PMA) de residuos sólidos para la fase de mantenimiento y operación de la edificación.
 - ii. Plan de capacitación sobre el manejo de residuos sólidos in-situ. Mitigación y control de los efectos de los residuos sólidos producidos.
 - iii. Plan de manejo ambiental para manejo de residuos orgánicos
 - iv. Plan de manejo ambiental para la fase de fin de vida útil de la edificación.
 - v. Convenio para gestión de aceite vegetal usado.
- g) Para puntaje extra, reporte del cálculo de la huella de carbono.
- h) Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 4.53. Tabla de verificación: gestión integral de residuos sólidos

Gestión integral de residuos: manejo de residuos		
Tipo de residuo	Color del tachó (si aplica) + Estrategia de manejo	Adjunta Convenio (si aplica)
Fase: construcción		
Fase: operación		

Tabla 4.54. Tabla de verificación: gestión integral de residuos sólidos 2

Gestión integral de residuos : plan de manejo ambiental de residuos para la fase operación de la edificación						
Residuos sólidos No Peligrosos						
Tipo de residuo	Medida de Reducción Propuesta	Indicadores	Medios de verificación	Plazos		
				Inicio	Periodicidad	Finalización
Reciclables						
No Reciclables						
Residuos sólidos Peligrosos (si aplica)						
Tipo de	Medida Propuesta	Indicadores	Medios de	Plazos		

residuo			verificación	Inicio	Periodicidad	Finalización	
Residuos orgánicos (si aplica)							
Tipo de residuo	Medida Propuesta (Tipo de compostaje y mecanismo de reutilización)	% de reutilización	Indicadores	Medios de verificación	Plazos		
					Inicio	Periodicidad	Finalización
Material de capacitación (adjuntar, si aplica)				Frecuencia de capacitación al personal		Frecuencia de capacitación a usuarios	
Convenio para residuos reciclables (adjuntar, si aplica)							
Punto de acopio y convenio para gestión de aceite vegetal usado (adjuntar, si aplica)							

Tabla 4.55. Tabla de verificación: gestión integral de residuos sólidos 3

Gestión integral de residuos: plan de manejo ambiental de residuos sólidos para la fase de fin de vida útil de la edificación					
Material	Tipo de residuo generado	Volumen estimado	Estrategia de reutilización (si aplica)	Volumen proyectado a reutilizar (si aplica)	Disposición final

Tabla 4.56. Tabla de verificación: gestión integral de residuos sólidos 4

Gestión integral de residuos: cálculo de huella de carbono						
Fuente de emisión	de Valor	Unidad de medida de la fuente de emisión	Factor de emisión	de	Calculo Huella de carbono (Kg CO2 eq)	Medidas de compensación
Alcance 1						
Alcance 2						

Alcance 3					
Total de la huella de carbono del proyecto (kg CO ₂ eq)					

4.3.4 Planes de mantenimiento

El estándar determina planes de mantenimiento para el funcionamiento a largo plazo de las instalaciones eficientes de las edificaciones.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de planes de mantenimiento se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.57. Cuadro de aplicabilidad específica: planes de mantenimiento

Escala	Pequeña			Media			Grande			Extra Grande			
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2		
Planes de mantenimiento	Edificabilidad Básica												
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica												
	Edificabilidad Máxima												
	a)	Plan de Mantenimiento de cada equipo o sistema eficiente (incluida cobertura vegetal horizontal y vertical de ser el caso).											
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje												
	b)	Cronograma de mantenimiento y reemplazo de piezas y componentes de los sistemas y equipos eficientes, para un período de al menos 3 años.											
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje extra												
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra												

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
--------------	----------------------	---------------------	---------------

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

- Se deberá contar con el plan de mantenimiento preventivo (donde se debe incluir el recambio de piezas según lo recomendado por el fabricante) para un período de al menos tres (3.00) años.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de la siguiente condición:

- Se deberá contar con un cronograma de mantenimiento y reemplazo de piezas y componentes de los sistemas y equipos eficientes, para un período de al menos tres (3.00) años.

En el caso de implementación de Sistemas de Recolección, Reutilización y/o Tratamiento de aguas residuales, el plan de mantenimiento para dichos sistemas deberá contener los siguientes apartados.

- i. Cronograma de monitoreos de calidad del agua al año, los monitoreos deberán realizarse uno al ingreso de las aguas al tratamiento y la otra previa descarga al sistema de alcantarillado. Estos deberán realizarse como mínimo uno (1) semestral.
- ii. Dentro del monitoreo se tomará en cuenta el caudal de ingreso y de salida como parte de los parámetros a monitorear que permita verificar la eficiencia del tratamiento y que los parámetros muestreados se encuentran bajo los límites máximos permisibles de calidad del agua establecidos en la Norma Técnica para el Control de Descargas de Aguas Residuales o su equivalente. Las directrices para el muestreo se realizarán acorde a lo señalado en las normas técnicas ecuatorianas respectivas actualizadas (Normas INEN).
- iii. Se deberá seleccionar y establecer los parámetros mínimos a ser muestreados (no menos de siete), excluyendo el caudal siempre y cuando las aguas tratadas sean descargadas al sistema de alcantarillado, en caso de reutilización, se deberá realizar el análisis de calidad del agua de todos los parámetros establecidos en la tabla de la Norma Técnica vigente y aplicable o su equivalente. La eficiencia del tratamiento se constatará con la eficiencia teórica del sistema de tratamiento.
- iv. Cuando el sistema de tratamiento genere lodos, estos deberán ser recolectados y tratados con un gestor ambiental autorizado.
- v. No se podrá utilizar cualquier tipo de agua, con el propósito de diluir el efluente.

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.58. Tabla de puntaje: planes de mantenimiento

Planes de mantenimiento					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		3,4200	2,7100	2,6400	2,6400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Cronograma de mantenimiento y reemplazo de piezas	100%	3,4200	2,7100	2,6400	2,6400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		3,6600	2,9200	2,9200	2,9200

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Cronograma de mantenimiento y reemplazo de piezas	100%	3,6600	2,9200	2,9200	2,9200
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		4,1300	3,3700	3,3700	3,3700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Cronograma de mantenimiento y reemplazo de piezas	100%	4,1300	3,3700	3,3700	3,3700
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- Tabla declarativa del Plan de Mantenimiento de equipos o sistemas eficientes.
- Para puntaje también, la tabla declarativa del cronograma de mantenimiento de equipo o sistemas eficientes
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 4.59. Tabla de verificación: planes de mantenimiento 1

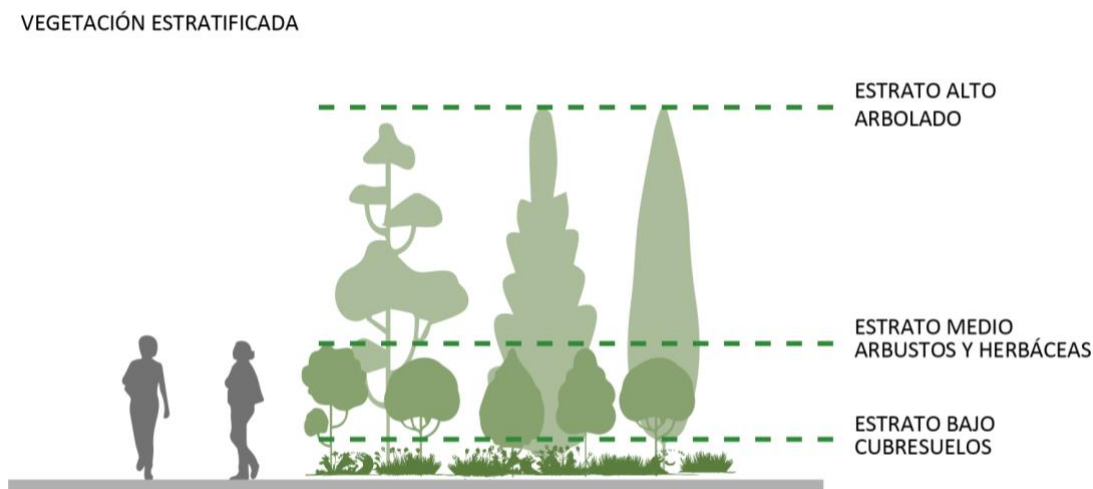
Plan de Mantenimiento: equipos o sistemas eficientes			
Estándar	Estrategia/ sistema/ equipo	Acciones del plan de Mantenimiento	Medio de verificación

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- a) Se recomienda contar con una disposición estratificada de la vegetación que brinde variedad visual y protección del suelo. Contar con al menos tres (3.00) estratos de vegetación. Este lineamiento se deberá cumplir en edificaciones que apliquen a la Edificabilidad Máxima, en jardinerías horizontales en suelo natural.

Gráfico 4.11. Vegetación estratificada



- b) En el caso que, por las necesidades particulares del proyecto, se considere que el arbolado removerse o talarse, se deberá contar con autorización de la Administración Zonal respectiva y seguir los procedimientos establecidos para estos casos. En el caso de poda, deberán solicitarlo a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, o la entidad que asumiese competencias sobre el mantenimiento de arbolado urbano
- c) Se considera cobertura vegetal vertical la vegetación que cubre verticalmente la fachada de la edificación. Esta podrá ser jardines verticales, o, en el caso de utilizar vegetación tipo enredadera, se contabilizará dos metros (2.00 m) de altura por la longitud que se proyecte plantar la misma.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se deberá contar con un mínimo del veinte por ciento (20%) de cobertura vegetal en relación con el área total del lote. De la cobertura vegetal total, se permitirá un máximo del sesenta por ciento (60%) de césped. No se tomará en cuenta en el cálculo del porcentaje el área verde de acera. No se tomará en cuenta el área destinada a vías en urbanizaciones y conjuntos habitacionales.
- b) Se deberá contar con un plan de plantación esquemático que incluya el diseño, área y la especificación de las especies vegetales que se incorporarán en el proyecto. El plan de plantación esquemático se refiere a un plan masa de las áreas con vegetación, además de un cuadro de las especies a plantar.

- c) Se deberá contar con un mínimo del cinco por ciento (5%) de especies nativas con relación a la cobertura vegetal total para edificaciones con edificabilidad máxima.
- d) Las edificaciones deberán contar con un plan de mantenimiento de áreas verdes.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de las siguientes condiciones:

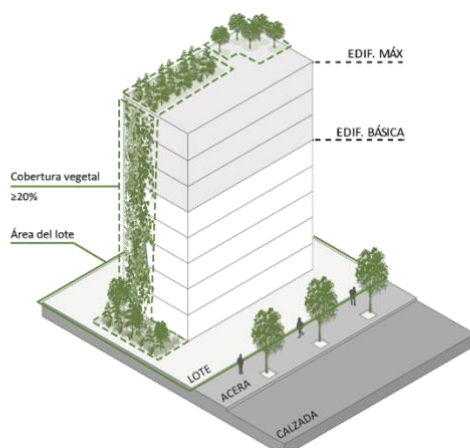
- a) El puntaje se asigna de acuerdo con porcentaje de aplicación de la condición general, y la aplicación de la condición A o B.
- b) Condición general: el proyecto cuenta con un área mayor al veinte por ciento (20%) de cobertura vegetal en relación con el área total del lote. Para el cálculo no se tomará en cuenta el porcentaje de área verde en acera.
- c) Condición A:
 - i) El proyecto contempla el uso de vegetación en áreas comunales dentro de la edificación, con sus respectivos planes de mantenimiento.
 - ii) Para las escalas Grande y Extra-Grande, mínimo el quince por ciento (15%) del área total de cobertura vegetal de plantas nativas.
 - iii) El proyecto cumple con una selección de mínimo cinco (5) tipos diferentes de plantas nativas. Se presentará las fichas de características ecológicas de las plantas nativas y su ubicación referencial en el plan masa de vegetación del proyecto.
 - iv) El proyecto contempla infraestructura y facilidades para implementar agricultura URBANO con un área mínima de cero puntos cinco metros cuadrados (0.5m²) por unidad habitacional/comercial de la edificación. El área de agricultura URBANO no contempla el área para compostaje.
- d) Condición B:
 - i) Se cuenta con un jardín de agua lluvia. La jardinera u otro sistema de recolección de agua lluvia corresponde al diez por ciento (10 %) de la cobertura vegetal total del lote.
 - ii) Se cuenta con un techo verde (intensivo o extensivo) que cubra al menos sesenta por ciento (60%) de la superficie. Dicha superficie podrá ser terrazas accesibles, losas inaccesibles o el techo superior.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema de puntaje extra por la aplicación de las siguientes condiciones:

- a) El compost generado en la edificación, serán reutilizados en áreas verdes del proyecto. Las instalaciones correspondientes para el manejo de residuos orgánicos in-situ para compostaje deberán estar identificadas conforme establece el estándar de gestión de residuos sólidos.
- b) Del área total de cobertura vegetal, la cobertura de césped sea máximo del cincuenta por ciento (50%) para edificaciones de escala grande y extra grande.

Gráfico 4.12. Esquema de cobertura vegetal



LÍNEA BASE. –

Las especies vegetales nativas deberán ser justificadas mediante referencias bibliográficas. Las especies vegetales nativas deberán ser justificadas mediante referencias bibliográficas. Se podrá utilizar la bibliografía detallada en el Anexo 1, sin perjuicio de que se haga referencia a otras fuentes.

PROCESO DE CÁLCULO. –

- a) Porcentaje de cobertura vegetal.

Paso 1: Se calcula el porcentaje de cobertura vegetal en relación al área total del lote.

$$\% CoV = \frac{ACoV}{ATL} * 100$$

% CoV= Porcentaje de cobertura vegetal.

ACoV= Área de la cobertura vegetal horizontal + vertical (m²).

ATL= Área total del lote (m²).

- b) Porcentaje de cobertura vegetal de plantas nativas.

Paso 1: Se calcula el porcentaje de vegetación de plantas nativas en relación area de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{Nativas} = \frac{ACoV_{Nativas}}{ACoV} * 100$$

% CoV_{Nativas} = Porcentaje de cobertura vegetal de plantas nativas (%).

ACoV_{Nativas}= Área de la cobertura vegetal de plantas nativas, horizontal y vertical (m²).

ACoV= Área de la cobertura vegetal horizontal y vertical (m²).

c) Área destinada a agricultura URBANO.

Paso 1: Se aplica para puntaje. Se calcula el área destinada a agricultura URBANO.

$$\text{Agricultura urbana} = \left(0.5 \text{ m}^2 / \text{unidad h - c}\right) * \text{No. de unidades h - c}$$

Agricultura URBANO= Área destinada a agricultura URBANO (m²).

AcoV= Área de la cobertura vegetal horizontal y vertical (m²).

ATL= Área total del lote (m²).

Unidad_{h-c}= unidad habitacional / comercial.

No. de unidades_{h-c}= Número de unidades habitacionales / comerciales.

d) Porcentaje de jardín de agua lluvia.

Paso 1: Se calcula el porcentaje de jardín de agua lluvia, en relación al área de cobertura vegetal.

$$\% \text{CoV}_{\text{Jard.All.}} = \frac{\text{ACoV}_{\text{Jard.All.}}}{\text{ACoV}} * 100$$

% CoV_{Jard.All.} = Porcentaje de cobertura vegetal con jardín de agua lluvia (%).

ACoV_{Jard.All.}= Área de cobertura vegetal con jardín de agua lluvia (m²).

AcoV= Área de la cobertura vegetal horizontal (m²).

e) Porcentaje de techo verde.

Paso 1: Se calcula el porcentaje de techo verde, en relación con la superficie techada de la edificación.

$$\% \text{CoV}_{\text{TV.}} = \frac{\text{ACoV}_{\text{T.Verde.}}}{\text{Atech.}} * 100$$

% CoV_{T.Verde.} = Porcentaje de techo verde, en relación con la superficie techada de la edificación (%).

ACoV_{T.Verde.}= Área de techo verde (m²).

Atech. = Área de superficie techada de la edificación (m²).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.62. Tabla de puntaje: cobertura vegetal

Cobertura vegetal					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		6,8400	5,4300	5,2800	5,2700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
> 20,00 (%) y < 30,00 (%)	25%	1,7100	1,3575	No aplica	No aplica
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%)	25%	No aplica	No aplica	1,3200	1,3175
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%) + 2 lineamientos de la Condición A	50%	3,4200	2,7150	No aplica	No aplica
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%) + Condición A	100%	6,8400	5,4300	No aplica	No aplica
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%) + 2 lineamientos de la Condición A	50%	No aplica	No aplica	2,6400	2,6350
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%) + Condición A	100%	No aplica	No aplica	5,2800	5,2700
≥ 40,00 (%) + 1,00 lineamiento de la Condición B	75%	5,1300	4,0725	No aplica	No aplica
≥ 40,00 (%) + Condición B	100%	6,8400	5,4300	No aplica	No aplica
≥ 50,00 (%) + 1,00 lineamiento de la Condición B	75%	No aplica	No aplica	3,9600	3,9525
≥ 50,00 (%) + Condición B	100%	No aplica	No aplica	5,2800	5,2700
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		1,8500	1,1000	1,2700	1,2700
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			

Reutilización de compost generado con los residuos orgánicos del edificio,	100%	1,8500	1,1000	1,2700	1,2700
Max, 50,00 (%) de césped del área de cobertura vegetal					
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		7,3200	5,8400	5,8600	5,8400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
> 20,00 (%) y < 30,00 (%)	25%	1,8300	1,4600	No aplica	No aplica
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%)	25%	No aplica	No aplica	1,4650	1,4600
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%) + 2 lineamientos de la Condición A	50%	3,6600	2,9200	No aplica	No aplica
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%) + Condición A	100%	7,3200	5,8400	No aplica	No aplica
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%) + 2 lineamientos de la Condición A	50%	No aplica	No aplica	2,9300	2,9200
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%) + Condición A	100%	No aplica	No aplica	5,8600	5,8400
≥ 40,00 (%) + 1,00 lineamiento de la Condición B	75%	5,4900	4,3800	No aplica	No aplica
≥ 40,00 (%) + Condición B	100%	7,3200	5,8400	No aplica	No aplica
≥ 50,00 (%) + 1,00 lineamiento de la Condición B	75%	No aplica	No aplica	4,3950	4,3800
≥ 50,00 (%) + Condición B	100%	No aplica	No aplica	5,8600	5,8400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		2,1300	1,2000	1,3900	1,3900

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Reutilización de compost generado con los residuos orgánicos del edificio,	100%	2,1300	1,2000	1,3900	1,3900
Max, 50,00 (%) de césped del área de cobertura vegetal					
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		8,2500	6,7300	6,7500	6,7500
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
> 20,00 (%) y < 30,00 (%)	25%	2,0625	1,6825	No aplica	No aplica
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%)	25%	No aplica	No aplica	1,6875	1,6875
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%) + 2 lineamientos de la Condición A	50%	4,1250	3,3650	No aplica	No aplica
≥ 30,00 (%) y < 40,00 (%) + Condición A	100%	8,2500	6,7300	No aplica	No aplica
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%) + 2 lineamientos de la Condición A	50%	No aplica	No aplica	3,3750	3,3750
≥ 40,00 (%) y < 50,00 (%) + Condición A	100%	No aplica	No aplica	6,7500	6,7500
≥ 40,00 (%) + 1,00 lineamiento de la Condición B	75%	6,1875	5,0475	No aplica	No aplica
≥ 40,00 (%) + Condición B	100%	8,2500	6,7300	No aplica	No aplica
≥ 50,00 (%) + 1,00 lineamiento de la Condición B	75%	No aplica	No aplica	5,0625	5,0625
≥ 50,00 (%) + Condición B	100%	No aplica	No aplica	6,7500	6,7500
PUNTAJE EXTRA					

Puntaje extra máx		2,7100	1,4900	1,8200	1,8200
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Reutilización de compost generado con los residuos orgánicos del edificio,	100%	2,7100	1,4900	1,8200	1,8200
Max, 50,00 (%) de césped del área de cobertura vegetal					

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- Planos arquitectónicos del proyecto donde se identifique áreas verdes del proyecto.
- Plan de plantación esquemático adicional del proyecto, más la tabla de verificación.
- Aplicación y desarrollo de la fórmula, paso por paso.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 4.63. Tabla de verificación: cobertura vegetal 1

Cobertura vegetal: plan de mantenimiento de vegetación				
Especie	Tipo de vegetación (ej.: arbustiva)	Especificación (ej.: nativa/introducida)	Tipo de mantenimiento que se requiere	Frecuencia de mantenimiento
Área 1:				
Área 2:				
Área 3:				

Tabla 4.64. Tabla de verificación: cobertura vegetal 2

Cobertura vegetal: cuadro de vegetación	
Porcentaje de cobertura vegetal (%).	Porcentaje de cobertura vegetal correspondiente a plantas nativas (%).

- a) El promotor del proyecto adopta durante mínimo cinco (5) años un parque para mejora del espacio público de la ciudad, con un mínimo de área de mil metros cuadrados (1,000.00 m²), indicando las acciones a realizar y el inicio del apadrinamiento mediante un cronograma valorado. La adopción puede iniciar en cualquier momento desde la emisión de la licencia de construcción hasta la finalización de la construcción. En el caso de que las áreas aledañas a la edificación se encuentren apadrinadas por otros proyectos, se podrá localizar en otras zonas dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, en acuerdo con la entidad municipal encargada de procesar las adopciones de áreas de espacio público
- b) El promotor del proyecto adopta y mantiene durante mínimo cinco (5.00) años parterre centrales, aledañas a la edificación, con un mínimo de área de cien metros cuadrados (100.00 m²).

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

Se accede al sistema de puntaje extra por la aplicación de la siguiente condición:

- a) El promotor realiza la donación de terrenos para fines de conservación o protección de recursos hídricos, a una fundación o fondo legalmente establecido para tales fines, siempre que se hayan constituido desde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En caso de no existir estas figuras, la donación se realizará directamente al Municipio. Se accederá a puntaje de manera incremental por la donación de veinte y cinco hectáreas (25.00 ha.) o más por proyecto, estos terrenos con fines de conservación o protección de recursos hídricos estarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito. El área de terreno donada podrá dividirse hasta en 4 cuerpos siempre y cuando el área no sea menor a seis hectáreas (6.00 ha.).

LÍNEA BASE. –

Para la adopción de parques y mantenimiento de parterres cercanos a la edificación se deberá justificar mediante convenios con la entidad municipal competente, que evidencie dicho proceso.

Para la donación se deberá presentar un convenio con la o las fundaciones beneficiarias, así como las escrituras donde se especifique que dicha área no podrá tener otro fin que para la conservación o protección de recursos hídricos indefinidamente.

PROCESO DE CÁLCULO

No aplica proceso de cálculo para este estándar.

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.66. Tabla de puntaje: aporte a los espacios públicos de recreación

Aporte a los espacios públicos de recreación					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
Vivienda - Hospedaje					
PUNTAJE					
Puntaje máx		3,1600	2,5100	2,4300	2,4300
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			

Adopción de un parque de mínimo 1,000,00 (m2) por al menos 5 años	75%	2,3700	1,8825	1,8225	1,8225
Adopción y mantenimiento de un min, de 100,00 (m2) parterre aledaño a la edificación por al menos 5 años	25%	0,7900	0,6275	0,6075	0,6075
Condición A + Condición B	100%	3,1600	2,5100	2,4300	2,4300
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		1,6700	0,9900	1,1400	1,1400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Donación al MDMQ de mínimo 25,00 (ha) de terreno para conservación y protección del recurso hídrico	100%	1,6700	0,9900	1,1400	1,1400
Comercio - Oficinas					
PUNTAJE					
Puntaje máx		3,38	2,7	2,7	2,7
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Adopción de un parque de mínimo 1,000,00 (m2) por al menos 5 años	75%	2,5350	2,0250	2,0250	2,0250
Adopción y mantenimiento de un min, de 100,00 (m2) parterre aledaño a la edificación por al menos 5 años	25%	0,8450	0,6750	0,6750	0,6750
Condición A + Condición B	100%	3,3800	2,7000	2,7000	2,7000
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		1,91	1,07	1,25	1,25
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Donación al MDMQ de mínimo 25,00 (ha) de terreno para conservación y protección del recurso hídrico	100%	1,9100	1,0700	1,2500	1,2500
Equipamiento					
PUNTAJE					
Puntaje máx		3,81	3,11	3,11	3,11

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Adopción de un parque de mínimo 1,000,00 (m2) por al menos 5 años	75%	2,8575	2,3325	2,3325	2,3325
Adopción y mantenimiento de un min. de 100,00 (m2) parterre aledaño a la edificación por al menos 5 años	25%	0,9525	0,7775	0,7775	0,7775
Condición A + Condición B	100%	3,8100	3,1100	3,1100	3,1100
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		2,4300	1,3500	1,6400	1,6400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Donación al MDMQ de mínimo 25,00 (ha) de terreno para conservación y protección del recurso hídrico	100%	2,4300	1,3500	1,6400	1,6400

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Convenios con la entidad municipal competente donde se verifique el tiempo y el área de las intervenciones en el espacio público.
- b) Estatuto de conformación del fondo o fideicomiso, así como las escrituras donde se especifique que dicha área no podrá tener otro fin que para la conservación o protección de recursos hídricos indefinidamente.

4.4 DISEÑO BIOCLIMÁTICO Y CONFORT AMBIENTAL

Los estándares de este apartado definen estrategias para el confort ambiental del usuario, eficiencia en el uso de energía debido a planificación en los criterios de diseño, y a reducir la isla de calor URBANO.

4.4.1 Reflectancia y absortancia

El estándar promueve el uso de materiales que se encuentran dentro del rango aceptable de reflectancia y absorción solar, y estrategias que disminuyen la reflectancia hacia el espacio público y el efecto de isla de calor urbano.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de reflectancia y absortancia se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.67. Cuadro de aplicabilidad específica: reflectancia y absortancia

Escala	Pequeña			Media			Grande		Extra Grande		
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2		
Reflectancia y absortancia	Edificabilidad Básica										
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica										
	Edificabilidad Máxima										
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad máxima										
	Puntaje										
	a)	Porcentaje mayor al setenta por ciento 70 % de materiales de la envolvente de la edificación, sin incluir ventanas, que cumplan los índices de reflectancia y absortancia establecidos.									
			X	X	X	X	X	X	X	X	X
			X	X	X	X	X	X	X	X	X
			X	X	X	X	X	X	X	X	X
			X	X	X	X	X	X	X	X	X
Puntaje extra											
No existen condiciones establecidas para puntaje extra											

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
--------------	----------------------	---------------------	---------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- Seleccionar acabados y revestimientos para las envolventes de la edificación que se encuentren dentro de los índices de reflectancia y absortancia neutros o cercanos a neutros en un rango de treinta y cinco por ciento (30 %) a setenta por ciento (70%) del Índice de Reflectancia Solar en superficies opacas, y no mayor a veinticinco por ciento (25%) de reflectancia visible externa para vidrio o superficies traslúcidas.
- Las áreas donde se instalan paneles solares térmicos, fotovoltaicos, bombas de calor y superficies con cobertura vegetal no se considerarán en el cálculo de áreas de las superficies opacas.
- No se permitirá como estrategia el uso de vidrio tipo “espejo”

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de la siguiente condición:

- Al menos el setenta por ciento (70%) de la superficie del total de las fachadas de la edificación con recubrimientos o acabados de envolventes que cumplan los índices de reflectancia y absortancia establecidos. En caso de las superficies opacas no se contabilizarán las superficies de ventanas.

LÍNEA BASE. –

Este estándar se basa en las características de los materiales de acabados y revestimientos a utilizarse en las superficies opacas verticales y horizontales de toda la envolvente (fachadas y cubiertas) de la edificación, las cuales deben cumplir con coeficientes de reflectancia y absortancia neutros o cercanos a neutros.

Se deben identificar dos tipos de envolventes de la edificación: superficies opacas y vidrios o superficies traslúcidas.

Para superficies opacas se considerará los revestimientos y acabados empleados en la edificación cuyo índice de reflectancia y absortancia oscile entre treinta y cinco por ciento (35%) a setenta por ciento (70%).

Para vidrios o superficies traslúcidas, se deberá demostrar que su índice de reflectancia visible no sea mayor a veinticinco por ciento (25%) y no será necesario colocar en los formatos de verificación.

Para la verificación de los índices de reflectancia y absortancia (SRI) de los materiales utilizados para el recubrimiento de las envolventes, se podrá utilizar la bibliografía detallada en el Anexo 1, sin perjuicio de que se haga referencia a otras fuentes.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se realiza la sumatoria de las superficies opacas de la envolvente de la edificación.

$$SO_T = \sum SO_n$$

SO_T = Área total de superficies opacas (no se consideran las superficies translucidas).

$\sum SO_n$ = Sumatoria de superficies opacas de toda la envolvente de la edificación (m²).

Paso 2. Se realiza la sumatoria de las superficies opacas con acabados y recubrimientos con índices de reflectancia y absortancia dentro del rango establecido (>35% y <70%).

$$SOE_T = \sum SOE_n$$

SOE_T = Área total de superficie opaca con acabados y recubrimientos con índices de reflectancia y absortancia dentro del rango establecido (>35% y <70%).

$\sum SOE_n$ = Sumatoria de superficies opacas con acabados y recubrimientos con índices de reflectancia y absortancia dentro del rango establecido (>35% y <70%)(m²).

Paso 3. Se calcula el porcentaje de Reflectancia y Absortancia de acuerdo con la siguiente formula:

$$PRA = \left(\frac{SOE_T}{SO_T} \right) * 100$$

PRA = Porcentaje de Reflectancia y Absorbancia.

SOE_T = Área total de superficie opaca con acabados y recubrimientos con índices de reflectancia y absortancia dentro del rango establecido (>35% y <70%).

SO_T = Área total de superficies opacas (no se consideran las superficies translucidas).

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.68. Tabla de puntaje: reflectancia y absorción

Reflectancia y absorción					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		3,6900	2,9200	2,8400	2,8400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 70,00 (%) y < 80,00 (%)	25%	0,9225	0,7300	0,7100	0,7100
≥ 80,00 (%) y < 90,00 (%)	50%	1,8450	1,4600	1,4200	1,4200
≥ 90,00 (%)	100%	3,6900	2,9200	2,8400	2,8400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		3,94	3,15	3,15	3,15
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 70,00 (%) y < 80,00 (%)	25%	0,9850	0,7875	0,7875	0,7875
≥ 80,00 (%) y < 90,00 (%)	50%	1,9700	1,5750	1,5750	1,5750
≥ 90,00 (%)	100%	3,9400	3,1500	3,1500	3,1500
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		4,45	3,63	3,63	3,63
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
≥ 70,00 (%) y < 80,00 (%)	25%	1,1125	0,9075	0,9075	0,9075
≥ 80,00 (%) y < 90,00 (%)	50%	2,2250	1,8150	1,8150	1,8150
≥ 90,00 (%)	100%	4,4500	3,6300	3,6300	3,6300
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- Plano de acabados con detalle, implantación y fachadas del proyecto, en los que se identifique los materiales, acabados y recubrimientos utilizados en la envolvente de la edificación.
- Se debe presentar especificaciones, fuentes técnicas y/o fichas técnicas de los materiales, acabados y revestimientos utilizados en la envolvente de la edificación.
- Desarrollo de las fórmulas, paso por paso y resultado final.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.69. Tabla de verificación: reflectancia y absortancia

Reflectancia y absortancia: resumen de recubrimientos				
Fachada	Sumatoria de superficies opacas, $\sum SO_n$	Tipo de recubrimiento a usar en fachada	Índice de reflectancia y absortancia (SRI)	Sumatoria de superficies opacas con acabados y recubrimientos dentro del rango del >35% y <70%, $\sum SOE_n$ (m ²)
Fachada Norte				
Fachada Sur				
Fachada Este				
Fachada Oeste				
Cubierta				
Área total de superficies opacas. (SO_T)			Área total de superficie opaca con acabados y recubrimientos con SRI del 35% al 70% total. (m ²) (SOE_T)	
Porcentaje de Reflectancia y Absorbancia, PRA (%)				

4.4.2 Confort térmico

El estándar determina estrategias para un adecuado confort térmico en la edificación, evitando mecanismos activos para calentamiento o enfriamiento de las instalaciones.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de confort térmico se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.70. Cuadro de aplicabilidad específica Confort térmico

Escala	Pequeña			Media			Grande			Extra Grande				
	500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2			
Confort térmico	Edificabilidad Básica													
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica													
	Edificabilidad Máxima													
	a)	Análisis de confort térmico que evidencie las estrategias utilizadas. De la totalidad del horario de ocupación, mínimo 40.00 % de las horas ocupadas de cada espacio deberán estar en el rango de confort térmico establecido.									X	X	X	X
	Puntaje													
	a)	Cumplir con la condición A De la totalidad del horario de ocupación, mínimo 60.00 % de las horas ocupadas de cada espacio deberán estar en el rango de confort térmico establecido.			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	b)	Cumplir con la condición B De la totalidad del horario de ocupación, el 80.00 % de las horas ocupadas de cada espacio deberán estar en el rango de confort térmico establecido.			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Puntaje extra													
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra													

Uso de suelo	Vivienda - Hospedaje	Comercio - Oficinas	Equipamientos
No aplica para equipamientos de cultura, infraestructura y especial.			

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- a) Para el análisis de confort térmico se deberá evidenciar las estrategias utilizadas y la temperatura operativa interna de los espacios habitables; en la simulación se deberá usar el método adaptativo que se basa en la capacidad de adaptación de los individuos a las condiciones térmicas, dicha adaptación puede ser metabólica, de arropamiento o a través de la apertura y cierre de ventanas. Este tipo de método se lo utiliza en edificios que no tienen mecanismos activos de control de temperatura. (aquellos que consumen energía).

- b) Los resultados de la simulación de confort térmico se deberán presentar para áreas de uso continuo, como: dormitorios, sala, comedor y cocina. No se deberá presentar la simulación para: baños, bodegas, áreas de máquinas.
- c) El análisis de confort térmico debe basarse en los datos y referencias de la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC referente a la “Eficiencia Energética en edificaciones Residenciales”.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. –

Se deberá cumplir de la siguiente condición:

- a) Se deberá realizar un análisis de confort térmico en base a una simulación donde se demuestre la temperatura operativa interna de los espacios habitables durante las horas de uso según el tipo de espacio. De la totalidad del horario de ocupación, dependiendo del uso de los espacios habitables como (dormitorios, salas, comedores, cocinas), mínimo el cuarenta por ciento (40%) de las horas ocupadas de cada espacio deberán estar en el rango de confort térmico establecido.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de uno de las siguientes condiciones:

- a) Los espacios simulados para áreas de uso continuo deberán estar dentro del rango de confort (establecido en la línea base) en cada piso simulado.
- b) Se deberá aplicar una de las siguientes condiciones:
 - i) Condición A: De la totalidad del horario de ocupación, dependiendo del uso de los espacios habitables como (dormitorios, salas, comedores, cocinas), mínimo el sesenta por ciento (60%) de las horas ocupadas de cada espacio deberán estar en el rango de confort térmico establecido.
 - ii) Condición B: De la totalidad del horario de ocupación, dependiendo del uso de los espacios habitables, como (dormitorios, salas, comedores y cocinas) el ochenta por ciento (80%) de las horas ocupadas de cada espacio deberán estar en el rango de confort térmico establecido.

LÍNEA BASE. –

Realizar simulaciones térmicas donde se verifique las siguientes condiciones:

- a) El rango de confort para la verificación de la simulación será una temperatura operativa entre dieciocho a veinte y cinco grados centígrados (18 a 25 °C).
- b) Los datos meteorológicos para las simulaciones deberán ser datos de Quito, tomados de fuentes oficiales como las del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI). Se podrá utilizar la siguiente bibliografía como referencia, sin perjuicio de que se haga referencia a otras fuentes.
 - i) Archivo climático de la base de datos meteorológica de Quito – Energy Plus.
- c) Los cuadros y gráficos del análisis horario del confort térmico deberán expresarse en tres maneras:
 - i) Anualmente (promedio anual de confort)
 - ii) Semana más fría (20 al 26 de diciembre).
 - iii) Semana más cálida (24 al 30 de julio).

- d) La simulación deberá demostrar la temperatura operativa interna de los espacios habitables durante las horas de ocupación según el tipo de espacio y por las ganancias internas establecidas en la simulación.
- e) Para todas las ganancias internas y horarios de ocupación o frecuencia de usos de los espacios, se tendrán que justificar y sustentar los valores ingresados en dicha simulación mediante fuentes confiables y valederas que se asemejen a la realidad de Quito.

Las ganancias internas pueden generarse de las siguientes maneras:

- i) Ganancias por equipo (W/m²) o (W/espacio)
 - ii) Ganancias por luminarias (W/m²)
 - iii) Densidad Ocupacional (personas/m²)
 - iv) Tasa metabólica (W/persona)
Especificar horarios de ocupación o frecuencia de usos.
- f) Se tendrá que considerar para la simulación un Factor de Vestimenta (clo) en base al método adaptativo que va entre cero puntos cinco (0.50) y uno (1.00).
 - g) De acuerdo con las horas de ocupación de cada espacio interior, se deberá establecer cuántas horas este se encuentra dentro del rango de temperatura operativa de dieciocho a veinte y cinco grados centígrados (18 a 25 °C) y qué porcentaje del total de horas de ocupación representan estas.
 - h) La simulación se deberá realizar en todos los espacios habitables de cada piso simulado de acuerdo con la escala de la edificación:
 - i) Escala Pequeña y media: Simular en el primer piso de la edificación donde empiecen los departamentos y en el último piso con unidades habitacionales.
 - ii) Escala Grande y Extra Grande: Simular en primer piso bajo donde empiecen los departamentos, un piso intermedio y en el último piso con unidades de vivienda.
 - i) En la simulación el coeficiente de transmitancia térmica de todos los elementos constructivos (paredes exteriores, paredes interiores, entrepisos, cubiertas, contrapiso), deberá basarse en las fichas técnicas de los proveedores, en caso de no contar con una especificación, se basará en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) Eficiencia energética en edificaciones (código: NEC-HS-EE) vigente TABLA 21 (Propiedades de paquetes constructivos). En caso de que la propuesta tenga materiales que no tengan fichas técnicas y no se encuentren en las NEC se podrá justificar todos los datos con cálculos y/o fuentes confiables y valederas.
 - j) En la simulación se debe considerar las renovaciones de aire/hora que tendrán cada espacio habitable, estas tendrán que ser el valor más alto de renovación con referencia a lo establecido en Tabla 2 de la norma INEN 1126 184-04 -05 de ventilación Natural de Edificios o su normativa equivalente vigente.
 - k) En la simulación se deberá utilizar las siguientes tasas de infiltración de acuerdo con el material utilizado en la edificación, en caso de contar con un sistema de envolvente innovador que mejore la hermeticidad del edificio, reduciendo los valores de infiltración mencionados, se tendrán que justificar y sustentar estos valores.

Tabla 4.71. Tasas de infiltración máximas permitidas

TASAS DE INFILTRACION MÁXIMAS PERMITIDAS	
DESCRIPCION	LIMITE DE INFILTRACION DE AIRE
Mampostería de Steel frame	12 m ³ /(h.m ²)@50Pa
Mampostería de Bloque, ladrillo con recubierto	9 m ³ /(h.m ²)@50Pa
Mampostería de bloque con enlucido y empaste	6 m ³ /(h.m ²)@50Pa

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se calcula el porcentaje de horas dentro del rango de confort térmico de acuerdo con la siguiente formula:

$$PCT = \left(\frac{HO_{CT}}{HO} \right) * 100$$

PCT = Porcentaje de horas ocupadas dentro del rango de confort térmico.

HO_{CT} = horas de ocupación de cada espacio que se encuentran en el rango de confort térmico. (>18 y <25 °C).

HO = Horas de ocupación de cada espacio.

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.72. Tabla de puntaje: Confort térmico

Confort térmico					
Escala		Pequeña	Media	Grande	Extra Grande
PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		4,2100	3,3400	3,2400	3,2400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Condición A ≥ 60,00 (%) y < 80,00 (%)	50%	2,1050	1,6700	1,6200	1,6200
Condición B ≥ 80,00 (%)	100%	4,2100	3,3400	3,2400	3,2400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			

No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Memoria técnica explicativa que contenga:
 - i) Explicación y detalles técnicos de todas las estrategias pasivas (que no consumen energía) aplicadas al edificio para estar dentro del rango de confort térmico.
 - ii) Memoria técnica de la simulación térmica donde se explique por pasos las estrategias o metodologías aplicadas.
 - iii) Explicar y demostrar el proceso para cumplir la condición A y la condición B.
 - iv) Planos finales de las zonas de simulación y ubicación de las estrategias de confort término aplicadas.
 - v) Incluir en la memoria técnica capturas de pantalla del valor de infiltración usado para el proyecto en base al método constructivo propuesto.
 - vi) Demostrar en la simulación térmica la utilización del factor de vestimenta mediante capturas de pantalla.
 - vii) Capturas de pantalla de todos los inputs ingresados en el software.
 - viii) Adjuntar informes de simulación que arroje el software.
 - ix) Tabla de las propiedades térmicas de cada elemento constructivo (paredes exteriores, paredes interiores, entrepisos, cubiertas, contrapiso), la cual, deberá contener:
 - Diagrama de la sección del elemento
 - Capas constitutivas del elemento
 - Espesor

- Densidad
- Conductividad térmica del material de cada capa (valor λ o valor k)
- Resistencia térmica del material de cada capa (valor R)
- Transmitancia térmica total (Valor U)

b) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.73. Tabla de verificación: confort térmico

Confort térmico					
Planta Nivel	Departamento	Espacios Habitable	Resultados análisis		
			Horas de ocupacion (h)	horas en el rango de temperature operativa (h)	% horas ocupadas en el rango de confort (%)

Confort térmico					
Planta Nivel	Departamento	Espacios Habitable	Resultados análisis		
			Horas ocupacion	% de horas confortables	Cumple(x)

4.4.3 Confort lumínico

El estándar prioriza la iluminación natural para reducir el consumo energético.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica de confort lumínico se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 4.74. Cuadro de aplicabilidad específica: confort lumínico

Confort lumínico	Escala	Pequeña		Media		Grande		Extra Grande		
		500m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2
	Edificabilidad Básica									
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica									
	Edificabilidad Máxima									
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad máxima									
	Puntaje									

Las horas de análisis serán acumulativas de nueve a quince horas (9h00 a 15h00).

Los índices mínimos de DLF por espacio y usos deben basarse en las normas de INEN 1 152 - 1984-05 Iluminación natural de edificios (CO 07.04-401).

Tabla 4.75. Tabla de porcentajes DLF

VIVIENDAS	
AMBIENTE	PORCENTAJE DLF
Salas	0.625
Cocinas	2.500
Dormitorios	0.313
Estudios	1.900
Circulaciones	0.313
ESCUELAS	
AMBIENTE	PORCENTAJE DLF
Salas de clase	1.900
Salas de lectura	2.000 a 2.500
Salas de estudio	2.000 a 2.500
Laboratorios	1.900 a 3.800
OFICINAS	
AMBIENTE	PORCENTAJE DLF
Oficina general	1.900
Oficina de dibujo	3.750
Oficina de información	0.625 a 1.900
HOSPITALES	
AMBIENTE	PORCENTAJE DLF
Sala general	1.250
Laboratorio patológico	2.50 a 3.750
BIBLIOTECAS	
AMBIENTE	PORCENTAJE DLF
Archivo	0.900 a 1.900
Sala de lecturas	1.900 a 3.750
Áreas de mostrador	2.500 a 3.750
Salas de consulta	1.900 a 2.500

En la modelación se tendrá que especificar la malla de medición a una altura de trabajo de ochenta y cinco centímetros (85.00 cm) reticulada a cero puntos cincuenta centímetros (0.50 cm.) y los componentes de reflexión interna (CRI) de todas sus superficies: cielo raso, paredes, pisos y puertas ingresados en el programa de simulación.

En caso de que sala, comedor y cocina estén juntos considerarlos como un solo espacio y analizar el factor DLF en relación con el valor de cocinas.

PUNTAJE. –

Se asignará puntaje de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.76. Cuadro de aplicabilidad específica: confort lumínico

Confort lumínico				
Escala	Pequeña	Media	Grande	Extra Grande

PUNTAJE					
Vivienda - Hospedaje					
Puntaje máx		No aplica	2,9200	2,8400	2,8400
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Condición A ≥ 40,00 (%) y < 65,00 (%)	50%	No aplica	1,4600	1,4200	1,4200
Condición B ≥ 65,00 (%)	100%	No aplica	2,9200	2,8400	2,8400
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Comercio - Oficinas					
Puntaje máx		No aplica	3,15	3,15	3,15
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Condición A ≥ 40,00 (%) y < 65,00 (%)	50%	No aplica	1,5750	1,5750	1,5750
Condición B ≥ 65,00 (%)	100%	No aplica	3,1500	3,1500	3,1500
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Equipamiento					
Puntaje máx		No aplica	3,63	3,63	3,63
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
Condición A ≥ 40,00 (%) y < 65,00 (%)	50%	No aplica	1,8150	1,8150	1,8150
Condición B ≥ 65,00 (%)	100%	No aplica	3,6300	3,6300	3,6300
PUNTAJE EXTRA					
Puntaje extra máx		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Estándar(res)	Porcentaje del puntaje	Puntaje asignado			
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Memoria técnica explicativa que contenga:
- i) Simulación lumínica donde se compruebe el DLF y explique por pasos las estrategias o metodologías aplicadas.
 - ii) Análisis de reflexión de materiales.
 - iii) Explicar y demostrar el proceso para cumplir la condición A y la condición B.
 - iv) Planos o diagramas donde se puedan ver las zonas simuladas.
- b) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 4.77. Tabla de verificación: confort lumínico

Confort lumínico							
Nivel	Tipo de Departamento	Ambiente	Área (m ²)	Porcentaje del factor de luz natural recomendado (%)		Porcentaje del factor de luz natural obtenido en las simulaciones promedio anual (%)	
Piso inferior		Salas		0.63	%		%
		Cocinas		2.50	%		%
		Dormitorios		0.31	%		%
		Estudios		1.90	%		%
Piso intermedio		Salas		0.63	%		%
		Cocinas		2.50	%		%
		Dormitorios		0.31	%		%
		Estudios		1.90	%		%
Piso superior		Salas		0.63	%		%
		Cocinas		2.50	%		%
		Dormitorios		0.31	%		%
		Estudios		1.90	%		%

5 Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja

- a) Los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación en planta baja según lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de suelo, serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos (COD) con los siguientes casos:

- i. En suelo de clasificación urbano con uso de edificación múltiple se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad.
 - ii. En suelo de clasificación urbano con uso de edificación múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante bloques constructivos o volúmenes constructivos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios, los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante, utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.
- b) Los proyectos nuevos que se enmarquen en los casos aplicables para el incremento del coeficiente de ocupación en planta baja, y solo apliquen este recurso, deberán cumplir con las condiciones del estándar mínimo para edificabilidad máxima que se establecen en los estándares de edificabilidad descritos en el presente instrumento, enlistados a continuación. En estos casos, no será requerido el cumplimiento de un puntaje mínimo para el incremento:

Estándares Urbanos:

- **3.1.4** Integración del retiro frontal a nivel de acera. Las condiciones del estándar mínimo de edificabilidad máxima, en este caso, se aplican sin perjuicio de que la altura de la altura del volumen que se construya sea de dos pisos.
- **3.1.5** Fachadas activas en planta baja.
- **3.1.7** Tratamiento de acera

Estándares Sostenibles:

- **4.1.5** Eficiencia en el consumo de agua
 - **4.2.5** Estacionamientos de bicicleta. Los estacionamientos de bicicleta requeridos en función del cumplimiento del estándar mínimo de edificabilidad máxima, pueden instalarse en el área de integración del retiro frontal, como mobiliario urbano.
 - **4.3.3** Gestión integral de residuos
- c) Los proyectos nuevos que se enmarquen en los casos aplicables para el incremento del coeficiente de ocupación en planta baja, y opten por hacer uso del aprovechamiento constructivo dentro de su edificabilidad máxima, deberán cumplir con todas las condiciones y estándares aplicables para sus respectivos casos, incluyendo los estándares de puntaje y puntaje extra que sean necesarios para el incremento.
- d) En caso de que un lote tenga asignado condiciones ocupación del retiro frontal PB o PA en su código de edificabilidad, podrá hacer uso de la condición de ocupación asignada en el retiro frontal y el incremento del coeficiente de ocupación de suelo en los otros frentes sin sobrepasar los retiros reglamentarios, dentro de las condiciones de edificabilidad máxima asignadas.
- e) En el caso de implementaciones correspondientes a propuestas modificatorias-ampliatorias, el cumplimiento de las condiciones mínimas de los estándares señalados previamente, los estándares urbanos, deberán cumplirse en el frente del lote y los estándares sostenibles, serán exigibles únicamente en relación a la sección de la edificación que se amplía, y no al resto de la edificación existente. En este caso, el estándar de eficiencia en el consumo de agua solo se aplica si la sección ampliada incluye baños o servicios higiénicos.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- Portal “Tu ciudad en línea” del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, <https://pam.quito.gob.ec/tuciudadonline.aspx>

- Estándar Cobertura Vegetal.

Se podrán utilizar las siguientes bibliografías como referencia, sin perjuicio de que se haga referencia a otras fuentes.

“La biodiversidad del Distrito Metropolitano de Quito, un tesoro por explorar” - USFQ y Municipio de Quito

“Los árboles patrimoniales de Quito” - Secretaría de Ambiente

“Guía práctica de identificación de plantas de ribera - plantas de las quebradas de Quito” - FONAG, Secretaría de Ambiente, Universidad Indoamérica.

“Manuales Técnicos de Arbolado Urbano” - Secretaría de Ambiente

“Árboles y Arbustos de Quito” - Inés Padilla & Mercedes Asanza

- Estándar Reflectancia y Absortancia

Se podrán utilizar las siguientes bibliografías como referencia, sin perjuicio de que se haga referencia a otras fuentes.

“Índice de reflectancia solar de revestimientos verticales: potencial para la mitigación de la isla de calor URBANO” – Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Laboratorio de Ambiente Humano y Vivienda.

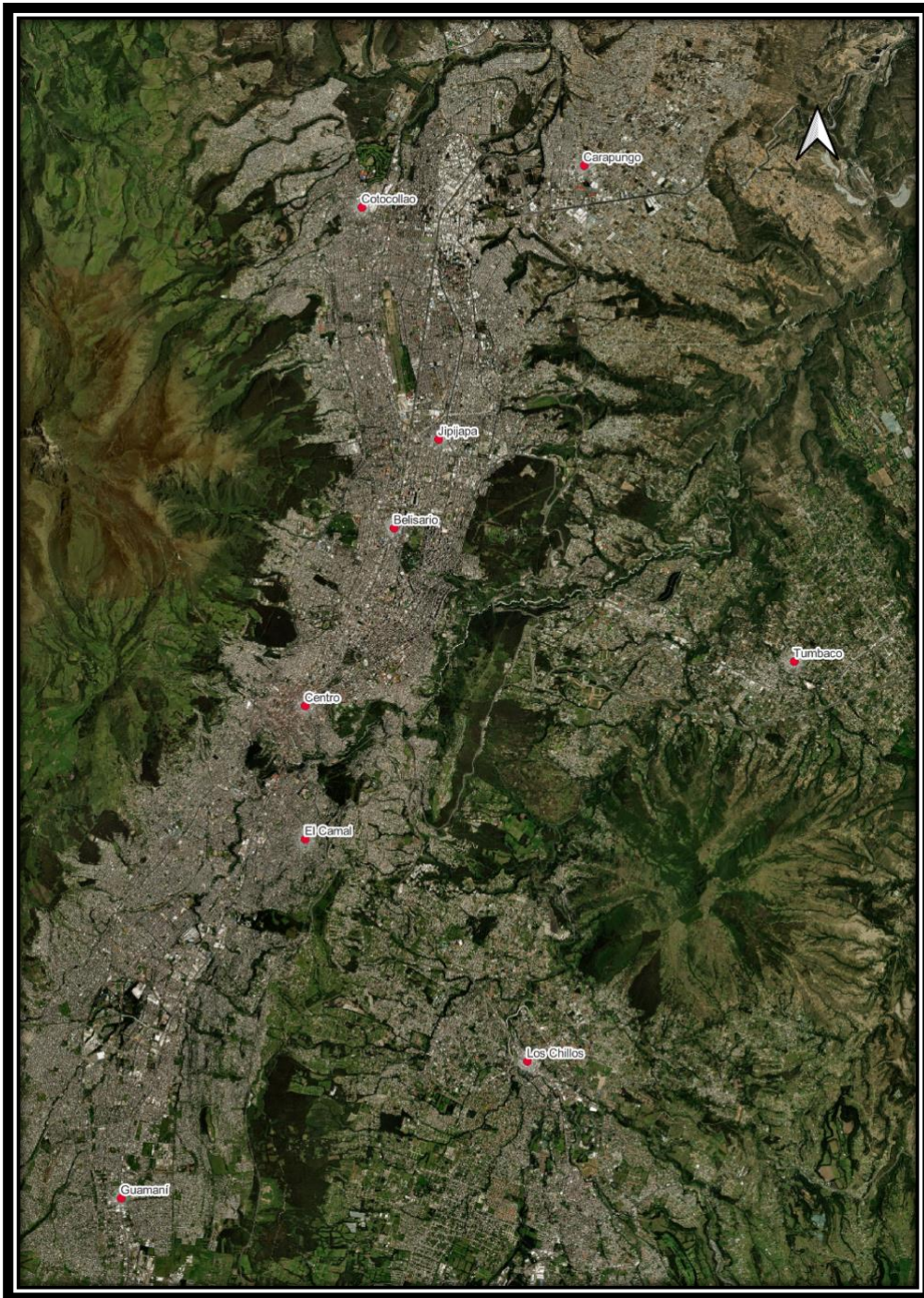
- Recolección de agua lluvia

Ubicación de las estaciones meteorológicas.

Red de monitoreo – Secretaría de Ambiente

Fuente: Secretaria de Ambiente

Ubicación de las estaciones meteorológicas. Red de monitoreo – Secretaría de Ambiente



REGLA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD TOMO "B": SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL

6 Introducción

El presente documento determina la regla técnica y las condiciones del cuadro de aplicabilidad específica del Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en suelo de clasificación rural, únicamente para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística - LMU20 para construcciones mayores.

El estándar de edificabilidad para suelo de clasificación rural se subdivide en estándares rurales y de rurales sostenibles. Los estándares rurales se basan en criterios de tratamiento paisajístico aplicables en el suelo de clasificación rural. A su vez, los estándares rurales sostenibles se basan en criterios de resiliencia urbana. Se clasifican en cuatro grupos: agua; energía; aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos.

7 Generalidades para aplicación de la regla técnica

La presente sección establece las generalidades para la estructura y aplicación de la regla técnica.

7.1 CONSIDERACIONES DE CUADRO DE APLICABILIDAD ESPECÍFICA

La aplicabilidad de los estándares para suelo de clasificación rural que componen la regla técnica de edificabilidad se encuentra diferenciada en función de tres condiciones propias de cada proyecto: edificabilidad, uso de suelo y el tipo de uso de la edificación.

7.1.1 SEGÚN LA EDIFICABILIDAD

El Plan de Uso y Gestión de Suelo asigna a cada lote el correspondiente aprovechamiento constructivo a través de un código de edificabilidad, el cual es un código alfanumérico que resume todas las condiciones de cumplimiento obligatorias para la habilitación del suelo y de las edificaciones, y contienen la forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo.

Gráfico 7.1. Esquema de lectura de los códigos de edificabilidad asignados en el PUGS



Fuente: Plan de Uso y Gestión de Suelo

Todo proyecto deberá regirse a las condiciones de aprovechamiento constructivo asignado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que se expresan en los códigos de edificabilidad correspondientes. Además, deberán dar cumplimiento a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes que les sean aplicables, en conjunto con los lineamientos establecidos para cada estándar del presente instrumento.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo define para suelo de clasificación rural un código de edificabilidad básica y las condiciones particulares para incremento del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

a) Edificabilidad básica:

Todas las edificaciones y/o proyectos del Distrito Metropolitano de Quito en suelo de clasificación rural deberán cumplir con las condicionantes establecidas en el apartado "*Estándares mínimos para edificabilidad básica*", además de las "*Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo*" siempre y cuando apliquen al proyecto.

b) Incremento de COS:

En el suelo de clasificación rural, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo según lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Para los usos de suelo Residencial Rural y Recurso Natural Renovable bajo las condiciones que define el mismo plan.

La regla técnica identifica las condiciones aplicables que deben ser cumplidas obligatoriamente para cada proyecto dentro de los apartados de "*Estándar mínimo para edificabilidad básica*", "*Estándar mínimo para incremento del COS*", y condicionantes optativas en los apartados "*Estándar por puntaje*" y "*Estándar para puntaje extra*" para acceder al incremento de coeficiente de ocupación de suelo.

7.1.2 SEGÚN EL TIPO DE SUELO EN SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL

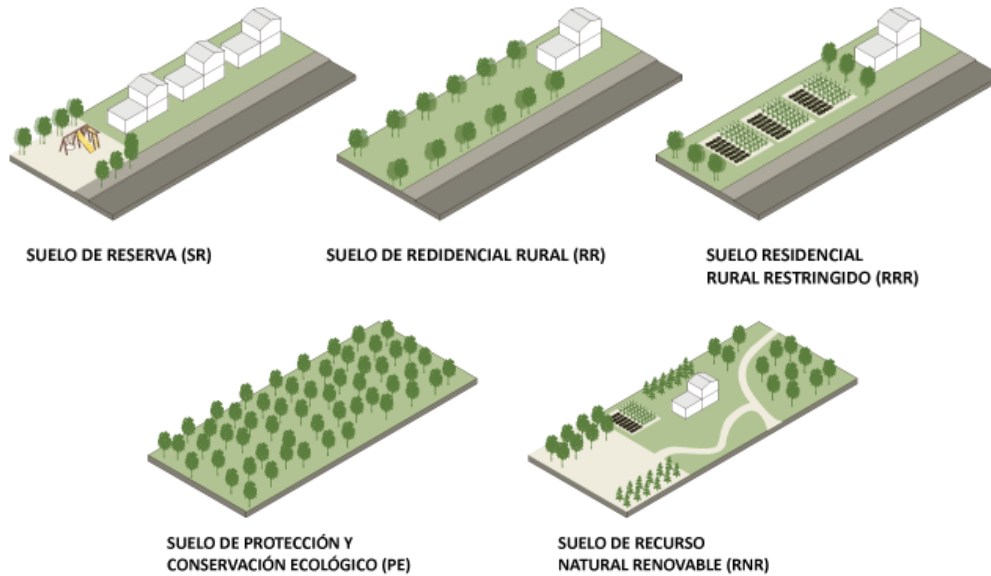
La clasificación de suelo se divide en suelo de clasificación urbana y suelo de clasificación rural siendo independiente de la asignación político - administrativa de las parroquias urbanas o rurales.

En clasificación de suelo rural, con uso de suelo residencial rural y suelo de recurso natural renovable se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja, y el 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos. Esta condición no aplica para usos de Suelo de Reserva, Suelo Residencial Rural Restringido y Suelo de Protección y Conservación Ecológico.

La aplicación de los estándares se distingue en función de los diferentes usos de suelo que se determinan para el suelo de clasificación rural, siendo los que se detallan a continuación:

- a) **Suelo de reserva (SR).** - Tiene aprovechamiento constructivo de edificabilidad básica.
- b) **Suelo Residencial Rural (RR).** - Tiene aprovechamiento constructivo de edificabilidad básica y puede acceder al incremento del coeficiente de ocupación de suelo.
- c) **Suelo Residencial Rural Restringido (RRR).** - Tiene aprovechamiento constructivo de edificabilidad básica.
- d) **Suelo de Protección y Conservación Ecológico (PE).** - Tiene aprovechamiento constructivo de edificabilidad básica.
- e) **Suelo de Recurso Natural Renovable (RNR).** - Tiene aprovechamiento constructivo de edificabilidad básica y puede acceder al incremento del coeficiente de ocupación de suelo.

Gráfico 7. 2. Esquema referencial: Gráfico usos de suelo rural



7.1.3 SEGÚN EL O LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

La aplicabilidad de los estándares se distingue además por los tipos de usos de la edificación, los cuales han sido clasificados en:

- a) Vivienda
- b) Hospedaje
- c) Equipamientos
- d) Actividades de agro-producción

El estándar de edificabilidad no aplica para edificaciones de uso industrial. De la misma manera, los estándares no son aplicables para proyectos que contemplen vivienda de interés social, la cual se regirá a la norma vigente para el efecto.

7.1.4 LECTURA DE LAS TABLAS DE EDIFICABILIDAD

Cada estándar incluye una tabla en la que se resume las condiciones de aplicabilidad en función de las consideraciones anteriormente descritas. El siguiente esquema indica las partes que componen la Cuadro de aplicabilidad específica.

Gráfico 7.3. Esquema referencial: Cuadro de aplicabilidad específica

		SR	RR	RRR	PE	RNR	
Estándar 1	Edificabilidad Básica						
	1	Condicionante 1	X			X	
	Incremento de COS						
	1	Condicionante 1	X			X	
	Puntaje						
	1	Condicionante 1					
	Puntaje extra						
	1	Condicionante 1					
	Uso de la edificación		Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción	

a Por el "tipo de usos de suelo"

b Por "tipo de edificabilidad"

c Por el "uso de la edificación"

d Condicionantes

X Celda con x y color: APLICA

□ Celda en blanco: NO APLICA

7.2 CONTENIDO DE ESTÁNDAR

Cada estándar contiene las siguientes secciones:

- Aplicabilidad:** Establece la aplicabilidad que tiene cada estándar en función de las consideraciones señaladas anteriormente: tipo de edificabilidad, escala de la edificación y uso de la edificación. Se rige de acuerdo con lo señalado en el cuadro de aplicabilidad específica incorporada a cada estándar.
- Generalidades del Estándar:** Son lineamientos a ser considerados para la aplicación del estándar.
- Estándar mínimo para edificabilidad básica:** Son condiciones de obligatorio cumplimiento para edificar según los aprovechamientos establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- Estándar mínimo para incremento de coeficiente de ocupación de suelo:** Son condiciones de obligatorio cumplimiento para acceder a un coeficiente de edificabilidad adicional a los aprovechamientos establecidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- Estándar para puntaje y/o puntaje extra:** El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, los estándares por puntaje en suelo de clasificación rural son condiciones de cumplimiento optativo que no son vinculantes en la determinación del incremento al que pueda acceder la edificación.
- Proceso de cálculo:** Describe los pasos a seguir para calcular los datos necesarios para el cumplimiento de las condiciones de cada estándar.
- Puntaje:** El incremento de coeficiente de ocupación de suelo se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.
- Medios de verificación:** son los documentos y/o información necesaria que el administrado debe presentar para la verificación del cumplimiento del estándar. En la mayoría de estándares, los medios de verificación corresponden a planos arquitectónicos y de ingeniería propios del proyecto y

otros requisitos documentales para la obtención de la licencia urbanística LMU 20 para construcciones mayores.

Para el cumplimiento del estándar se deberá presentar una memoria técnica la cual deberá contener como mínimo,

- IV. Información general y descriptiva del proyecto.
- V. Descripción de los estándares aplicados a la edificación, con sus respectivos medios de verificación.
- VI. Cuadro resumen del cumplimiento de cada estándar aplicado según el formato indicado en los medios de verificación.

Y en la cual, también se verá reflejado las firmas de responsabilidad del equipo técnico responsable de cada especialidad.

Cuando las estrategias presentadas para el cumplimiento de uno o varios estándares se realizan en base estudios hechos por un equipo consultor, academia, u otras fuentes, el proyecto deberá contar con una memoria técnica explicativa, información y documentación que respalde el proceso de investigación y resultados con la correspondiente firma de responsabilidad del profesional a cargo.

7.3 SISTEMA DE PUNTAJE

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos para edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Título III “Componente Urbanístico Estándares” en el capítulo I “Estándar de Edificabilidad” en el párrafo II “Desarrollo” define: “El Estándar de Edificabilidad en zonas de clasificación rural establece lineamientos mínimos y estándares de aplicación optativa mediante estándares urbanos y estándares de sostenibilidad”.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Título IV “Instrumentos De Gestión Y Financiamiento del Suelo” en el capítulo IV “Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano” en el párrafo I “Concesión Onerosa de Derechos” en el literal c “Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo” en el numeral 3 “Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural”: define: “ En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos” y “En suelo rural con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos”.

7.4 PASOS PARA LA APLICACIÓN DEL DOCUMENTO

En esta sección se explican los pasos para aplicar el presente instrumento adecuadamente.

Paso 1. Identificación de las condiciones de edificabilidad del lote

Previo al desarrollo del proyecto, se debe identificar las condiciones de edificabilidad que le fueron asignadas al lote en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Esta información se encuentra detallada en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) en el cual se muestra el código de “edificabilidad básica”.

Se recomienda además visitar el portal “Tu ciudad en línea” del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual permite conocer además del código de edificabilidad, las condiciones catastrales del predio y demás consideraciones contempladas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Toda edificación que se enmarque en las condiciones de EDIFICABILIDAD BÁSICA debe cumplir de manera obligatoria con los “estándares mínimos para edificabilidad básica”.

Para acceder al INCREMENTO DEL COS se debe cumplir con las condiciones determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, correspondiente a uso de suelo y tipo de uso de la edificación. En caso de cumplir los parámetros, se debe cumplir de manera obligatoria con los “estándares mínimos para edificabilidad básica” y “estándares para incremento de COS”.

El cumplimiento del estándar de edificabilidad, sea para edificabilidad básica o al incremento del COS, no sustituye el cumplimiento de las “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” vigentes, ya que estas son obligatorias para todas las edificaciones.

Paso 2. Identificación del uso de suelo

Para aplicar al incremento del COS, el lote debe corresponder al uso de suelo Residencial Rural o de Recurso Natural Renovable. El resto de usos de suelo solo pueden aplicar la “edificabilidad básica”.

Paso 3. Identificación del tipo de usos de la edificación

Para el incremento del COS únicamente pueden acceder las edificaciones para uso residencial en el uso de suelo Residencial Rural, y para actividades de agro-producción en uso de suelo de Recurso Natural Renovable.

Cualquier tipo de uso de la edificación distinto a los indicados anteriormente, solo puede aplicar a la “edificabilidad básica”, incluso si el uso de suelo contempla el incremento de COS.

Paso 4. Identificación de estándares y condiciones a aplicar

Una vez identificadas las características del proyecto, se puede identificar en el “Cuadro de aplicabilidad específica” de cada estándar que condiciones aplica el proyecto, junto con los medios de verificación correspondientes que deben ser presentados.

El administrado aplicará los estándares de acuerdo a las condiciones específicas correspondientes al lote y proyecto.

Paso 5. Cumplimiento de la regla técnica y estándares

Luego de identificar los estándares aplicables a las características del proyecto, podrá planificar y cumplir las condiciones de los estándares.

El cumplimiento de los estándares de edificabilidad, sean estos mínimos para edificabilidad básica o para incremento de COS, no exime de ninguna manera el cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

8 Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación rural: Estándares rurales

8.1 ESTÁNDARES RURALES

8.1.1 Cerramientos

El estándar de cerramientos plantea las condiciones para el tratamiento del lindero frontal como límite entre el espacio público y privado.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica cerramientos se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 8. 1. Cuadro de aplicabilidad específica: Cerramientos

		SR	RR	RRR	PE	RNR
Estándar mínimo Edificabilidad Básica						
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica						
Estándar mínimo Incremento de COS						
Cerramientos	a)	Cerramiento con muro alto		X		X
	Puntaje					
	a)	Cerramiento con muro bajo	No aplica			
	b)	Cerramiento semi-transparente				
	c)	Cerramiento transparencia				
	d)	Cerramiento verde				
	e)	Sin cerramiento				
	Puntaje extra					
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra					

Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

Para la aplicación del estándar, se deberá cumplir con las siguientes generalidades:

- Se entiende por cerramiento cualquier tipo de estructura vertical que se implante en el lindero frontal.
- La altura del cerramiento se mide desde el nivel natural del terreno.
- En lotes con frente aceras en pendiente, la altura del cerramiento se medirá tanto en los extremos como en la mitad del frente del lote, tomando como punto de referencia el nivel natural del terreno.

Gráfico 8.1. Esquema referencial cerramiento con pendiente



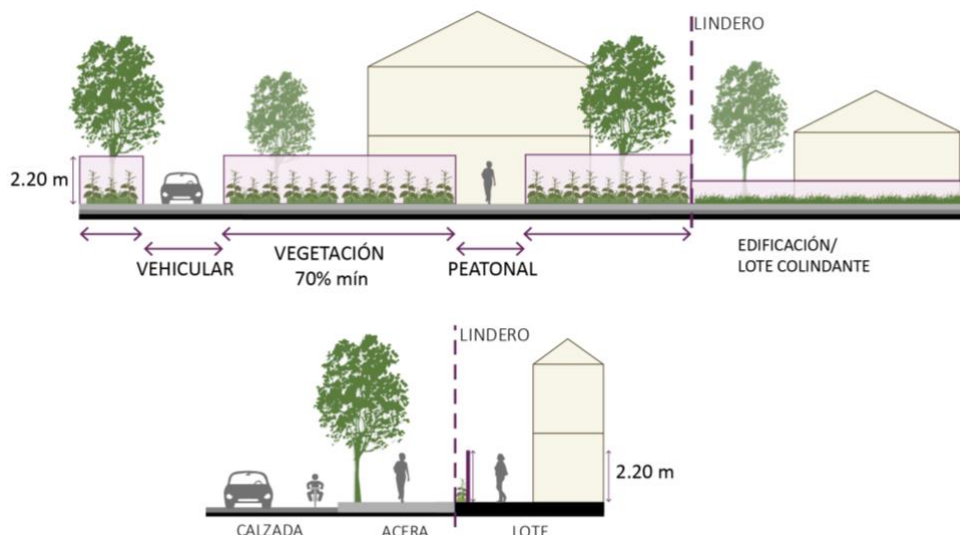
- d) Las intervenciones deberán realizarse desde la línea de fábrica hacia el interior del predio.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO

Se podrá implementar muro alto como cerramiento cumpliendo las siguientes condiciones:

- En el cerramiento frontal la altura máxima del muro es de dos con veinte metros (2.20 m).
- Deberán incorporar vegetación como parte del cerramiento, el brote de la vegetación utilizada debe localizarse por dentro del lindero del lote, en al menos setenta por ciento (70%) de la distancia correspondiente al frente del lote, sin contabilizar los ingresos vehiculares y peatonales.
- Si el cerramiento tiene más de diez metros (10.00 m) de longitud, cada cinco metros (5.00m) de distancia, se dejará un metro con cincuenta centímetros de longitud (1.50 m) con, al menos, sesenta por ciento (60%) de permeabilidad visual en esta área.
- Deberán incorporar luminarias o lámparas por dentro del lindero con incidencia luminosa hacia el espacio público, cada cinco metros (5.00m). La iluminancia mínima de las luminarias sobre las aceras deberá ser de 7,5 luxes (lx) y no excederán los 25 luxes (lx), con una temperatura de color entre 4000 K y 4500 K (luz blanca neutra). El diseño deberá proyectar la luz hacia el exterior del predio y deberán estar conectadas al medidor del predio

Gráfico 8.2. Esquema referencial de cerramiento con muro alto



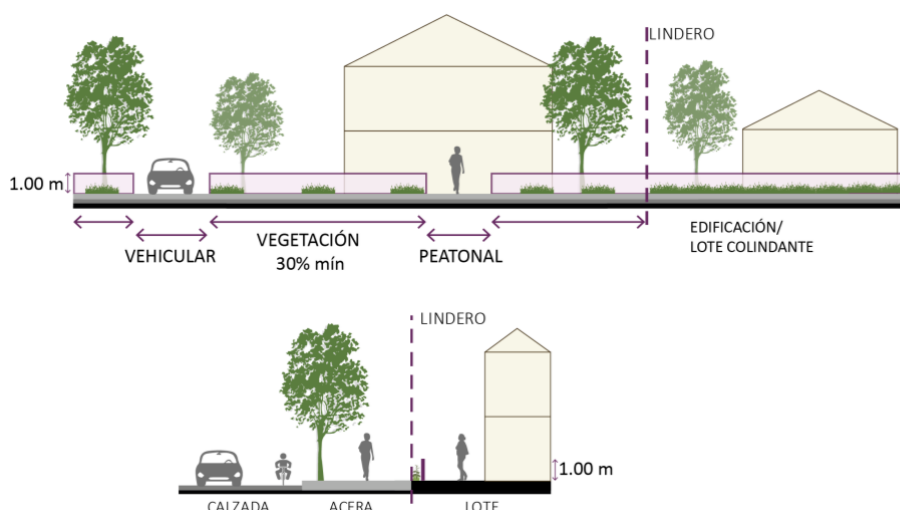
ESTÁNDAR PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

g) Cerramiento con muro bajo:

- i) La altura máxima del muro es de un metro (1.00 m).
- ii) Deberán incorporar vegetación como parte del cerramiento, el brote de la vegetación utilizada debe localizarse por dentro del lindero del lote, en al menos setenta por ciento (70%) de la distancia correspondiente al frente del lote, sin contabilizar los ingresos vehiculares y peatonales.

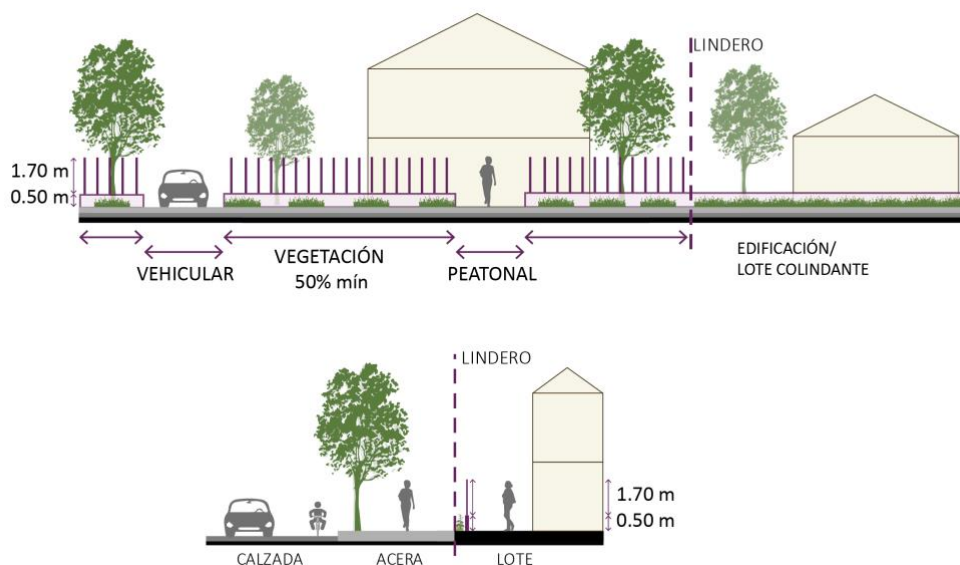
Gráfico 8.3. Esquema referencial de cerramiento con muro bajo



h) Cerramiento semi-transparente:

- i) La altura máxima del cerramiento es de dos metros con veinte centímetros (2.20m).
- ii) La altura máxima de zócalo es de cincuenta centímetros (0.50 m).
- iii) Mínimo 50% de vegetación distribuida en el zócalo del cerramiento.
- iv) La parte superior del cerramiento cuenta material que permiten conexión visual entre el espacio público y privado, con al menos un 40% de permeabilidad.

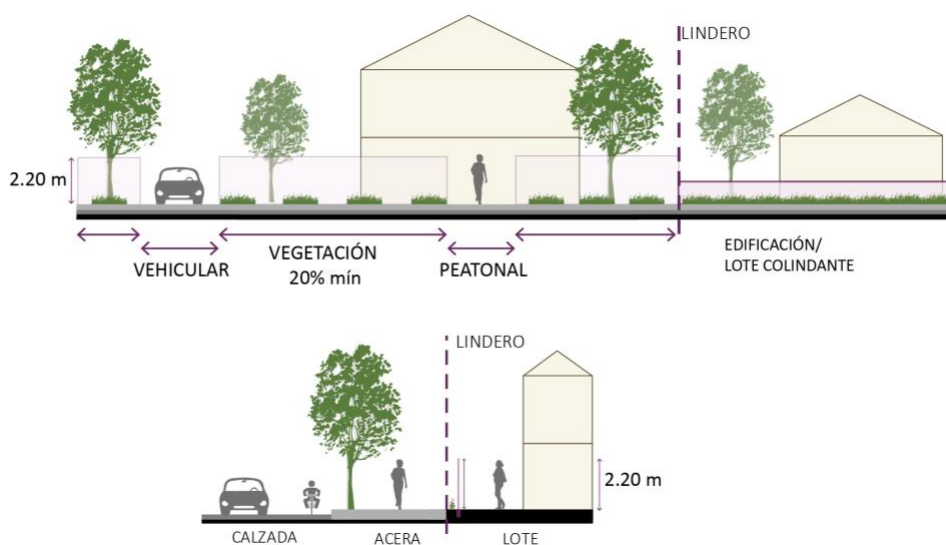
Gráfico 8.4. Esquema referencial de cerramiento Semi-transparente



i) Cerramiento transparente:

- i) La altura máxima del cerramiento es de dos metros con veinte centímetros (2.20 m).
- ii) La altura del zócalo o cadena deberá estar como por debajo del nivel natural del terreno.
- iii) El material superior del cerramiento permite conexión visual entre el espacio público y privado o entre lotes.
- iv) 20% mínimo de vegetación distribuida en el zócalo del cerramiento.

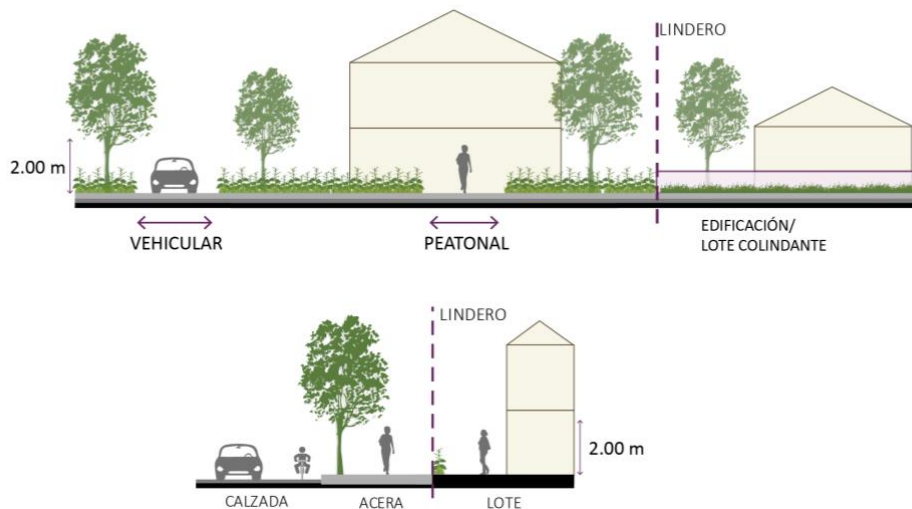
Gráfico 8.5. Esquema referencial de cerramiento Transparente



j) Cerramiento verde

- i) El cerramiento verde cuenta con vegetación arbustiva a lo largo del cerramiento.
- ii) El cerramiento no puede contemplar ninguna estructura gris como parte del cerramiento verde.
- iii) La altura máxima del cerramiento es de dos metros (2.00 m).

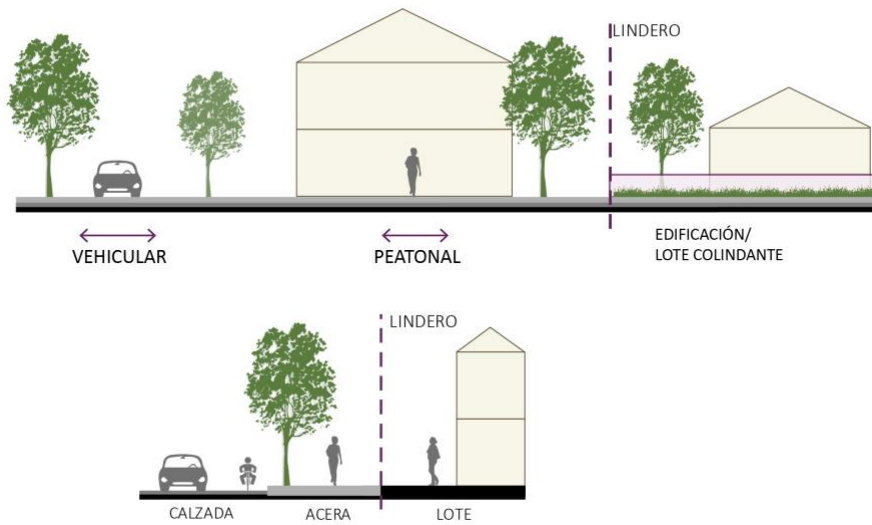
Gráfico 8.6. Esquema referencial de cerramiento Verde



k) Sin cerramiento:

- i) No se elevan muros o elementos estructurales de cerramiento en los linderos del lote.
- ii) En el caso de uso comercial, no se coloca ningún elemento vertical en el lindero que obstaculice la movilidad continua entre el retiro y el espacio público.
- iii) No se permite tener parqueaderos en el retiro frontal.
- iv) En el caso de proyectos de vivienda multifamiliar no deben obstaculizar el desplazamiento entre las unidades de vivienda.
- v) En el retiro frontal, lateral o posterior se cuenta con suelo permeable o semipermeable de acuerdo al porcentaje establecido por el estándar de permeabilidad.

Gráfico 8.7. Esquema referencial sin cerramiento



PROCESO DE CÁLCULO. –

Este estándar no contiene proceso de cálculo.

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar que aplique para cada tipo de edificación.

- a) Corte-detalle y fachadas adicional a los planos arquitectónicos del proyecto de los cerramientos que demuestren que se cumplen las condiciones del estándar.
- b) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 8. 2. Formato de verificación: Cerramientos

Cerramiento					
Características					
Altura del cerramiento		Cerramiento frontal	Cerramiento lateral 1	Cerramiento lateral 2	Cerramiento posterior
Cerramiento con muro alto					

8.1.2 Tratamiento de acera

El estándar de tratamiento de acera establece condiciones que cumplir en función a la acera preexistente.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica tratamiento de acera se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 8. 3. Cuadro de aplicabilidad específica: Tratamiento de acera

		SR	RR	RRR	PE	RNR	
Estándar mínimo edificabilidad Básica							
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica							
Estándar mínimo incremento de COS							
Tratamiento de acera	a)	Las aceras se alinearán a la normativa INEN 2855 y mantendrán homogeneidad de materiales con el entorno construido.		X			X
	b)	En esquinas se deberá contar con vados o rampas frente a pasos peatonales alineándose a la normativa INEN 2855.		X			X
	c)	Se debe plantar árboles que alcanzar su etapa de madurez la base de la copa deberá asegurar la altura 2.20 metros respecto del nivel de acera.		X			X
	d)	Los árboles contarán con alcorques alineados a las Guías de Arbolado Urbano.		X			X
	e)	Se deberá implementar vegetación en la banda de equipamiento.		X			X
	f)	Los ingresos peatonales deberán mantener el mismo nivel de la acera alineándose a la normativa vigente.		X			X
	g)	Los ingresos peatonales deberán mantener el mismo nivel de la acera, los accesos vehiculares deberán alinearse a la "RTAU".		X			X
	h)	Vados o rampas de acceso vehicular deberán alinearse a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.		X			X
	i)	Si existen vados vehiculares para ingreso a la edificación, la rampa vehicular deberá estar en la banda de equipamiento		X			X
	j)	Cumplimiento de requerimientos mínimos en relación a las dimensiones de acera.		X			X
Puntaje							
a)	Alinearse al Estándar de Espacio Público de Conectividad	No aplica					
b)	Implementar en el largo útil de la banda de equipamiento; arbolado y vegetación estratificada.	No aplica					
Puntaje extra							
No existen condiciones establecidas para puntaje extra							

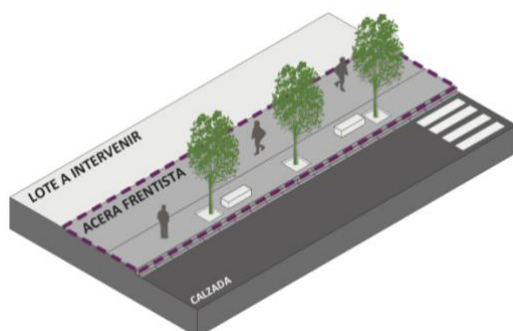
Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
-----------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

En caso de que los perfiles viales frente al lote a ser intervenido presenten acera, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

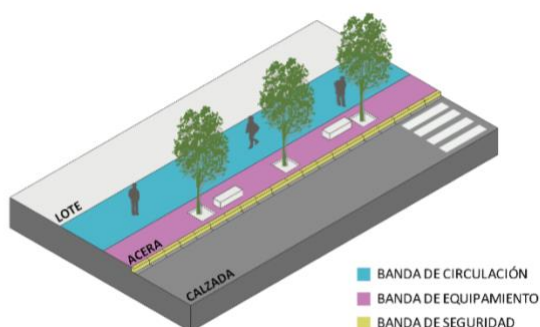
- El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de infraestructura o especial.
- Se entiende por acera frentista a la acera que linda al lote a ser intervenido.

Gráfico 8.8 Esquema referencial composición de la acera por bandas funcionales



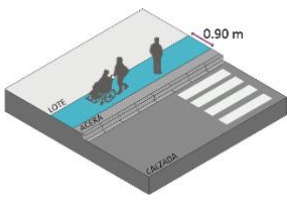
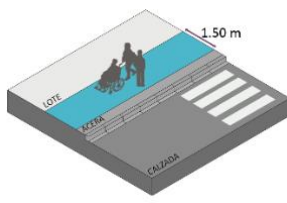
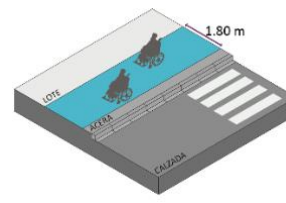
- El “Estándar de Espacio Público de Conectividad del Plan de Uso y Gestión del Suelo” define la composición de la acera, estableciendo diversas tipologías de las mismas.
- El estándar aplica para aceras existentes si desea aplicar a incremento de coeficiente de ocupación, sin embargo, todas las aceras deberán cumplir obligatoriamente con las condiciones planteadas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

Gráfico 8.9 Esquema referencial composición de la Acera



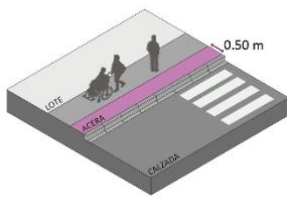
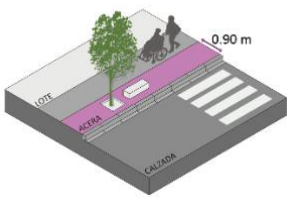
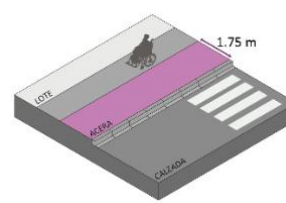
- La banda de circulación deberá contar con materiales de piso duros y antideslizantes, no se podrá colocar elementos que obstaculicen la libre circulación del usuario.
- El “Estándar de Espacio Público de Conectividad” del Plan de Uso y Gestión del Suelo identifica tres (3) bandas tipo para la banda de circulación según su ancho.

Tabla 8. 4. Bandas de Circulación (Estándar de Espacio Público de Conectividad)

Bandas de Circulación			
Banda Tipo		Dimensiones (m)	Descripción
1	Tipo 1 (Mínimo)	0.90 – 1.49	Espacio para la circulación de una persona o una persona en silla de ruedas.
2	Tipo 2 (Óptimo)	1.50 – 1.79	Espacio para la circulación fluida para personas con movilidad reducida y además circulación en doble sentido de personas.
3	Tipo 3 (Deseable)	Mayor a 1.80	Espacio para la circulación simultánea de hasta dos personas que usen silla de ruedas.
Esquema referencial Banda Tipo 1		Esquema referencial Banda Tipo 2	Esquema referencial Banda Tipo 3
			

- g) El “Estándar de Espacio Público de Conectividad” del Plan de Uso y Gestión del Suelo identifica tres (3) bandas tipo para la banda de equipamiento, y dependiendo del ancho de acera disponible, admite la implantación de distintos elementos urbanos como arbolado, mobiliario, alumbrado público, zanjas de infiltración y otros de similar naturaleza, conforme el siguiente cuadro.

Tabla 8. 5. Bandas de Equipamiento (Estándar de Espacio Público de Conectividad)

Bandas de Equipamiento			
Banda Tipo		Dimensiones (m)	Descripción
1	Tipo 1 (Mínimo)	0.50 – 0.89	Espacio para alumbrado y señalética.
2	Tipo 2 (Óptimo)	0.90 – 1.74	Espacio para alumbrado, señalética, mobiliario urbano, arbolado urbano, zanjas de infiltración.
3	Tipo 3 (Deseable)	Mayor a 1.75	Espacio para alumbrado, señalética, mobiliario urbano, arbolado urbano, zanjas de infiltración, ciclo-parqueaderos (parqueaderos de bicicletas), kiosquitos y paradas de buses.
Esquema referencial Banda Tipo 1		Esquema referencial Banda Tipo 2	Esquema referencial Banda Tipo 3
			

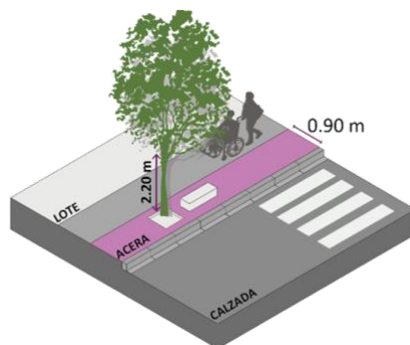
- h) Los elementos señalados para implantarse en la banda de equipamiento no deben colocarse u obstaculizar la banda de circulación.
- i) En caso de existir arbolado urbano preexistente en la acera frente al lote a ser intervenido, para cualquier tipo de intervención se deberá contar con la autorización para intervención de arbolado urbano emitida por el órgano responsable de ambiente en función del procedimiento vigente.
- j) Para la implementación de arbolado urbano se deberá alinear a las “Guías de Arbolado Urbano” emitidas por el órgano responsable de ambiente.
- k) Las aceras frentistas del lote a intervenir podrán contar con arbolado siempre y cuando el ancho mínimo de acera sea de un metro con noventa y cinco centímetros (1.95m.) Y se podrá colocar vegetación estratificada en la banda de equipamiento siempre y cuando el ancho mínimo de acera sea de un metro con cincuenta y cinco centímetros (1.55m).
- l) La banda de seguridad está ubicada de forma adyacente a la calzada, con el objetivo de demarcar el espacio entre el vehículo y el peatón.
- m) La aplicación de los anchos para cada banda funcional dependerá de las condiciones de la acera frentista del lote a intervenir y se adaptará al ancho existente, medido desde el lindero del lote hasta el inicio de la calzada, y en ningún caso implica la intervención de ensanchamiento de acera en el frente del lote. Se debe dar prioridad al cumplimiento del ancho correspondiente a la banda de circulación y luego al de la banda de equipamiento de una manera progresiva, primero con los mínimos, luego los óptimos y finalmente los deseables.
- p) Para determinar la intervención en la acera frentista del lote a intervenir se deberá establecer los anchos de las bandas en función al ancho de la acera existente, tomando en cuenta los siguientes criterios:
 - iv. Determinar el ancho de la acera existente.
 - v. Determinar el ancho de la banda de circulación.
 - vi. Determinar el ancho de la banda de equipamiento.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO

Para vías locales y colectoras, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) La acera a intervenir mantendrá homogeneidad de materiales con el entorno construido inmediato garantizando condiciones de accesibilidad al medio físico de acuerdo a la normativa INEN 2855 accesibilidad al medio físico o la que le remplace.
- b) En esquinas se deberá contar con vados o rampas frente a pasos peatonales de acuerdo a la normativa INEN 2855 accesibilidad universal al medio físico o la que le reemplace.
- c) La acera a intervenir debe contar en la banda de equipamiento, con especies de árboles que tengan como mínimo un metro (1.00 m) de altura al plantar y que una vez alcanzada su etapa de madurez la base de copa deberá asegurar la altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) respecto del nivel de acera. Para la selección de especies se deberá referir a las “Guías de Arbolado Urbano” emitidas por el órgano responsable del ambiente o a la normativa que el municipio del Distrito Metropolitano de Quito disponga para el efecto.

Gráfico 8.10. Esquema referencial altura de arbolado urbano



- d) Los árboles deberán contar con alcorques que permitan un correcto crecimiento, de acuerdo con las Guías de Arbolado Urbano emitidas por el órgano responsable de ambiente.
- e) Se deberá contar con vegetación a lo largo del área de la banda de equipamiento, en las áreas que no estén destinadas a alumbrado público, o ingresos. No se deberá utilizar césped en esta superficie, sino alternativas, como, por ejemplo: arbustos, vegetación herbácea, vegetación cobertura de suelo, plantas colonizadoras.
- f) En el caso de implementar iluminación hacia el espacio público, la incidencia luminosa deberá estar entre rangos moderados para los peatones y deberá estar conectada al medidor del predio.
- g) Los ingresos peatonales deberán mantener el mismo nivel de la acera y en caso de lotes con frente a vías con pendiente mayor a veinte por ciento (20%) deberán alinearse a la normativa INEN 2855 accesibilidad al medio físico o la que le remplace.
- h) Si existen vados o rampas vehiculares de ingreso al edificio, la rampa vehicular deberá estar en la banda de equipamiento sin invadir la banda de circulación peatonal siempre y cuando el ancho de acera sea como mínimo un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) alineándose a las Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.
- i) Si existen vados o rampas vehiculares de ingreso, la rampa vehicular podrá ocupar la banda de equipamiento y circulación siempre y cuando el ancho de acera sea como mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20 m) alineándose a las Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.
- j) En la siguiente tabla se detalla las dimensiones mínimas requeridas y exigencias para tratamiento de acera:

Tabla 8.6. Cuadro de aplicabilidad específica mínimo

Estándar Mínimo de edificabilidad máxima				
Tamaño de la Acera		Dimensiones mínimas requeridas		Exigencias
1)	Acera < 1.55 m	* Banda de Circulación:	0.90 m	Reposición o mantenimiento del material del suelo correspondiente al frente de la acera.
		* Banda de Equipamiento:	0.50 m	
		* Banda de Seguridad:	0.15 m	
2)	Acera < 1.95 m	* Banda de Circulación:	0.90 m	Reposición o mantenimiento del material del suelo correspondiente al frente de la acera.
		* Banda de Equipamiento:	0.90 m	

		* Banda de Seguridad:	0.15 m	
3)	Acera >1.95 m	* Banda de Circulación:	0.90 m	Reposición o mantenimiento del material del suelo correspondiente al frente de la acera. Arbolado Urbano.
		* Banda de Equipamiento:	0.90 m	
		* Banda de Seguridad:	0.15 m	
		* Lado mínimo de alcorque:	0.80 m	
		* Área mín. de alcorque:	1.00m ²	

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- Se deberá alinear al “Estándar de Conectividad” del Plan de Uso y Gestión del Suelo, emitido por la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.
- Se deberá implementar en el largo útil de la banda de equipamiento; arbolado y vegetación estratificada con o al menos dos de las siguientes opciones: arbustos, vegetación herbácea, vegetación cobertura de suelo, plantas colonizadoras, no se deberá utilizar césped en esta superficie.

Gráfico 8.11. Esquema referencial arbolado en acera, corredor de sombra continua



PROCESO DE CÁLCULO. -

Este estándar no contiene proceso de cálculo.

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar que aplique para cada tipo de edificación.

- Memoria fotográfica física y digital que demuestre las condiciones actuales de la acera. Las fotografías deben ser nítidas, y respecto a su tamaño, al menos cada 2 fotografías deben contenerse en un formato A4, podrán ser de mayor tamaño. Las fotografías deberán contar con un texto o etiqueta que indique la fecha en la que fueron tomadas
- Levantamiento topográfico donde se evidencie la acera frentista.
- Plano arquitectónico de la propuesta de mejoramiento, donde se demuestre que se cumple las condiciones de estándar.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 8. 7. Formato de verificación: Tratamiento de acera

Tratamiento de acera					
Características					
Ancho de la acera (m)	Acera con pendiente	Ancho de la banda de circulación (m)	Ancho de la banda de equipamiento (m)	Ancho de la banda de seguridad (m)	Material de acera
Reposición o mantenimiento del material del suelo		Iluminación hacia el espacio público.		Arbolado urbano	
Vegetación, tipo de especies. (dos mínimos)					

8.1.3 Borde de quebrada

El estándar de borde de quebrada establece los parámetros para el tratamiento que se da al retiro de borde superior de quebrada.

APLICABILIDAD. -

El cuadro de aplicabilidad específica borde de quebrada se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 8.8. Cuadro de aplicabilidad específica: Borde de Quebrada

Borde de quebrada		SR		RR		RRR		PE		RNR		
Estándar mínimo de edificabilidad Básica												
a)	Respetar el borde de quebrada de acuerdo al Régimen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

	Administrativo de Suelo vigente.																			
b)	Áreas de protección serán tratadas de acuerdo a la pendiente.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
c)	Se permite únicamente la construcción de miradores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
d)	Implementación de zanjas de infiltración en vías internas.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
e)	Caminerías / senderos permeables.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f)	Vegetación nativa en al menos 60% del área total del lote.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
g)	No se deberá utilizar vegetación introducida.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
h)	Áreas comunales permeables/ no utilizar para estacionamientos ni calles internas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
i)	Cerramiento de uso optativo en el borde superior de quebrada.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
j)	Eliminar arbolado en riesgo.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
k)	Manejo del material vegetal resultante de mantenimiento.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
l)	Integración visual.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Estándar mínimo para incremento de COS																				
No existen condiciones establecidas para incremento de COS																				
Puntaje																				
a)	Bio-lagunas o humedales	No aplica																		
b)	Áreas de recreación adicionales	No aplica																		
c)	Techos verdes, cafés o jardines verticales en vivienda.	No aplica																		
Puntaje extra																				
No existen condiciones establecidas para puntaje extra																				

Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
-----------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. –

En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

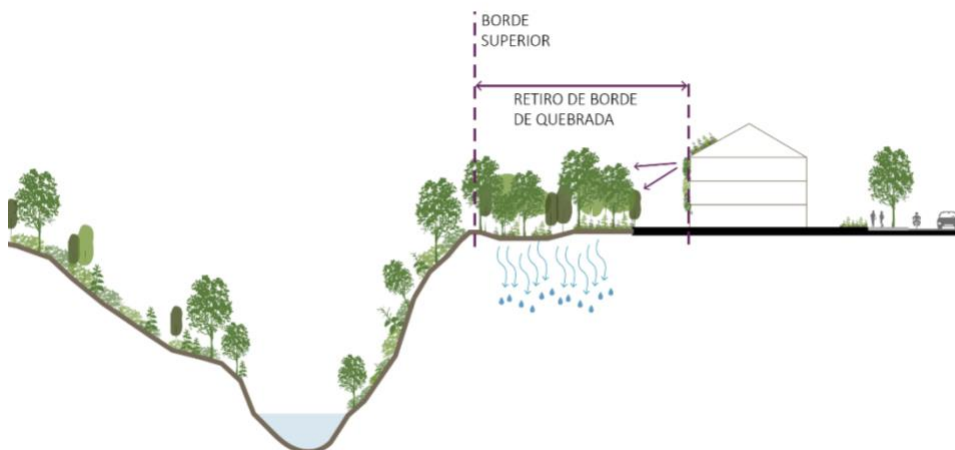
- a) El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de infraestructura o especial.
- b) El estándar aplica a lotes que se encuentren colindantes con quebradas abiertas.
- c) Se deberá respetar los retiros de accidentes geográficos determinado en el respectivo informe emitido por el órgano municipal encargado de catastros, o el documento municipal oficial que lo supla.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA.

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

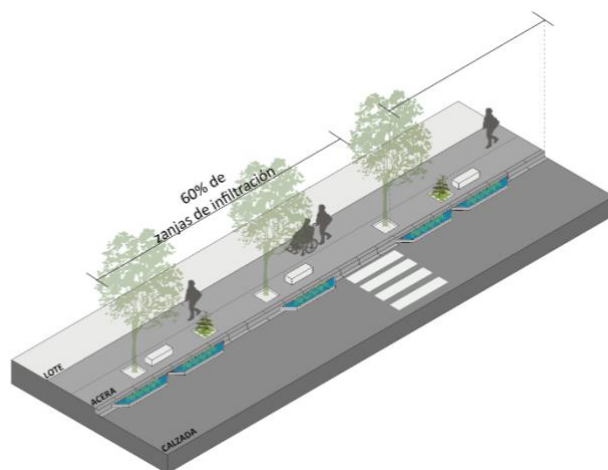
- a) Se deberá respetar los retiros del borde superior de quebrada de acuerdo al Régimen Administrativo del Suelo vigente.
- b) Las áreas de protección serán tratadas de acuerdo a la pendiente de retiro de borde superior de quebrada.
 - iii) Si el retiro del borde superior de quebrada tiene pendiente mayor a diez grados (10°), se deberá reforestar o plantar vegetación tipo setos y/o arbolado en un mínimo de cuarenta por ciento (40%) del área del retiro de borde superior de quebrada, no se contabilizará en este porcentaje la superficie cubierta por césped. La reforestación se realizará siguiendo las curvas de nivel existentes, para estabilizar los taludes naturales y evitar erosión del suelo. Adicionalmente, se podrá incorporar senderos ecológicos y/o miradores, previo un estudio de riesgo y factibilidad, emitido por el órgano municipal encargado de riesgos, revisado y aprobado por el órgano municipal encargada del medio ambiente.
 - iv) Si el retiro del borde superior de quebrada tiene pendiente menor a diez grados (10°), se deberá utilizar como jardines ecológicos en mínimo del treinta por ciento (30%) del área retiro del borde superior de quebrada, se podrá plantar: arbolado, setos, plantas herbáceas y/o cubresuelos, no se contabilizará el césped. Se considera como jardín ecológico a aquel que, por sus componentes se, regula y mantiene por sí mismo.

Gráfico 3.12 Esquema referencial retiro borde de quebrada



- c) No se permite ningún tipo de construcción en el retiro del borde superior de quebrada establecido. Solo se permitirá la construcción de miradores sin ningún tipo de cubierta y no se podrá impermeabilizar el suelo.
- d) Proyectos que contemplen varios bloques constructivos, a ser declarados en propiedad horizontal, como conjuntos habitacionales, y que colindan con quebradas, deberán contar con zanjas de infiltración en los bordes de la calzada, en mínimo 60% de la longitud de las vías internas del lote y podrá ser discontinuas. Se excluyen del porcentaje pasos peatonales, accesos vehiculares y peatonales.

Gráfico 3.13. Esquema referencial zanjas de infiltración en vías internas



- e) En el borde de quebrada la caminería y/o senderos deberán contar con superficies permeables que permita el paso del agua lluvia.
- f) En el retiro de quebrada se deberá utilizar vegetación nativa en al menos, sesenta por ciento (60%) del área de retiro del borde superior de quebrada. Referirse a las "Guías de Arbolado Urbano" emitidas por el órgano responsable de ambiente.
- g) No se deberá utilizar vegetación introducida, ni vegetación introducida nativa que pueda afectar el ecosistema de quebrada (Por ej. Pennisetum).

- h) El área de retiro de borde superior de quebrada se deberá utilizar como jardín, senderos, parques, áreas comunales permeables y de recreación, y/o áreas de reforestación. No se permite utilizar el área de retiro del borde superior de quebrada para estacionamientos y/o calles vehiculares.
- i) Los lotes que opten por utilizar cerramiento en el borde superior de la quebrada, deberán utilizar en el retiro uno de los siguientes cerramientos:
 - I. Cerramientos verdes: seguirán los lineamientos del estándar de “Cerramiento” definido en el presente instrumento. Adicionalmente, deberá contar con vanos libres en el cerramiento que permita el paso de especies de fauna. No deberá contar con un muro o reja aledaño.
 - II. Cerramientos semi-transparente: seguirán los lineamientos del estándar de “Cerramiento” definido en el presente instrumento. Adicionalmente, la cadena de cimentación deberá estar a ras del suelo. El material superior debe tener una permeabilidad, de al menos 40% y deberá permitir el paso de especies de fauna.
- j) Se deberá eliminar el *arbolado de riesgo físico* que se encuentre en el borde superior de quebrada, siempre que cuente con la debida autorización para intervención de arbolado urbano emitida por la respectiva Administración Zonal en función del procedimiento vigente.
- k) En caso de no reutilizar el material dentro del lote, se deberá entregar a un gestor autorizado
- l) Las edificaciones en lotes que colindan con quebrada deberán integrarse con su entorno natural a través de visuales a través de vanos, patios, balcones, o plataformas (deck).

ESTÁNDAR POR PUNTAJE. -

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Proyectos que cuenten con bio-lagunas o humedales, deberán proyectarlos en los retiros laterales o en el retiro frontal previo un estudio de riesgo y factibilidad, emitido por el órgano municipal encargado de riesgos.
- b) Proyectos que cuentan con áreas de recreación adicionales a las establecidas por norma como: senderos, jardines o miradores.
- c) Las edificaciones destinadas a viviendas deberán implementar una de las siguientes estrategias: techos verdes (intensivo), cafés (techo biodiverso o techo verde extensivo), jardines verticales con vegetación de aporte ecológico para la ciudad y vegetación nativa. Estas estrategias se contabilizan en el cumplimiento del estándar de cobertura vegetal de este instrumento.
- d) En el caso que se encuentre vegetación introducida e invasiva, como eucalipto, se presentará una propuesta planificada de recambio de vegetación por una apropiada para el sitio, de preferencia vegetación nativa o vegetación frutal. Se deberá contar con autorización y guía del órgano municipal encargado del ambiente.

PROCESO DE CÁLCULO. –

- a) Porcentaje de vegetación en borde superior de quebrada.

Paso 1: Calcular el porcentaje de área de vegetación en el retiro de borde superior de quebrada respecto al área del borde superior, en función a la pendiente del retiro. Para pendientes mayores al 10%, al menos será igual o mayor al 40%; para pendientes menores al 10%, al menos será igual o mayor al 30%.

$$\%AV = (AV/ABQ)*100$$

%AV = Porcentaje de área de vegetación en retiro de borde superior de quebrada (%)

AV= Área de vegetación en el retiro de borde superior de quebrada (m2)

ABQ = Área de retiro de borde superior de quebrada (m2)

- b) Porcentaje de superficie destinada a vegetación nativa respecto a la superficie de vegetación en el retiro de borde superior de quebrada. Deberá ser igual o mayor al 60%

Paso 1: Calcular el porcentaje de vegetación nativa.

$$\%AVN = (AVN/AV)*100$$

%AVN = Porcentaje de área de vegetación nativa respecto a área de vegetación en el retiro del borde superior de quebrada (%)

AVN = Área de vegetación nativa el retiro del borde superior de quebrada (m2)

AV= Área de vegetación en el retiro de borde superior de quebrada (m2)

- c) Porcentaje de longitud de zanjas de infiltración en proyectos con varios bloques constructivos para propiedad horizontal, en relación con la longitud de las vías internas. Debe ser igual o mayor al 60%.

Paso 1: Calcular la longitud total apta para implementación de zanjas de infiltración.

$$LT = LV - IV - IP - PP$$

LT = Longitud total apta para zanjas (m)

LV = Longitud de vías (m)

IV = Sumatoria de longitud de ingresos vehiculares (m)

IP = Sumatoria de longitud de ingresos peatonales (m)

PP = Sumatoria de longitud de pasos peatonales (m)

Paso 2: Calcular el porcentaje longitud de zanjas de infiltración respecto de la longitud total apta.

$$\% ZI = (ZI/LT) * 100$$

%ZI = Porcentaje de zanjas de infiltración

ZI = Longitud de zanjas de infiltración (m)

LT = Longitud total (m)

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar que aplique para cada tipo de edificación.

- Plano de implantación del proyecto con cuadro de áreas de tipo de vegetación de la propuesta que contenga las estrategias utilizadas.
- Memoria fotográfica digital y física que demuestre las condiciones actuales de la acera. Estas fotografías deberán contener la fecha en la que fueron tomadas. Las fotografías deberán ser presentadas en un formato a4 y deben presentarse como dos fotografías por A4 que ocupe la totalidad de la página
- La autorización para intervención de arbolado urbano emitida por el órgano responsable de ambiente en función del procedimiento vigente.
- Informe de técnico de accidentes geográficos con borde superior de quebrada emitido por el órgano responsable de catastros.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 8. 9. Formato de Verificación bordes de quebrada

Borde de quebrada			
Características			
Usos de la edificación	Pendiente del retiro de borde de quebrada	Área del retiro de borde de quebrada (m2)	Retiro de borde de quebrada (m)
Área de vegetación en retiro de borde superior de quebrada		Área de vegetación nativa	Implementación de zanjas de infiltración
% de área de vegetación en retiro de borde superior de quebrada		% de vegetación nativa	Tipo de cerramiento

9 Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación rural: Estándares de sostenibilidad

Estos estándares aportan al manejo sostenible, al uso eficiente del agua y a la restauración del ciclo natural del agua.

9.1 AGUA

9.1.1 Zanjas de infiltración

El estándar determina las condiciones para la implementación de zanjas de infiltración.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica zanjas de infiltración se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9. 1. Cuadro de aplicabilidad específica: zanjas de infiltración

		SR	RR	RRR	PE	RNR
		Estándar Mínimo Edificabilidad Básica				
		No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica				
		Estándar Mínimo Incremento de COS				
		No existen condiciones establecidas para incremento del COS				
		Puntaje				
Zanjas de infiltración	a)	Zanjas de infiltración en 50.00(%) del largo de la banda de equipamiento de la acera correspondiente a o los frentes del lote.	No aplica			
	Puntaje extra					
a)	Zanjas de infiltración en 30.00 (%) de la longitud del espacio de estacionamiento en calzada frente al lote.	No aplica				

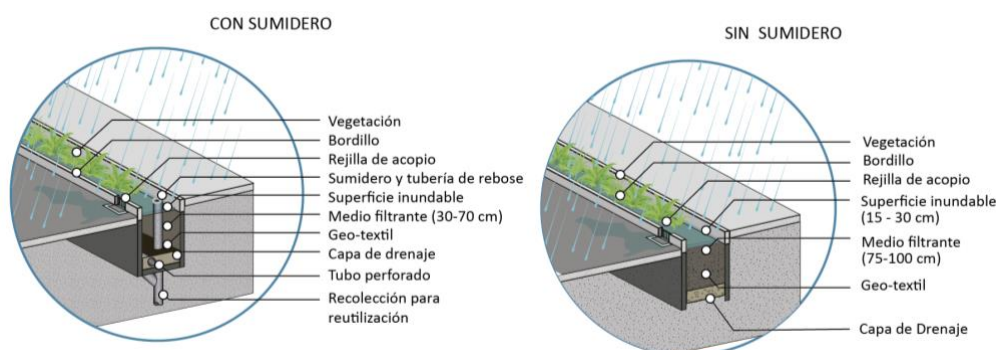
GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- Se alineará a las generalidades del “Estándar de Tratamiento de Acera” del presente documento. En las que se menciona a la composición de bandas funcionales de la acera que se establecen en el “Estándar de Espacio Público de Conectividad” del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- La zanja de infiltración deberá estar ubicada en la banda de equipamiento de la acera o el espacio destinado a estacionamiento en la calzada frente al lote. No deberá ubicarse cerca de la cimentación de las edificaciones.
- Previo a la aplicación del estándar “zanjas de infiltración” se deberá evaluar su aplicabilidad y diseño según la infraestructura soterrada existente y su profundidad, Esto se corroborará mediante el informe de Infraestructura soterrada emitido por el órgano encargado de territorio, hábitat y vivienda.

- d) La zanja de infiltración deberá contar con los siguientes criterios de construcción.
- La profundidad mínima de la zanja será de sesenta centímetros (0.60 m).
 - La distancia entre el comienzo del nivel freático y la base del suelo de la zanja de infiltración debe estar a más de tres metros (3.00 m).
 - Su base deberá ser de material filtrante y/o poroso, con un grado de porosidad del por lo menos cuarenta y cinco por ciento (45.00%). Puede ser con un tipo de suelo como arenoso, arenoso franco, franco arenoso y franco. Estos materiales pueden ser grava, gravilla, cualquier material filtrante y/o poroso favorecerá la capacidad del suelo de bioretener agua.
 - Contará con una apertura en el bordillo que permita el ingreso y/o salida del agua lluvia, con la apertura hacia la calzada.
 - Contará con vegetación apta para biorretener agua.
 - En el caso de que la edificación este ubicada en pendiente, la zanja de infiltración deberá estar diseñada a favor de la pendiente de la calzada y/o acera. Para ese caso se deberá considerar el volumen máximo de agua que puede soportar el sistema, así evitar desbordamientos de agua en escenarios de precipitación extrema.
- e) Realizar un estudio de suelo para determinar la capacidad de infiltración del agua en el tipo de suelo, y diseñar la zanja de acuerdo con los resultados del estudio.
- f) No se implementarán zanjas de infiltración, en áreas que, por sus condiciones, puedan generar posibles riesgos al entorno inmediato.
- g) La zanja de infiltración se alineará a dos tipologías: sin sumidero o con sumidero. En caso de contar con sumidero, el agua debe retenerse para su posterior reutilización. En caso de no contar con sumidero, el agua se infiltrará paulatinamente en el terreno.
- h) No se implantará zanjas de infiltración en pasos peatonales, esquinas, accesos vehiculares y peatonales, alcorques existentes con arbolado en buen estado, y otros elementos que no puedan ser relocalizados, como postes de tendido eléctrico.
- i) La implementación de la zanja de infiltración, en la banda de equipamiento, no deberá interrumpir los ingresos peatonales y vehiculares.

Gráfico 9.1. Tipología de configuración de zanjas de infiltración y ejemplo esquemático de construcción

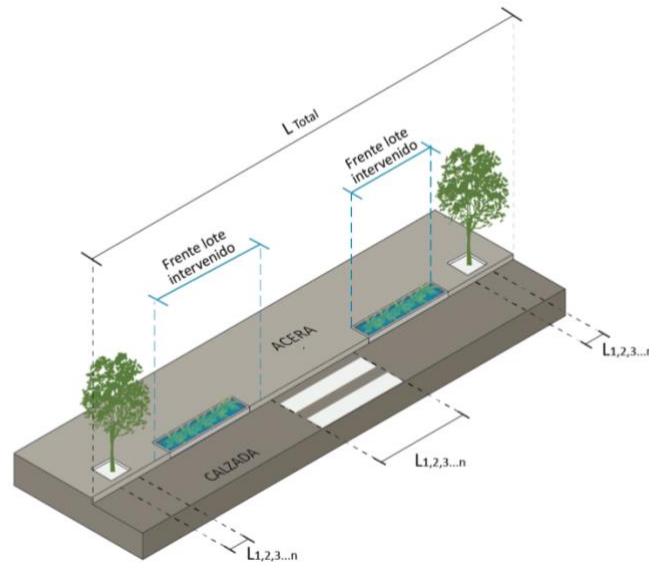


ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Implementar zanjas de infiltración en al menos cincuenta por ciento (50.00 %) del largo de la banda de equipamiento de la acera correspondiente al o los frentes del lote. Este porcentaje no cuenta el largo que corresponde a los elementos que deberán ser descontados según las generalidades del presente estándar. Las zanjas de infiltración deberán colocarse en la banda de equipamiento de la acera.

Gráfico 9.2. Esquema referencial de aplicación de zanjas de infiltración en acera, para puntaje

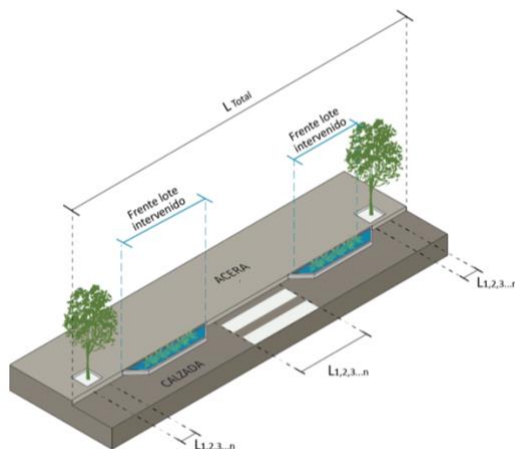


ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Se destina el 30% de los espacios de parqueo de la acera frentista para zanjas de infiltración. Solo aplica para calzada que tienen estacionamiento en vía en el frente del lote. Se deberá respetar el ancho y largo de estacionamiento de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU) vigentes. Podrán implementarse zanjas de infiltración en calzada, solamente en vías locales. y cuando estas se encuentren debidamente intervenidas con delimitación clara de calzadas y acera.

Gráfico 9.3. Esquema referencial de aplicación de zanjas de infiltración en calzada, para puntaje extra



PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1. Se calcula el frente del lote que es apto para intervenir con zanjas de infiltración.

$$\text{Frente}_{ZI} = L_{\text{Total}} - L_{1,2,3\dots n}$$

Frente_{ZI} (m) = Largo del frente del lote que es apto para intervenir con zanjas de infiltración (m)

L_{Total} = Longitud total del frente de lote (m).

L_{1,2,3...n} = Longitud del frente del lote discontinuado por pasos peatonales, accesos vehiculares y peatonales, alcorques existentes con arbolado en buen estado, y otros elementos que no permitan la implementación de zanjas de infiltración en el tramo (m).

Paso 2. Se calcula el porcentaje del largo del frente del lote que aplican zanjas de infiltración.

$$\% \text{ Zanjas de infiltración} = \frac{\text{Frente del lote intervenido (m)}}{\text{Frente}_{ZI} \text{ (m)}} * 100$$

% Zanjas de infiltración = Porcentaje del largo del frente del lote que aplican zanjas de infiltración (%).

Frente del lote intervenido = La longitud del frente de lote intervenido con zanjas de infiltración (m).

Frente_{ZI} = Largo del frente del lote que es apto para intervenir con zanjas de infiltración (m)

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

A través de los siguientes medios de verificación, se revisará el cumplimiento del estándar:

- a) Planos de detalle de la zanja de infiltración que incluya: planta, corte, y tabla de vegetación. Si es con sumidero, se debe identificar el punto de recolección en la edificación.
- b) Informes correspondientes para la aplicación del estándar.
- c) Documento, instructivo o manual de funcionamiento y mantenimiento de las zanjas de infiltración
- d) El cumplimiento del estándar se verificará en la siguiente tabla:

Tabla 9.2. Tabla de verificación: zanjas de Infiltración

Zanjas de infiltración			
Tipo de zanja		Ubicación de la zanja	
Con sumidero		Banda de equipamiento de la acera	
Sin sumidero		Calzada	
Longitud del frente del lote que es apto para intervenir con zanjas de infiltración (m).			
Frente del lote intervenido con zanjas de infiltración (m).			
Porcentaje de la longitud del frente del lote donde se implementan zanjas de infiltración (%).			

9.1.2 Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua

El estándar determina condiciones para la eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua con la incorporación de aparatos hidrosanitarios eficientes en el proyecto.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.3 Cuadro de aplicabilidad específica: eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua

Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua		SR		RR		RRR		PE		RNR	
Estándar Mínimo Edificabilidad Básica											
a)	Implementación de por lo menos un aparato sanitario eficiente en la edificación.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Estándar Mínimo Incremento de COS											
No existen condiciones establecidas para incremento del COS											
Puntaje											

a)	Se cuenta con una reducción del consumo de agua de al menos 25.00 (%) en el proyecto	No aplica
	Se cuenta con lavadoras en las edificaciones, que cuenten con filtros para micro plásticos.	No aplica
	Puntaje Extra	
No existen condiciones establecidas para puntaje extra		

Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
Solo aplica para educación, cultural, religioso, administración. pública				

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

- a) Se deberá implementar por lo menos un aparato sanitario eficiente en la edificación. Se podrá implementar aireadores, inodoros y/o duchas eficientes en al menos una batería sanitaria.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Se obtiene una eficiencia en el consumo de agua de al menos veinte y cinco por ciento (25.00 %) en la edificación, mediante la instalación de aparatos sanitarios eficientes. Deberá ser demostrado mediante la comparación de un escenario base y un escenario optimizado.
- b) Se cuenta con lavadoras de ropa comunales en las edificaciones que cuenten con filtros para micro plásticos. El número de equipos se rigen a lo especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

LÍNEA BASE. –

Este estándar compara dos escenarios (base y optimizado) de la demanda del consumo de agua potable para evaluar el porcentaje de ahorro, tomando como base el consumo por número de habitantes y el porcentaje final de agua potable usada por aparato sanitario.

Los equipos que no se encuentran en esta tabla 9.4. y requieren el uso de agua potable para su funcionamiento, no se considerarán dentro del cálculo

Escenario Base

El escenario base establece el consumo de agua por persona al día en base a los equipos sanitarios tradicionales, con consumos no-eficientes, tomando como base de cálculo el caudal de cada aparato sanitario.

Escenario Optimizado

Se debe realizar una declaración del escenario optimizado en la tabla 9.4. “Cuadro de eficiencia en el consumo” para proceder con el cálculo.

Para justificar el escenario optimizado, los aparatos propuestos deben especificar en sus fichas técnicas el consumo, mismo que deberá indicarse en la tabla del escenario optimizado, para demostrar la eficiencia de los aparatos sanitarios en relación al escenario base. Para el escenario optimizado al emplear aireadores o restrictores de caudal se debe justificar que estos sean operativos y compatibles con los aparatos sanitarios a implementar.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Se declara el escenario optimizado de cada aparato sanitario que contiene la edificación.

Paso 2: Se calcula el factor de eficiencia de cada aparato sanitario, ponderado con el número de aparatos contemplados en la edificación.

$$FE_{aparato} = \left(\frac{EB_{aparato} - EO_{aparato}}{EB_{aparato}} * No. de aparatos \right)$$

$FE_{aparato}$ = Factor de eficiencia de cada aparato sanitario.

$EB_{aparato}$ = Escenario base del aparato sanitario.

$EO_{aparato}$ = Escenario optimizado del aparato sanitario.

No. de aparatos = Número de aparatos contemplados en la edificación.

Paso 3: Se calcula la suma de los factores de eficiencia de los aparatos de la edificación.

$$\xi FE_{aparatos} = FE_{inod.} + FE_{lavam.} + FE_{n....}$$

$\xi FE_{aparatos}$ = Suma de los factores de eficiencia de los aparatos.

FE = Factor de eficiencia de los aparatos sanitarios de la edificación.

Paso 4: Se calcula el porcentaje de eficiencia por tipo de aparato.

$$\% Efic_{aparato} = \frac{FE_{aparato}}{\xi FE_{aparatos}} * 100$$

% Efic. – Porcentaje de eficiencia en el consumo de agua por aparato sanitario (%).

$FE_{aparato}$ = Factor de eficiencia de cada aparato sanitario.

$\xi FE_{aparatos}$ = Suma de los factores de eficiencia de los aparatos.

Paso 5: Se calcula el porcentaje de eficiencia en el consumo de agua de la edificación.

$$\% Efic_{edif.} = \frac{\% Efic_{inod} + \% Efic_{lavam.} + \% Efic_{n...}}{Ap. San.} * 100$$

$\% Efic_{edif.}$ = Porcentaje de eficiencia en el consumo de agua en la edificación (%).

$\% Efic$ = Porcentaje de eficiencia en el consumo de agua por aparato sanitario (%).

Ap.San. = No. de tipo de aparatos sanitarios contemplados en la edificación.

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Plano hidrosanitario del proyecto que demuestre la ubicación de lo/s aparato/s eficientes.

Medios de verificación adicionales para puntaje. –

- b) Aplicación y desarrollo del procedimiento de cálculo, paso por paso.
- c) Cuadro de eficiencia en el consumo de agua.
- d) Fichas técnicas de los aparatos eficientes.
- e) Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 9.4. Tabla de verificación de eficiencia en el consumo de agua

Cuadro de verificación de eficiencia en el consumo de agua.						
Aparato Sanitario	Unidad medida	Escenario Base	Escenario Optimizado	No. de aparatos	Factor de eficiencia por aparato (FE_aparato)	% de eficiencia por aparato (edificación)
Inodoro	L/descarga	6.20				
Lavamanos	L/min.	6.00				
Grifería cocina	L/min.	12.00				
Ducha	L/min.	12.00				
Lavadora	L/usuario/día	17.00				
Jardines y áreas comunales	L/usuario/día	5.00				
Número de aparatos sanitarios eficientes en la edificación (u)						
Suma de los factores de eficiencia de los aparatos, ΣFE						

Porcentaje de eficiencia en el consumo de agua en la edificación, % <i>Efic_{edif.}</i> (%)	
Número de lavadoras con filtro para micro plástico (u)	

9.1.3 Recolección de agua lluvia

El estándar determina las condiciones para la recolección y reutilización de agua lluvia en el proyecto.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica recolección de agua lluvia se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.5. Cuadro de aplicabilidad específica: recolección de agua lluvia

		SR	RR	RRR	PE	RNR
		Estándar Mínimo Edificabilidad Básica				
		No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica				
		Estándar Mínimo Incremento de COS				
		No existen condiciones establecidas para incremento de COS				
		Puntaje				
Recolección de agua lluvia	a)	Recolección de agua lluvia en cubiertas y/o patios, con un porcentaje mínimo de recuperación del agua del 15.00 %.				
		No aplica				
	Puntaje Extra					
		No existen condiciones establecidas para puntaje extra				

Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
-----------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Se implementan sistemas eficientes para la recolección de agua lluvia en cubiertas y/o patios, con un porcentaje mínimo de recuperación del agua del quince por ciento (15.00 %). Solo se contabilizan para este estándar cubiertas y/o patios con superficies duras. El agua lluvia retenida deberá tener un tratamiento acorde a la reutilización que se le dará para garantizar su calidad y salubridad.

LÍNEA BASE. –

a) Precipitación

Se considera el potencial volumen de agua lluvia que puede ser recolectado en el área total del lote para un escenario de precipitación de sesenta y dos, punto cinco milímetros (62.5 mm) de agua lluvia en un día, en función de los registros pluviométricos del Distrito Metropolitano de Quito.

Se establece un factor de ajuste de pluviosidad para las diferentes zonas del distrito. El factor a considerarse para el cálculo en suelo de clasificación rural será el de la estación meteorológica municipal más cercana.

Tabla 9.6. Factor de ajuste de pluviosidad por zonas del DMQ

Estación meteorológica Zona DMQ	Factor de ajuste de pluviosidad Q ₁
Belisario	0.95
Carapungo	0.95
Centro	0.85
Cotocollao	0.64
Chiriyacu	0.72
Guamaní	1.00
Los Chillos	0.89
San Antonio	0.56
Tumbaco	0.67

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Se calcula la precipitación en el lote en el transcurso de una hora, mediante la siguiente fórmula; considerando un factor Q₁, para diferenciar la pluviosidad en distintas zonas del DMQ.

$$V_{Pr.} = PD * Q_1 * A_T$$

V_{Pr.} = Volumen de agua que cae en el lote en el transcurso de una hora debido a precipitación $\frac{m^3 \text{ agua lluvia}}{h}$.

PD = 0.0026 m³/(h* m²). Constante de precipitación en escenario de 62.50 mm por día.

Q₁ = Factor de pluviosidad por zona.

A_T = Área del terreno (m²).

Paso 2: Se calcula el volumen de agua que cae en superficies de cubiertas y/o patios.

$$Vs_{1,2,3...n} = PD * Q_1 * As_{1,2,3...n}$$

$V_{s_1, 2, 3...n}$ = Volumen de agua que cae en cada superficie de cubiertas y/o patios en el transcurso de una hora ($\frac{m^3 \text{ agua lluvia}}{h}$).

$PD = 0.0026 \text{ m}^3/(h * \text{m}^2)$. Constante de precipitación en escenario de 62.50 mm por día.

Q_1 = Factor de pluviosidad por zona.

$As_1, 2, 3...n$ = Área de la superficie de la cubierta y/o patio (m^2).

Paso 3: Se calcula el volumen de agua lluvia captada y que será posteriormente reutilizada.

$$V_{lluv_{reut.}} = V_{s_1} + V_{s_2} + V_{s_3} \dots + V_{s_n}$$

$V_{lluv_{reut}}$ = Volumen de agua lluvia captada/reutilizada en el transcurso de una hora (m^3/h).

V_{s_1} = Volumen de agua lluvia captada en la superficie 1 en el transcurso de una hora (m^3/h).

V_{s_2} = Volumen de agua lluvia captada en la superficie 2 en el transcurso de una hora (m^3/h).

V_{s_3} = Volumen de agua lluvia captada en la superficie 3 en el transcurso de una hora (m^3/h).

V_{s_n} = Volumen de agua lluvia captada en la superficie n en el transcurso de una hora (m^3/h).

Paso 4: Se calcula el porcentaje de recolección/reutilización de agua lluvia.

$$\% \text{ Lluv reut.} = \frac{V_{lluv. reut}}{(V_{pr.})} * 100$$

$\% \text{ Lluv}_{reut}$ = Porcentaje de agua lluvia recuperada/reutilizada (%).

$V_{lluv_{reut}}$ = Volumen de agua lluvia recuperada/reutilizada en el transcurso de una hora (m^3/h).

$V_{pr.}$ = Volumen de agua lluvia que cae en el lote en el transcurso de una hora (m^3/h).

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- Identificación y/o ubicación de las estrategias en los planos hidrosanitarios del proyecto.
- Aplicación y desarrollo del procedimiento de cálculo, paso por paso.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 9.7. Tabla de verificación de reutilización de agua

Cuadro declaratorio de recolección de agua lluvia			
Zona de pluviosidad		Q1, Factor de pluviosidad	
Área de la superficie - cubierta y/o patio (m ²) As1, As2, As3... Asn	Volumen de agua captada según superficie (m ³) Vs1, Vs2, Vs3... Vsn	Uso del agua recolectada	Tratamiento del agua según su uso
Volumen de agua lluvia captada/reutilizada, Vlluv. (m ³)		Volumen de agua lluvia que cae en el lote en el transcurso de una hora, Vpr. (m ³ /h)	
Área del terreno, AT (m ²)		Porcentaje de captación/reutilización de agua lluvia (%)	

9.1.4 Tratamiento del efluente de agua

Este estándar define el tratamiento y reutilización de aguas grises, y tratamiento aguas negras.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica tratamiento del efluente de agua se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.8. Cuadro de aplicabilidad específica: tratamiento del efluente de agua

		SR		RR		RRR		PE		RNR									
		Estándar Mínimo Edificabilidad Básica																	
Tratamiento del efluente de agua	a)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

jerarquía detallado.																				
Estándar Mínimo Incremento de COS																				
No existen condiciones establecidas para incremento del COS																				
Puntaje																				
a)	Se cuenta con un medidor de caudal que contabiliza los efluentes de la edificación	No aplica																		
b)	Se cuenta con un sistema diferenciado de agua lluvia y/o grises y aguas negras.	No aplica																		
c)	Se cuenta con un mínimo del 20% de reutilización de aguas grises.	No aplica																		
d)	Se cuenta con trampas de grasas en áreas de cocina (fregaderos).	No aplica																		
Puntaje extra																				
a)	Proyectos que tienen conexión a alcantarillado cuentan con un sistema de tratamiento de aguas negras, de al menos, 20.00 % de las aguas residuales de la edificación	No aplica																		

Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
------------------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

GENERALIDAD. –

Se deberá aplicar la siguiente generalidad:

- a) Se cuenta con una planificación de las conexiones que orientan el volumen de las aguas residuales producidas a la red de alcantarillado y/ó a la planta de tratamiento.

ESTÁNDAR MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD BÁSICA. –

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

- a) Todo proyecto se deberá alinear a la Norma de Diseño del Sistema de Alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS). Los proyectos deberán conectarse al sistema de alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS). En caso de no tener acceso a conexión directa, se aplicará uno de los siguientes mecanismos, en orden de jerarquía de aplicación.
 - i. Se aplicará un sistema de bombeo para conectarse al sistema de alcantarillado.
 - ii. El administrado deberá hacer la conexión a la red pública de alcantarillado con previa autorización de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. En caso de que sea una servidumbre de paso o pase por un terreno vecino se tendrá que contar con un documento debidamente legalizado.
 - iii. Se colocará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales para tratar los efluentes y poder descargar las aguas tratadas a un cuerpo de agua, garantizando una buena calidad de agua, de acuerdo a la Norma Ambiental correspondiente. Los sistemas de tratamiento de agua podrán ser descentralizados, se podrá utilizar plantas de tratamiento de tipo naturales, semi naturales o artificiales. Las plantas de tratamiento de tipo natural podrán ser: humedales de flujo libre; sistemas de plantas de agua para fito remediación; infiltración en el terreno; y otros sistemas similares. Las plantas de tratamiento de tipo seminatural podrán ser: sistema unitario de tratamiento de aguas, nutrientes y energía; y otros sistemas similares. Las plantas de tratamiento de tipo artificial podrán ser: Lagunas de tratamiento; Tanques sépticos de acción múltiple y otros sistemas similares. Para la verificación de la calidad del agua tratada se considerará su eficiencia teórica en la remoción de contaminantes, la cual en el caso deberá ser declarada.
 - iv. Se colocará un pozo séptico que se alineen a las guías de diseño de las Mejores Prácticas Disponibles o 'Best Available Techniques (BAT) de la U.S. Environmental Protection Agency (EPA), que cuenten con al menos un sistema de tratamiento secundario (ej.: bio-digestores compactos).

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Se cuenta con un medidor de caudal que contabiliza los efluentes de la edificación, y se cuenta con un formato para realizar un balance de agua mensual para detectar posibles pérdidas y fugas significativas en la edificación.
- b) Se cuenta con un sistema diferenciado de agua lluvia y/o grises, y aguas negras.
- c) Se cuenta con un mínimo del veinte por ciento (20.00 %) de reutilización de aguas grises. Previo a la reutilización de las aguas grises, estas deberán pasar por un proceso de tratamiento que asegure una calidad del agua apta para reutilización.
- d) Se cuenta con trampas de grasas en áreas de cocina (fregaderos).

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Proyectos que tienen conexión a alcantarillado cuentan con un sistema de tratamiento de aguas negras para bajar el nivel de contaminación del efluente antes de que llegue al alcantarillado. Para obtener el puntaje extra, se tratan, al menos, veinte por ciento (20.00 %) de las aguas residuales de la edificación.

PROCESO DE CÁLCULO. –

- a) Reutilización de aguas grises (puntaje)

Paso 1: Se calcula el volumen de agua que se debe reutilizar en función del número de usuarios de la edificación, correspondientes al 20%.

$$AG_{reut.} = Cons_{WHO} * No. de usuarios * F_{grises} * 0.20$$

$AG_{reut.}$ = Volumen mínimo de aguas grises reutilizadas, correspondientes al 20.00 % (L/día).

$Cons_{WHO}$ = Consumo promedio de agua por persona en una vivienda, de acuerdo a la Organización Mundial de la Salud (W.H.O.) = $100 \frac{L}{persona * día}$.

No. de usuarios = número de usuarios de la edificación (personas).

F_{grises} = factor de aguas grises en una vivienda = 0.58.

Nota: Otros usos de la edificación deberán proponer un valor de “consumo promedio de agua por persona” y un “Factor de aguas negras” justificarlo. La justificación se la realizara mediante fuentes locales o cercanas a la región.

- b) Tratamiento de aguas negras (puntaje extra)

Paso 1: Se calcula el volumen de aguas negras tratadas

$$Vol. trat. = Cons_{WHO} * No. de usuarios * F_{negras} * 0.20$$

$Cons_{WHO}$ = Consumo promedio de agua por persona en una vivienda, de acuerdo a la Organización Mundial de la Salud (W.H.O.). = $100 \frac{L}{persona * día}$ Constante.

No. de usuarios = número de usuarios de la edificación (personas).

F_{negras} = factor de aguas negras = 0.24.

Nota: Otros usos de la edificación deberán proponer un valor de “consumo promedio de agua por persona” y un “Factor de aguas negras” justificarlo.

Paso 2: Se calcula la demanda de aguas grises y negras totales del proyecto

$$AR_{tot} = Cons_{WHO} * (F_{negras} + F_{grises})$$

AR_{tot} = Demanda de aguas grises y negras totales del proyecto expresado en litros/día (L/día).

$Cons_{-WHO}$ = Consumo promedio de agua por persona en una vivienda, de acuerdo a la Organización Mundial de la Salud (W.H.O.). = $100 \frac{L}{persona * día}$. Constante.

F_{negras} = factor de aguas negras = 0.24.

F_{grises} = factor de aguas grises en una vivienda = 0.58.

Paso 3: Se calcula el porcentaje de aguas negras tratadas.

$$\% AR_{trat} = \frac{AR_{trat}}{AR_{tot}} * 100$$

$\% AR_{trat}$ = Porcentaje de aguas negras tratadas (%).

AR_{trat} = Volumen de aguas negras tratadas, expresado en litros/día (L/día).

AR_{tot} = Demanda de aguas grises y negras totales del proyecto expresado en litros/día (L/día).

Se deberá demostrar el volumen de aguas tratadas según la capacidad de tratamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales, en los planos arquitectónicos.

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- a) Identificación y/o ubicación de las estrategias en los planos hidrosanitarios del proyecto.

Medios de verificación adicionales para puntaje y puntaje extra.

- a) Aplicación y desarrollo del procedimiento de cálculo, paso por paso.
- b) Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 9.9. Tabla de verificación de tratamiento del efluente de agua para puntaje

Tratamiento del efluente de agua para puntaje	
Consumo promedio de agua por persona (L/día)	
No. de usuarios de la edificación (u)	

Factor de aguas grises		
Volumen de aguas grises reutilizadas (L/día)		
Se contempla el volumen de agua captada en los planos hidrosanitarios		
Uso del agua reutilizada	Tecnología de tratamiento de acuerdo al uso: descripción del proceso de tratamiento del agua	
Trampa de grasas en áreas de cocina		
Sistema diferenciado de agua lluvia y/o grises, y aguas negras		
Medidor de caudal y formato para realizar balance de agua mensual		

Tabla 9.10. Tabla de verificación de tratamiento del efluente de agua para puntaje extra

Tratamiento del efluente de agua para puntaje extra	
Consumo promedio de agua por persona (L/día)	
No. de usuarios de la edificación (u)	
Factor de aguas negras	
Porcentaje de aguas negras tratadas (%)	
Se contempla el volumen de agua en los planos hidrosanitarios	
Tecnología de tratamiento: descripción del proceso de tratamiento del agua	

9.2 ENERGÍA

Los estándares de este apartado contribuyen a la reducción de la demanda de energía por consumo energético de la edificación.

9.2.1 Eficiencia energética en iluminación artificial

El estándar promueve el uso de bombillas de bajo consumo en edificaciones para uso de vivienda, comercial o de carácter público.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica eficiencia energética en iluminación artificial se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.11. Cuadro de aplicabilidad específica: eficiencia energética en iluminación artificial

		SR			RR			RRR			PE			RNR			
		Estándar Mínimo Edificabilidad Básica															
Eficiencia energética en iluminación artificial	a)	Edificaciones para uso de vivienda se deberá implementar bombillas de bajo consumo en todas las áreas de uso común.	X			X			X			X			X		
	b)	Edificaciones para uso comercial o de carácter público deberán hacer uso de bombillas de bajo consumo en todas las áreas.		X	X	X		X	X	X		X	X		X	X	X
			Estándar Mínimo Incremento de COS														
			No existen condiciones establecidas para incremento de COS														
			Puntaje														
	a)	Edificaciones para uso de vivienda deberán hacer uso de bombillas de bajo consumo en al menos un 80.00% de las áreas de la vivienda.	No aplica														
			Puntaje Extra														
			No existen condiciones establecidas para puntaje extra														

Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
-----------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA. -

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Edificaciones para uso de vivienda se deberán implementar bombillas de bajo consumo en todas las áreas de uso común.
- Edificaciones para uso comercial o de carácter público deberán hacer uso de bombillas de bajo consumo en todas las áreas.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de

coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Edificaciones para uso de vivienda deberán hacer uso de bombillas de bajo consumo en al menos un ochenta por ciento (80.00%) del área de la vivienda y se comprobará a través de la superficie en metros cuadrados (m²) de cada uno de los espacios.

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Se calcula el área de la vivienda donde se ocupa iluminación artificial.

El área de la vivienda se refiere a la superficie en metros cuadrados (m²) de cada espacio que sea habitable y que tengan un uso continuo dentro de la vivienda como: cocina, sala, estudios, habitaciones, baños, balcones, bodegas, etc).

$$AV = \sum AV_1 + AV_2$$

AV = Área total de la vivienda (*u*).

$\sum AV_1 + AV_2$ = Sumatoria de áreas de la vivienda que ocupan iluminación artificial (*u*).

Paso 2: Se calcula el porcentaje de eficiencia energética en iluminación artificial en la vivienda.

$$\% Efic_{ener} = \frac{AV_{EE}}{AV} * 100$$

% Efic ener = Porcentaje de área de la vivienda con eficiencia energética en iluminación artificial (%).

AV_{EE} = Área total de la vivienda con eficiencia energética (m²).

AV = Área total de la vivienda (m²).

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Presentar plano de instalaciones eléctricas del proyecto donde se compruebe la distribución de los sistemas eficientes y sustentables en el ochenta por ciento (80.00%) de las áreas requeridas.
- b) Definir y especificar la ubicación de dispositivos de control de eficiencia lumínica como bombillas de bajo consumo, sensores de movimiento.

- c) Presentar las fichas técnicas de los sistemas eficientes utilizados.
- d) Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 9.12. Tabla de verificación de eficiencia energética en iluminación artificial

Eficiencia energética en iluminación artificial			
	Total de áreas de la vivienda. (m ²)	Total de áreas de la vivienda con eficiencia energética. (m ²)	Porcentaje de Eficiencia energética en iluminación artificial (%)
TOTAL			

9.2.2 Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua

El estándar define condiciones para implementar mecanismos eficientes de calentamiento de agua.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua se registró de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.13. Cuadro de aplicabilidad específica: eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua

		SR	RR	RRR	PE	RNR
		Estándar Mínimo Edificabilidad Básica				
		No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica				
		Estándar Mínimo Incremento de COS				
		No existen condiciones establecidas para incremento del COS				
		Puntaje				
Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua	a)	Se implementan sistemas de calentamiento de agua eficientes que no utilicen combustible fósil.				
		No aplica				
	b)	Se utilizan calentadores de agua en base a la generación de energías renovables generadas dentro del lote cubriendo al menos el 50.00 % de las necesidades de generación de energía térmica para el agua.				
		No aplica				
		Puntaje Extra				
		No existen condiciones establecidas para puntaje extra				

Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
-----------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- Se implementan sistemas de calentamiento de agua eficientes que no utilicen combustible fósil.
- Se utilizan calentadores que funcionan con mecanismos de generación de energías renovables in situ (ej.: biomasa, calentadores solares, bombas de calor), cubriendo al menos el cincuenta por ciento (50.00%) de las necesidades de generación de energía térmica para el agua.

Gráfico 9.4 Esquema del proceso de calentamiento de agua con eficiencia energética



PROCESO DE CÁLCULO. –

En caso de que el sistema de calentamiento elegido por el proyectista sea en base a la generación de energías renovables generadas dentro del lote, se aplicará la siguiente fórmula para su validación.

Paso 1. Se calcula el porcentaje de autoabastecimiento de energía para calentamiento de agua de la edificación.

$$AE_v = \frac{E_{Gen_v}}{E_{Req_v}} * 100$$

AE_v = Porcentaje de energía generada para calentamiento de agua de la edificación (%).

E_{Gen_v} = Energía generada en sitio al mes para calentamiento de agua del sistema de agua caliente (kwh).

E_{Req_v} = Energía requerida para calentamiento de agua del sistema centralizado de agua caliente al mes (kwh).

PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- Presentar plano de instalaciones del proyecto donde se compruebe la colocación de sistemas eficientes de calentamiento de agua.
- Presentar fichas técnicas de los sistemas de calentamiento de agua utilizados.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 9.14. Tabla de verificación de generación de energía in-situ

Generación de energía in-situ				
	Sistema de generación de energía	Energía proyectada requerida para el consumo mensual, EReq (kwh)	Energía generada al mes, EGen (kwh)	Porcentaje de energía generada para áreas de viviendas y comercios, AEV (%)
Viviendas (calentadores de agua en base a la generación de energías renovables)				
Viviendas (calentadores de agua que no ocupen energía fósil)		N/A	N/A	N/A

9.3 APORTES PAISAJÍSTICOS, AMBIENTALES Y TECNOLÓGICOS

9.3.1 Materiales Sostenibles

El estándar determina la aplicación materiales sostenibles, reutilizables y que fomentan una economía circular en las edificaciones, según los criterios presentados a continuación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica materiales sostenibles se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.15. Cuadro de aplicabilidad específica: materiales sostenibles

		SR	RR	RRR	PE	RNR
Estándar Mínimo Edificabilidad Básica						
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica						
Estándar Mínimo Incremento de COS						
a)	Se utilizan materiales que cumplen con 3 de los criterios enlistados.		X			X
Puntaje						
a)	Se utilizan materiales que cumplen con 5 de los criterios enlistados, demostrados en un porcentaje mayor al 15.00 %	No aplica				
b)	Los materiales sostenibles cuentan con certificación del proceso productivo.	No aplica				
Puntaje Extra						
a)	Análisis de Flujo de Materiales (MFA)	No aplica				
b)	Declaración Ambiental de Producto	No aplica				

Uso de la edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
------------------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR –

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- a) Los criterios para que un material sea considerado como sostenible, para fines de esta norma, son los siguientes:
 - I. Materiales locales en acabados y/o de construcción (1).
 - II. Materiales de rápida generación (renovables).
 - III. Reutilización de materiales.
 - IV. Uso de materiales con emisiones bajas de vahos contaminantes (Compuestos Orgánicos Volátiles, COV's).
 - V. Uso de materiales que generen bajas emisiones de Material Particulado (PM10 y PM2.5) durante su etapa de construcción.
 - VI. Acabados evitados en obra por diseño (materiales, estructura, instalaciones vistas).
 - VII. Uso de materiales y estructuras desmontables.
 - VIII. Materiales certificados como sostenibles.

(1) Se entiende, por 'materiales locales en acabados y/o de construcción', aquellos materiales elaborados, en su mayor porcentaje, en el Ecuador.

Tabla 9.16. Criterios para materiales sostenibles

Criterios para materiales sostenibles	Condiciones para saber que el material sostenible	Como verificar si el material cumple con el criterio
i. Materiales locales en acabados y/o de construcción	Los "Materiales locales en acabados y/o de construcción", son materiales elaborados, en su mayor porcentaje, en Ecuador. Por "materiales de construcción" se entiende a materiales que son usados para paredes interiores y techos, distintos a los revestimientos o acabados, y no constituyen materiales de la estructura de la edificación.	"Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes. La declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en las Normas técnicas ISO-14025, la Norma Europea EN 15804, la Norma NTE-INEN-ISO-14025 o la norma vigente que acredite dicho proceso, y/u otras normas similares.
j. Materiales de rápida generación (renovables)	Verificar el origen del material, por ejemplo: Madera extraída de un bosque sostenible.	Contar con certificación FSC (Forest Stewardship Council o Consejo de Administración Forestal) ó certificación equivalente una equivalente.
k. Reutilización de materiales	Materiales provenientes de otra u otras edificaciones que sea seguro para reutilizarse	Memorias fotográficas del uso anterior e indicar cuál será su uso futuro en la edificación.
l. Uso de materiales con emisiones bajas de vahos contaminantes (Compuestos Orgánicos Volátiles, COV's)	Verificar los componentes o proveniencia del material, dentro de los componentes, pueden ser: <ul style="list-style-type: none"> • Combustible. • Mobiliario. • Pintura, barniz, lacas. • Sellantes y adhesivos. • Revestimientos de suelos, paredes o techos. • Particiones y falsos techos. • Productos aislantes. • Puertas y ventanas. • Productos destinados a la colocación o preparación de los productos antes mencionados. 	Verificar en la Hoja de datos de seguridad del material (MSDS) en la sección 9: <i>Propiedades físicas y químicas</i> y en la Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes, la declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en la Norma técnica ISO-14025.
m. Uso de materiales que generen bajas emisiones de Material Particulado (PM10 y PM2.5) durante su etapa de construcción	Verificar los componentes del material,	Verificar en la Hoja de datos de seguridad del material (MSDS) en la sección 9: <i>Propiedades físicas y químicas</i> y en la Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes, la declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en la Norma técnica ISO-14025.
n. Acabados evitados en obra por diseño (materiales, estructura, instalaciones vistas)	Verificar la propuesta de los acabados evitados.	Identificar qué materiales y la cantidad de materiales que fueron evitados mediante una ficha comparativa. No se

Criterios para materiales sostenibles	Condiciones para saber que el material sostenible	Como verificar si el material cumple con el criterio
		podrá reducir el uso de materiales que influyan en la seguridad. Ejemplo: Pintura ignifuga
o. Uso de materiales y estructuras desmontables	Verificar la propuesta de los materiales y estructuras desmontables.	Identificar dónde y cómo se reutilizarán los materiales mediante una propuesta gráfica. Indicar la temporalidad en la que se reutilizará al material
p. Materiales certificados como sostenibles	Certificación nacional y/o internacional del material.	Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes, la declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en la Norma técnica ISO-14025.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO ADICIONAL.

Se deberá cumplir con la siguiente condición:

- a) Se utilizan materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con 3 de los criterios enlistados, demostrados en un quince por ciento (15%) del presupuesto de costos directos.

En el caso de que el material a ser utilizado cumpla con el criterio "h". Materiales certificados como sostenibles", no requerirá cumplir con tres (3) o más criterios de los enlistados, es decir solo debe cumplir con el criterio "h", si se debe cumplir con demostrar que los materiales sostenibles tengan participación de mínimo un quince por ciento (15%) del presupuesto de costos directos.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Se utilizan materiales que cumplen de forma conjunta o independiente cinco (5.00) de los criterios enlistados, demostrados en un porcentaje mayor al quince por ciento (15.00%) en el uso de materiales con criterios sostenibles en la edificación.

- b) Los materiales sostenibles cuentan con certificación del proceso productivo

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE EXTRA. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Se cuenta con un Análisis de Flujo de Materiales (MFA) para generar una trazabilidad de los materiales utilizados en toda su cadena de valor, para la edificación (ej.: uso de bolsa de materias primas con información sobre el material utilizado para facilitar su reutilización al final de su vida útil).
- b) Se cuenta con una Declaración Ambiental de Producto para, al menos, diez (10.00) tipos de materiales utilizados en construcción para evaluar el impacto ambiental a lo largo del ciclo de vida de distintos materiales y facilitar un proceso de toma de decisiones informado en el uso de

materiales sostenibles

PROCESO DE CÁLCULO. –

Paso 1: Se calcula el porcentaje de materiales sostenibles (según los criterios enlistados) aplicados en la edificación.

$$\% MS = \frac{TP}{TA} * 100$$

% MS= Porcentaje de materiales sostenibles en construcción (%).

TA= Total del presupuesto de materiales en construcción (\$).

TP= Presupuesto de materiales sostenibles en construcción (\$).

PUNTAJE –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Aplicación y desarrollo del procedimiento de cálculo, paso por paso.
- b) Tabla declarativa de presupuesto.
- c) Fichas técnicas de los materiales sostenibles que demuestren que se cumplen con las condiciones del estándar. En el caso de no contar con una ficha técnica, se podrá presentar una carta del fabricante, la cual deberá contener la información necesaria que respalde el cumplimiento de la norma a la que hace referencia este estándar.

Medios de verificación adicionales para puntaje extra.

- a) Tabla declarativa del Análisis de Flujo de Materiales.
- b) Declaración Ambiental de Productos.
- c) Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 9.17. Tabla de verificación de materiales sostenibles

Materiales sostenibles: presupuestos						
Cantidad	Unidad	Material/Rubro	Costo unitario (\$)	Costo total (\$)	Criterio/s para materiales sostenibles	Costo proporcional (\$)
		ej.: porcelanato			ej.: a- Materiales locales en acabados	
Total del presupuesto de materiales en construcción, TA (\$)						
Presupuesto de materiales sostenibles en construcción, TP (\$)						
Porcentaje de materiales sostenibles en construcción, &MS (%)						

Tabla 9.18. Tabla de verificación de análisis de flujo de materiales

Materiales sostenibles: análisis de flujo de materiales						
Proceso	Material	Costo (\$)	Origen	Destino del material proyectado a ser reutilizado	Porcentaje del material proyectado a ser reutilizado (%)	Destino final del material proyectado a ser reciclado o desechado
ej.: instalación de acabados	ej.: madera		ej.: Ecuador	ej.: el material en buenas condiciones se reutiliza para acabados en piso (30%). El material recuperable restante se reutiliza en la fabricación de materiales compuestos (40%).		ej.: Entrega al gestor o Escombrera

ENTRADA DE MATERIALES EN EL PROCESO DE CONTRUCCIÓN EN LA EDIFICACIÓN				SALIDA DE MATERIALES AL FINAL DE LA VIDA ÚTIL DE LA EDIFICACIÓN		

*Nota: Se entiende por material proyectado a ser reutilizado al porcentaje del material que se espera poder reutilizar al final de la vida útil de la edificación.

9.3.2 Gestión de residuos en la construcción

El estándar determina lineamientos para el manejo y gestión adecuada de los residuos que se generan en la construcción y contempla la clasificación, separación y reciclaje de los mismos.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica gestión de residuos en la construcción se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.19. Cuadro de aplicabilidad específica: gestión de residuos en la construcción

		SR	RR	RRR	PE	RNR					
Estándar Mínimo Edificabilidad Básica											
Gestión de escombros durante la construcción											
Gestión de residuos en la construcción	a)	Escombros serán responsabilidad del constructor quien deberá gestionar su recolección, transporte, y disposición final en las escombreras autorizadas.									
	b)	Se deberá realizar la entrega de los escombros en los sitios autorizados por el Municipio.									
	c)	Se deberá contar un sistema de clasificación para residuos de tipo doméstico generados durante la construcción y se entregar al gestor autorizado.									
Estándar Mínimo Incremento de COS											
No existen condiciones establecidas para incremento del COS											
Puntaje											
No existen condiciones establecidas para puntaje											
Puntaje Extra											
No existen condiciones establecidas para puntaje extra											

Uso(s) de edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
-----------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Los residuos de tipo escombros que se generen durante la construcción de la edificación serán de responsabilidad del constructor, quien deberá gestionar su recolección, transporte, y disposición final en las escombreras autorizadas.
- Se deberá realizar la entrega de los escombros en los sitios autorizados por el Municipio.
- Se deberá contar un sistema de clasificación para residuos de tipo doméstico generados durante la construcción y entregar al gestor autorizado. En caso que la zona rural no cuente con servicio de recolección de residuos domésticos, el constructor deberá movilizar los residuos domésticos hasta el punto más cercano donde haya servicio de recolección municipal de residuos.

Gráfico 9.5. Esquema de gestión de residuos en la fase de construcción



PROCESO DE CÁLCULO. –

Este estándar no contiene proceso de cálculo.

PUNTAJE

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- Plano diagramático que señale el lugar de almacenamiento de los residuos en la fase de construcción y su clasificación.
- Planes de manejo de las estrategias especificadas en el estándar.
- Contrato/convenio y/o tickets con gestor autorizado de escombros.
- Se deberá contar con un contrato con EMGIRS para la Prestación del Servicio de Disposición Final

9.3.3 Gestión de residuos en la edificación

Este estándar determina la separación y clasificación en la fuente, así como el manejo y la entrega a gestores autorizados durante la fase de operación de la edificación.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica gestión de residuos en la edificación se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.20. Cuadro de aplicabilidad específica: gestión de residuos en la edificación

		SR	RR	RRR	PE	RNR	
Estándar Mínimo Edificabilidad Básica							
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica							
Estándar Mínimo Incremento de COS							
Gestión de residuos en la edificación	a)	Lotes con vivienda bifamiliar o multifamiliar, contarán con un Plan de Gestión de Residuos que cumpla con los siguientes puntos:					
	i	Se clasifican los residuos desde el origen en cada vivienda o comercio		X			X
	ii	Se deberá contar con un punto de acopio diferenciado.		X			X
	iii	Se deberá contar con un convenio con el gestor autorizado para entregar el material reciclable y compostable		X			X
	iv	Se cuenta con un plan para entregar los residuos especiales y/o peligrosos con un gestor autorizado.		X			X
	b)	Lotes unifamiliares cumplirán con los siguientes puntos:					
	i	Se clasifican los residuos desde el origen en cada vivienda o comercio		X			X
	ii	Se movilizan los residuos sólidos hasta el punto de recolección, respetando los horarios correspondientes		X			X

iii	El contenedor orgánico debe cumplir con las condiciones para su buen almacenamiento.					X														X
iv	Los materiales reciclables deberán ser reutilizados in situ, o ser entregados a gestores autorizados					X														X
v	Los materiales no reciclables deberán ser separados desde el origen, y ser clasificados para ser gestionados adecuadamente.					X														X
vi	Los desechos orgánicos deberán ser reutilizados in situ o entregados a gestores autorizados.					X														X
Puntaje																				
No existen condiciones establecidas para puntaje																				
Puntaje Extra																				
No existen condiciones establecidas para puntaje extra																				

Uso(s) de edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
-----------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA EDIFICABILIDAD BÁSICA

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Asignación de usos de suelo de vivienda bifamiliar o multifamiliar, contarán con un Plan de Gestión de Residuos que cumpla con los siguientes puntos:
 - i. Se realiza una clasificación de residuos desde el origen en cada vivienda o comercio. Se deberá contar con al menos tres (3) clasificaciones para sus desechos sólidos (orgánicos, reciclables y no recuperables). La clasificación se deberá realizar con tachos diferenciados, respetando los colores especificados en la Normativa INEN vigente. A su vez dar cumplimiento al Código Orgánico Municipal, en el Título correspondiente De la Prevención y Control del Medio Ambiente para la gestión integral de residuos sólidos, el cual establece la colorimetría para las fundas o envases temporales para los propietarios o arrendatarios de inmuebles públicos y privados, edificios, conjuntos residenciales, establecimientos comerciales e industriales.
 - Verde – Residuos Orgánicos: de origen biológico. Restos de comida, cáscaras de fruta,

verduras, hojas, pasto, entre otros.

- Negro – Desechos / materiales no aprovechables: Pañales, toallas sanitarias, servilletas usadas, papel adhesivo no se entiende la idea se lo coloca en lotes de subdivisión y ph, papel higiénico, papel carbón, desechos con aceite, entre otros. Envases plásticos de aceites comestibles, envases con restos de comida.
- Azul - Plástico/envases multicapa: plástico susceptible de aprovechamiento, envases multicapa, PET. Botellas vacías y limpias de plástico de agua, yogurt, jugos, gaseosas, etc. Fundas plásticas, fundas de leche, limpias.
- Blanco - Vidrio/metales: refrescos, jugos, bebidas alcohólicas. Frascos de aluminio, latas de atún, sardina, conservas, bebidas. Deben estar vacíos, limpios y secos.
- Gris - Papel/cartón: Papel limpio en buenas condiciones. Revistas, folletos publicitarios, cajas y envases de cartón y papel. De preferencia que no tengan grapas. Papel periódico, propaganda, bolsas de papel, hojas de papel, cajas, empaques de huevo, envolturas.
- Anaranjado – especiales: escombros y asimilables a escombros, neumáticos, muebles, electrónicos.

ii. Se deberá contar con un punto de acopio diferenciado para recopilar los residuos provenientes de cada unidad habitacional o comercio. El punto de acopio de residuos sólidos deberá ser diseñado como mínimo con los requisitos y criterios establecidos en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, relacionado al Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos. Se deberá ubicarlos en la parte de acceso al terreno o construcción para facilitar la recolección de estos.

iii. Se deberá contar con un convenio con el gestor autorizado para entregar el material reciclable y compostable.

iv. Se cuenta con un plan para entregar los residuos especiales y/o peligrosos a un gestor autorizado.

b) Asignación de usos de suelo de vivienda unifamiliares cumplirán con los siguientes puntos:

i. Se realiza una clasificación de residuos desde el origen, que deberán contar con un sistema de separación diferenciada. Se deberá contar con al menos tres (3) clasificaciones para sus desechos sólidos (orgánicos, reciclables y no recuperables). La clasificación se deberá realizar con tachos diferenciados, respetando los colores especificados en la Normativa INEN vigente.

- Verde – Residuos Orgánicos: de origen biológico. Restos de comida, cáscaras de fruta, verduras, hojas, pasto, entre otros.
- Negro – Desechos / materiales no aprovechables: Pañales, toallas sanitarias, servilletas usadas, papel adhesivo, papel higiénico, papel carbón, desechos con aceite, entre otros. Envases plásticos de aceites comestibles, envases con restos de comida.
- Azul - Plástico/envases multicapa: plástico susceptible de aprovechamiento, envases multicapa, PET. Botellas vacías y limpias de plástico de agua, yogurt, jugos, gaseosas, etc. Fundas plásticas, fundas de leche, limpias.
- Blanco - Vidrio/metales: refrescos, jugos, bebidas alcohólicas. Frascos de aluminio, latas de

- atún, sardina, conservas, bebidas. Deben estar vacíos, limpios y secos.
- Gris - Papel/cartón: Papel limpio en buenas condiciones. Revistas, folletos publicitarios, cajas y envases de cartón y papel. De preferencia que no tengan grapas. Papel periódico, propaganda, bolsas de papel, hojas de papel, cajas, empaques de huevo, envolturas.
 - Anaranjado – especiales: escombros y asimilables a escombros, neumáticos, muebles, electrónicos.
- ii. Se movilizan los residuos sólidos hasta el punto de recolección, respetando los horarios correspondientes.
 - iii. El contenedor orgánico debe cumplir con las condiciones para su buen almacenamiento.
 - iv. Los materiales reciclables deberán ser reutilizados in situ, o ser entregados a gestores autorizados (ej.: recicladores de base).
 - v. Los materiales no reciclables deberán ser separados desde el origen, y ser clasificados para ser gestionados adecuadamente.
 - vi. Los desechos orgánicos deberán ser reutilizados in situ o entregados a gestores autorizados.

Gráfico 9.6. Esquema de gestión de residuos en la fase de operación de la edificación



PROCESO DE CÁLCULO. –

Este estándar no contiene proceso de cálculo.

PUNTAJE

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- a) Plano diagramático que señale el lugar de almacenamiento de los residuos en funcionamiento de la edificación; y su clasificación.
- b) Planes que especifiquen las estrategias en el estándar.
- c) Contrato/convenio y/o tickets con gestor autorizado de escombros.

9.3.4 Compostaje

Este estándar establece condiciones para el compostaje.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica compostaje se regirá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.21. Cuadro de aplicabilidad específica: compostaje

		SR	RR	RRR	PE	RNR
Estándar Mínimo Edificabilidad Básica						
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica						
Estándar Mínimo Incremento de COS						
No existen condiciones establecidas para incremento del COS						
Puntaje						
Compostaje	a)	Edificaciones para uso de vivienda cuentan con un sistema de compostaje in-situ para transformar al menos un 60.00 (%) de los residuos orgánicos compostables proveniente del consumo humano de alimentos y un 30.00 (%) de residuos de jardín.	No aplica			
	b)	Edificaciones con lotes bifamiliares o multifamiliares cuentan con una compostera que maneje al menos el sesenta por ciento (60.00%) de residuos sólidos orgánicos provenientes de los hogares, y al menos el ochenta por ciento (80.00 %) de los residuos orgánicos provenientes del mantenimiento de las áreas verdes del espacio comunal; ó con un convenio para entregar a gestores ambientales autorizados.	No aplica			

c)	Edificaciones para uso comercial cuentan con un sistema de compostaje in-situ con capacidad para transformar al menos 60% de los residuos sólidos orgánicos compostables provenientes de su actividad, o cuentan con un convenio para enviar a gestores ambientales autorizados.	No aplica		
	Puntaje Extra			
	No existen condiciones establecidas para puntaje extra			
Uso(s) de edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- a) Se cuenta con un sistema tecnificado de compostaje, que cumple con los siguientes puntos:
 - i. La ubicación de la compostera está ubicada cerca de las áreas verdes del lote, que tenga fácil acceso.
 - ii. En el caso de no necesitar abono para autoconsumo, el abono es destinado para la vegetación de la acera frentista.
 - iii. El área requerida para el proceso de compostaje es en función del número de usuarios y al tipo de uso de la edificación
 - iv. El material café como; papel, cartón, aserrín entre otros, pueden ser aprovechados en las composteras como material seco para su buen funcionamiento, así como el material verde como; restos de verduras y frutas, cascaras huevos, bolsas de te, filtros de café, etc.
 - v. Materiales como aceites y residuos de origen animal no se incorporan en el proceso de compostaje.

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

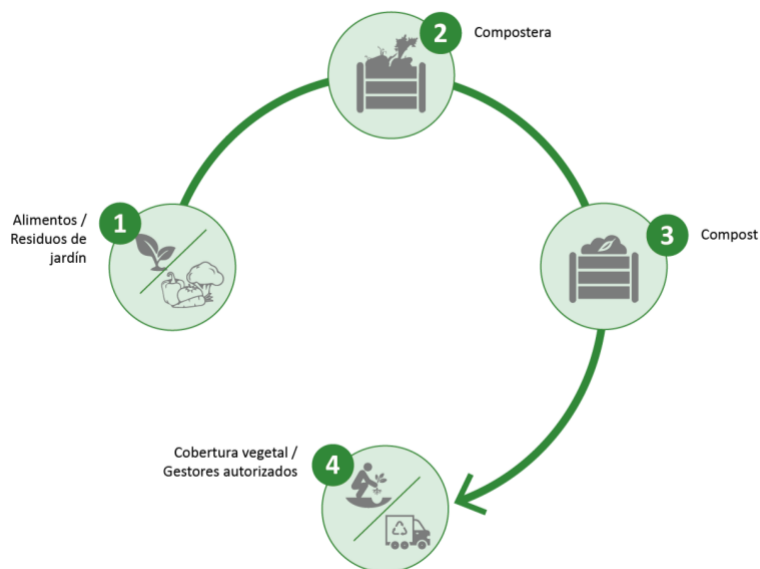
El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Edificaciones para uso de vivienda que cuentan con un sistema de compostaje in-situ con capacidad para transformar al menos un sesenta por ciento (60.00%) de los residuos orgánicos compostables proveniente del consumo humano de alimentos y un treinta por ciento (30.00%) de residuos de jardín.
- b) Edificaciones en lotes bifamiliares o multifamiliares cuentan con una compostera que maneje al menos el sesenta por ciento (60.00%) de residuos sólidos orgánicos provenientes de los hogares, y

al menos el ochenta por ciento (80.00 %) de los residuos orgánicos provenientes del mantenimiento de las áreas verdes del espacio comunal; ó con un convenio para entregar a gestores ambientales autorizados.

- c) Edificaciones para uso comercial (agroindustrial) cuentan con un sistema de compostaje in-situ con capacidad para transformar al menos sesenta porcientos (60.00%) de los residuos sólidos orgánicos compostables provenientes de su actividad, o cuentan con un convenio para enviar a gestores ambientales autorizados (ej.: plantas de compostaje, uso de subproductos alimenticios para alimento de animales).

Gráfico 9.7. Esquema del proceso de compostaje



PROCESO DE CÁLCULO. –

Este estándar no contiene proceso de cálculo.

PUNTAJE

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- Presentar plano de la ubicación de la compostera.
- Llenar el formato de verificación declarando los valores requeridos en la tabla 9.22.
- Contrato/convenio para entregar a gestores ambientales autorizados.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 9.22. Tabla de verificación de compostaje

Compostaje in-situ		
Tipo de residuos	Residuos generados en la edificación (kg)	Porcentaje de compostaje in-situ (%)
Residuos solidos		
Residuos de jardín		
Total de residuos generados en la edificación (kg)		

9.3.5 Cobertura vegetal

Este estándar establece condiciones para incrementar la superficie de cobertura vegetal en las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica cobertura vegetal se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.23. Cuadro de aplicabilidad específica: cobertura vegetal

		SR	RR	RRR	PE	RNR
Estándar Mínimo Edificabilidad Básica						
No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica						
Estándar Mínimo Incremento de COS						
Cobertura vegetal	a)		X			X
	b)		X			X
	c)		X			X

d)	Las propiedades que estén insertas en el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), deberán respetar el Plan de Manejo de cada área protegida.	No aplica																				
e)	Lotes con edificaciones aledaños a quebradas y sistemas naturales deberán respetar los retiros y tratamientos que apliquen de acuerdo a la normativa vigente sobre quebradas y en el estándar de Borde de Quebrada.					X																X
Puntaje																						
a) Condición A		i.	Cobertura vegetal en relación a los rangos especificados en el estándar. De esta área, se debe destinar al menos 20.00 (%) de la vegetación de aporte ecológico para la ciudad.	No aplica																		
		ii.	Máximo un 60.00 (%) podrá ser destinado a la colocación de césped.	No aplica																		
		iii.	Mínimo un 20.00 (%) deberá colocarse de manera estratificada.	No aplica																		
		iv.	Se conservará al menos 10.00 (%) de árboles o arbustos nativos o endémicos existentes en el lote.	No aplica																		
		v.	Se mantendrán las curvas de nivel naturales del terreno en, al menos, 60.00 (%) del área destinada para cobertura	No aplica																		

		vegetal.	
b) Condición B	i.	Jardín de agua lluvia con un área que corresponde al 10.00 (%) de la cobertura vegetal total del lote.	No aplica
	ii.	Techo verde que cubra al menos 60% de la superficie techada de la construcción.	No aplica
Puntaje Extra			
No existen condiciones establecidas para puntaje extra			

Uso(s) de edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción
------------------------------	----------	-----------	---------------	-----------------

GENERALIDADES DEL ESTÁNDAR. -

Se deberán aplicar las siguientes generalidades:

- a) Las áreas verdes de cobertura vegetal deberán planificarse de manera que se inserten en el paisaje. Por ej.: se debe priorizar utilizar árboles y vegetación nativa de la zona, respetar la topografía del lugar, y utilizar vegetación que amortigüe el impacto visual de la construcción en su entorno.
- b) Se considera como cobertura vegetal las áreas revestidas de: especies de árboles de todo tamaño, arbustos, cubre suelos, huertos, sembríos, muros verdes, cubiertas verdes y cafés, y barreras vivas, cultivos, sistemas agroforestales, y sistemas silvopastoriles, áreas de conservación.

ESTÁNDAR MÍNIMO PARA INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN ADICIONAL.

Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Lotes con edificaciones con uso de vivienda deberán contar con un área mínima de cobertura vegetal permeable en relación al tamaño total del lote, de acuerdo a los siguientes rangos:
 - i. Para predios de entre doscientos y quinientos noventa y nueve metros cuadrados (200 - 599 m²) se requiere cumplir con el veinte por ciento (20.00 %) mínimo de cobertura vegetal.
 - ii. Para predios de entre seiscientos y novecientos noventa y nueve metros cuadrados (600 - 999 m²) se requiere cumplir con el treinta por ciento (30.00 %) mínimo de cobertura vegetal.
 - iii. Para predios de entre mil y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (1000 - 4999 m²) se requiere cumplir con el cincuenta por ciento (50.00 %) mínimo de cobertura vegetal.

- iv. Para predios de entre cinco mil y veinte y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (5000 - 24999 m²) se requiere cumplir con el setenta y cinco por ciento (75.00 %) mínimo de cobertura vegetal.
 - v. Para predios de veinte cinco mil metros cuadrados (25000 m²) en adelante se requiere cumplir con el noventa y cinco (95.00 %) mínimo de cobertura vegetal.
-
- b) Lotes de superficie mayor a veinte cinco mil metros cuadrados (2500 m²) deberán contar con un Plano de Vegetación y un Plan de Mantenimiento, o con un Plan de Manejo de Fincas, según sea el caso. Se deberá contar con un Plan de Manejo de Fincas en caso de que se lo requiera por el órgano encargado de ambiente del Distrito Metropolitano de Quito. En caso de requerir un Plan de Manejo de Fincas, se deberá referir a la metodología de elaboración para el Plan de Manejo de Fincas del mencionado órgano.
 - c) Se deberá respetar los lineamientos establecidos en la normativa vigente sobre la Protección del Patrimonio Natural y Establecimiento del Subsistema de Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito.
 - d) Las propiedades que estén insertas en el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), deberán respetar el Plan de Manejo de cada área protegida, enfocado a la protección, restauración, conservación, y producción sostenible, especificado en la normativa vigente sobre Protección del Patrimonio Natural y Establecimiento del Subsistema de Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito.
 - e) Lotes con edificaciones aledaños a quebradas y sistemas naturales deberán respetar los retiros y tratamientos que apliquen de acuerdo a la normativa vigente sobre quebradas y en el estándar de *Borde de Quebrada* (2.3).

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

a) Condición A:

Se aplicarán los siguientes criterios para lotes de uso para vivienda y comercial:

- i. Deberá existir, como mínimo, un porcentaje de cobertura vegetal en relación al área del lote, de acuerdo a los siguientes rangos. De esta área, se debe destinar al menos veinte por ciento (20.00 %) de la vegetación a vegetación de aporte ecológico para la ciudad (Por ej., vegetación nativa, vegetación que aporte a especies endémicas de fauna).
-
- a) Para predios de entre doscientos y quinientos noventa y nueve metros cuadrados (200 - 599 m²) se requiere cumplir con el treinta por ciento (30.00 %) mínimo de cobertura vegetal.
 - b) Para predios de entre seiscientos y novecientos noventa y nueve metros cuadrados (600 - 999 m²) se requiere cumplir con el cuarenta por ciento (40.00 %) mínimo de cobertura vegetal.
 - c) Para predios de entre mil y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (1000 - 4999 m²) se requiere cumplir con el sesenta por ciento (60.00 %) mínimo de cobertura vegetal.
 - d) Para predios de entre cinco mil y veinte cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (5000 - 24999 m²) se requiere cumplir con el ochenta y cinco por ciento (85.00 %) mínimo de cobertura vegetal.

- e) Para predios de entre veinte y cinco mil metros cuadrados (25000 m²) en adelante se requiere cumplir con el noventa y cinco por ciento (95.00 %) mínimo de cobertura vegetal.
- ii. Del total del área de cobertura vegetal máximo un sesenta por ciento (60.00 %) podrá ser destinado a la colocación de césped.
 - iii. Del total del área de cobertura vegetal, mínimo un veinte por ciento (20.00 %) deberá colocarse de manera estratificada para simular un ecosistema natural y conservar propiedades del suelo. Se deberán aplicar al menos tres (3) estratos de vegetación.
 - iv. Se conservará al menos diez por ciento (10.00 %) de árboles o arbustos nativos o endémicos existentes en el lote.
 - v. Se mantendrán las curvas de nivel naturales del terreno en, al menos, sesenta por ciento (60.00 %) del área destinada para cobertura vegetal.

b) Condición B:

Además de la Condición A, se aplicará uno de los siguientes lineamientos:

- i. Se contará con un jardín de agua lluvia que cumple la función de filtrar y descontaminar el agua lluvia del jardín, devolviéndole a la capa freática de agua. El área corresponde al diez por ciento (10.00 %) de la cobertura vegetal total del lote.
- ii. Se contará con un techo verde que cubra al menos sesenta por ciento (60.00 %) de la superficie techada de la construcción.

PROCESO DE CÁLCULO. –

a) Porcentaje de cobertura vegetal

Paso 1: Se calcula el porcentaje de cobertura vegetal en relación al área total del lote.

$$\% CoV = \frac{ACoV}{ATL} * 100$$

% CoV= Porcentaje de cobertura vegetal (%).

ACoV= Área de la cobertura vegetal horizontal y vertical (m²).

ATL= Área total del lote (m²).

Nota 1: La cobertura vegetal de aporte ecológico se deberá justificar con una tabla que indique el tipo vegetación y el aporte ecológico que brinda. Para que se considere como área de cobertura vertical, esta al menos deberá ser de 1,50m de altura

b) Porcentaje de vegetación de aporte ecológico

Paso 1: Se calcula el porcentaje de vegetación de aporte ecológico en relación área de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{AE} = \frac{ACoV_{AE}}{ACoV} * 100$$

% CoV_{AE} = Porcentaje de cobertura vegetal de aporte ecológico (%).

ACoV_{AE}= Área de la cobertura vegetal de aporte ecológico, horizontal y vertical (m²).

ACoV= Área de la cobertura vegetal horizontal y vertical (m²).

Nota 1: La cobertura vegetal de aporte ecológico se deberá justificar con una tabla que indique el tipo de vegetación y el aporte ecológico que brinda.

c) Porcentaje de colocación de césped

Paso 1: Se calcula el porcentaje de superficie de césped en relación al área de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{ces} = \frac{ACoV_{ces}}{ACoV} * 100$$

% CoV_{ces} = Porcentaje de superficie de césped (%).

ACoV_{ces}= Área de césped (m²).

ACoV= Área de la cobertura vegetal horizontal y vertical (m²).

d) Porcentaje de vegetación estratificada

Paso 1: Se calcula el porcentaje de vegetación estratificada en relación al área de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{Est.} = \frac{ACoV_{Est.}}{ACoV} * 100$$

% CoV_{Est.} = Porcentaje de vegetación estratificada (%).

ACoV_{Est.}= Área de vegetación dispuesta de manera v estratificada (m²).

ACoV= Área de la cobertura vegetal horizontal (m²).

e) Porcentaje de vegetación endémica existente en el lote

Paso 1: Se calcula el porcentaje de vegetación endémica existente en el lote, en relación con el área de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{End.} = \frac{ACoV_{End.}}{ACoV} * 100$$

% CoV_{End.} = Porcentaje de vegetación endémica existente (%).

ACoV_{End.}= Área de vegetación endémica existente en el lote (m²).

ACoV= Área de la cobertura vegetal horizontal (m²).

f) Porcentaje de capa vegetal no removida

Paso 1: Se calcula el porcentaje de capa vegetal no removida, en relación al área de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{No Remov.} = \frac{ACoV_{No remov.}}{ACoV} * 100$$

$\% CoV_{No\ Remov.}$ = Porcentaje de capa vegetal no removida (%).

$ACoV_{No\ Remov.}$ = Área de la capa vegetal no removida (m²).

$AcoV$ = Área de la cobertura vegetal horizontal (m²).

g) Porcentaje de topografía mantenida

Paso 1: Se calcula el porcentaje de topografía del lote mantenida, en relación con el área de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{top.} = \frac{ACoV_{top.}}{ACoV} * 100$$

$\% CoV_{top.}$ = Porcentaje de la topografía del lote mantenida (%).

$ACoV_{top.}$ = Área de topografía del lote mantenida (m²).

$AcoV$ = Área de la cobertura vegetal horizontal (m²).

h) Porcentaje de jardín de agua lluvia

Paso 1: Se calcula el porcentaje de jardín de agua lluvia, en relación con el área de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{Jard.All.} = \frac{ACoV_{Jard.All.}}{ACoV} * 100$$

$\% CoV_{Jard.All.}$ = Porcentaje de cobertura vegetal con jardín de agua lluvia (%).

$ACoV_{Jard.All.}$ = Área de cobertura vegetal con jardín de agua lluvia (m²).

$AcoV$ = Área de la cobertura vegetal horizontal (m²).

i) Porcentaje de techo verde

Paso 1: Se calcula el porcentaje de techo verde, en relación con la superficie techada de la edificación.

$$\% CoV_{TV.} = \frac{ACoV_{T.Verde.}}{Atech.} * 100$$

$\% CoV_{T.Verde.}$ = Porcentaje de techo verde, en relación con la superficie techada de la edificación (%).

$ACoV_{T.Verde.}$ = Área de techo verde (m²).

$Atech$ = Área de superficie techada de la edificación (m²).

PUNTAJE

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- a) Aplicación y desarrollo del procedimiento de cálculo, paso por paso.
- b) Planos arquitectónicos del proyecto donde se verifiquen las áreas de vegetación.
- c) Cuadro de ‘cobertura vegetal’.
- d) Lotes de escala mayor a veinte y cinco mil metros cuadrados (2500.00 m²): Plano de Vegetación, Plan de Mantenimiento o Planes de Manejo de Fincas, según sea el caso.
- e) Se comprobará la aplicación del estándar a través de las siguientes tablas de verificación:

Tabla 9.24. Tabla de verificación: cobertura vegetal

Porcentajes y áreas de cobertura vegetal			
Área total del lote, ATL (m ²)		Porcentaje de cobertura vegetal, % CoV (%)	
Área de cobertura vegetal horizontal y vertical, ACoV (m ²)			
Área de la cobertura vegetal de aporte ecológico, ACoV_AE (m ²)		Porcentaje de cobertura vegetal de aporte ecológico, % COV_AE (%)	
Área de césped, ACoV_ces (m ²)		Porcentaje de superficie de césped, % COV_ces (%)	
Área de vegetación estratificada, ACoV_Est (m ²)		Porcentaje de vegetación estratificada, % COV_Est, (%)	
Área de vegetación endémica existente en el lote, ACoV_End (m ²)		Porcentaje de vegetación endémica existente, % COV_Esd (%)	
Área de capa vegetal no removida, ACoV_No remov. (m ²)		Porcentaje de capa vegetal no removida, ACoV_No remov., % COV_Esd (%)	
Área de topografía del lote mantenida, ACoV_top. (m ²)		Porcentaje de topografía del lote mantenida, % COV_top. (%)	
Área de cobertura vegetal con jardín de agua lluvia, ACoV_Jard.All (m ²)		Porcentaje de cobertura vegetal con jardín de agua lluvia, % CoV_Jard.All, % COV_Jard.All (%)	
Área de techo verde, ACoV_Jard.All (m ²)		Porcentaje de techo verde, % CoV_T.verde, % COV_T.verde (%)	

Área de superficie techada, A_tech. (m ²)			
--	--	--	--

Tabla 9.25. Tabla de verificación de cobertura vegetal

Cobertura vegetal: plan de mantenimiento y aporte de la vegetación					
Especie	Tipo de vegetación (ej.: arbustiva)	Especificación (ej.: nativa/ introducida)	Aporte ecológico de la especie	Tipo de mantenimiento que se requiere	Frecuencia de mantenimiento
Área 1:					
Área 2:					
Área 3:					

9.3.6 Vegetación nativa

El estándar determina el aumento de la cobertura vegetal con especies nativas en las zonas rurales en el Distrito Metropolitano de Quito.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica vegetación nativa se registrará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.26. Cuadro de aplicabilidad específica: vegetación nativa

Vegetación nativa	SR	RR	RRR	PE	RNR
	Estándar Mínimo Edificabilidad Básica				
	No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica				
	Estándar Mínimo Incremento de COS				

- “Árboles y Arbustos de Quito” - Inés PAdilla & Mercedes Asanza.

PROCESO DE CÁLCULO. –

a) Porcentaje de cobertura vegetal de plantas nativas

Paso 1: Se calcula el porcentaje de vegetación de plantas nativas en relación área de cobertura vegetal.

$$\% CoV_{Nativas} = \frac{ACoV_{Nativas}}{ACoV} * 100$$

$\% CoV_{Nativas}$ = Porcentaje de cobertura vegetal de plantas nativas (%).

$ACoV_{Nativas}$ = Área de la cobertura vegetal de plantas nativas, horizontal y vertical (m²).

$ACoV$ = Área de la cobertura vegetal horizontal y vertical (m²).

PUNTAJE

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación.

- Aplicación y desarrollo del procedimiento de cálculo, paso por paso.
- Planos arquitectónicos del proyecto donde se verifiquen las áreas de vegetación.
- Cuadro de ‘Vegetación nativa’.
- Se comprobará la aplicación del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:

Tabla 9.27. Tabla de verificación de vegetación nativa

Cuadro de vegetación nativa			
Área de cobertura vegetal horizontal y vertical, ACoV (m ²)		Porcentaje de cobertura vegetal de plantas nativas, % CoV_Nativas (%)	
Área de la cobertura vegetal de plantas nativas, horizontal y vertical (m ²)			

9.3.7 Huertos de autoconsumo

El estándar determina el uso de huertos de autoconsumo con alimentos cultivados con criterios agroecológicos.

APLICABILIDAD. –

El cuadro de aplicabilidad específica huertos de autoconsumo se registrá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 9.28. Cuadro de aplicabilidad específica: huertos de autoconsumo

		SR	RR	RRR	PE	RNR
		Estándar Mínimo Edificabilidad Básica				
		No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica				
		Estándar Mínimo Incremento de COS				
		No existen condiciones establecidas para incremento del COS				
		Puntaje				
Huertos de autoconsumo	a)	10.00 (m2) de cultivo de huertos y su respectivo Plan de Mantenimiento. Alternativamente, se podrá contar con un convenio para apadrinamiento de un huerto en el area de influencia del lote.	No aplica			
	b)	En lotes con vivienda bifamiliar o multifamiliar, al menos el 1.00 (%) del espacio de cobertura vegetal es destinado a huertos comunales de autoconsumo.	No aplica			
	c)	Se cuenta con una compostera in-situ para el autoabastecimiento de abono y manejo de residuos sólidos orgánicos generados provenientes de huertos.	No aplica			
		Puntaje Extra				
		No existen condiciones establecidas para puntaje extra				
Uso(s) de edificación	Vivienda	Hospedaje	Equipamientos	Agro-producción		

ESTÁNDARES PARA PUNTAJE. –

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en el suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje. Sin embargo, las condiciones descritas en esta sección pueden ser aplicadas en el proyecto.

- a) Se cuenta con al menos diez metros cuadrados (10.00 m²) de cultivo de huertos en tierra, camas elevadas, huertos verticales, huertos hidropónicos u otros con al menos 6 especies diferentes de plantaciones. Los huertos pueden formar parte de los cerramientos laterales o posteriores como divisorios (ej.: setos comestibles o huertos verticales). Alternativamente, se podrá contar con un convenio para ‘apadrinar’ el desarrollo y mantenimiento durante al menos cinco (5.00) años de al menos diez metros cuadrados (10.00 m²) de cultivo en tierra en el área de influencia del lote, dentro de la misma parroquia.

El Plan de Mantenimiento debe incorporar:

- a) Prácticas de agricultura de conservación, que integran: rotación de cultivos, uso racional o nulo de fertilizantes, uso de fertilizantes sin sal y/o orgánicos, prácticas para protección del suelo, plantación estratificada, plantación de cultivos mutuamente beneficiosos.
- b) Fecha de siembra, fecha de cosecha, plan de rotación de cultivos, prácticas de prevención de erosión del suelo, prácticas de prevención de contaminación del agua y suelo.
- c) Lotes con vivienda bifamiliar o multifamiliar, al menos del uno por ciento (1.00 %) del espacio de cobertura vegetal es destinado a huertos comunales de autoconsumo.
- b) En caso de ser un proyecto de conjunto habitacional, deberán cumplir con el área de huertos especificada.

PROCESO DE CÁLCULO. –

- a) Porcentaje de cobertura vegetal destinado a huertos comunales

Paso 1: Se calcula el porcentaje de cobertura vegetal destinado a huertos comunales.

$$\% CoV_{Huertos} = \frac{ACoV_{Huertos}}{ACoV} * 100$$

$\% CoV_{Huertos}$ = Porcentaje de cobertura vegetal destinado a huertos comunales (%).

$ACoV_{Huertos}$ = Área de la cobertura vegetal destinado a huertos comunales (m²).

$ACoV$ = Área de la cobertura vegetal horizontal y vertical (m²).

PUNTAJE

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo en suelo de clasificación rural se habilita con el cumplimiento de estándares mínimos de edificabilidad básica y estándares mínimos para incremento de coeficiente de ocupación de suelo. Por tanto, no está condicionado a una asignación de puntaje.

MEDIOS DE VERIFICACIÓN. –

Se comprobará la aplicación del estándar a través de los siguientes medios de verificación, conforme a lo que aplique para cada edificación.

- a) Aplicación y desarrollo del procedimiento de cálculo, paso por paso.
- b) Planos arquitectónicos del proyecto donde se verifiquen las áreas de vegetación y demuestre que se cumple con las condiciones del estándar.
- c) Plan de mantenimiento de vegetación.
- d) Cuadro declarativo de huertos de autoconsumo. Tabla 9.29.

Tabla 9.29. Tabla de verificación de huertos de auto consumo

Cuadro de Huertos de auto consumo			
Área de cobertura vegetal horizontal y vertical, ACoV (m ²)		Porcentaje de cobertura vegetal destinado a huertos comunales, % CoV_Huertos (%)	
Área de la cobertura vegetal destinado a huertos comunales, ACoV_huertos (m ²)			
10.00 (m ²) de cultivo de huertos ó convenio de apadrinamiento		Plan de Mantenimiento	
6 o más especies de vegetación para el huerto		Compostera in-situ	

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- Portal “Tu ciudad en línea” del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, <https://pam.quito.gob.ec/tuciudadonline.aspx>

- Estándar Cobertura Vegetal.

Se podrán utilizar las siguientes bibliografías como referencia, sin perjuicio de que se haga referencia a otras fuentes.

“La biodiversidad del Distrito Metropolitano de Quito, un tesoro por explorar” - USFQ y Municipio de Quito

“Los árboles patrimoniales de Quito” - Secretaría de Ambiente

“Guía práctica de identificación de plantas de ribera - plantas de las quebradas de Quito” - FONAG, Secretaría de Ambiente, Universidad Indoamérica.

“Manuales Técnicos de Arbolado Urbano” - Secretaría de Ambiente

“Árboles y Arbustos de Quito” - Inés Padilla & Mercedes Asanza

- Estándar Reflectancia y Absortancia

Se podrán utilizar las siguientes bibliografías como referencia, sin perjuicio de que se haga referencia a otras fuentes.

“Índice de reflectancia solar de revestimientos verticales: potencial para la mitigación de la isla de calor urbana” – Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Laboratorio de Ambiente Humano y Vivienda.

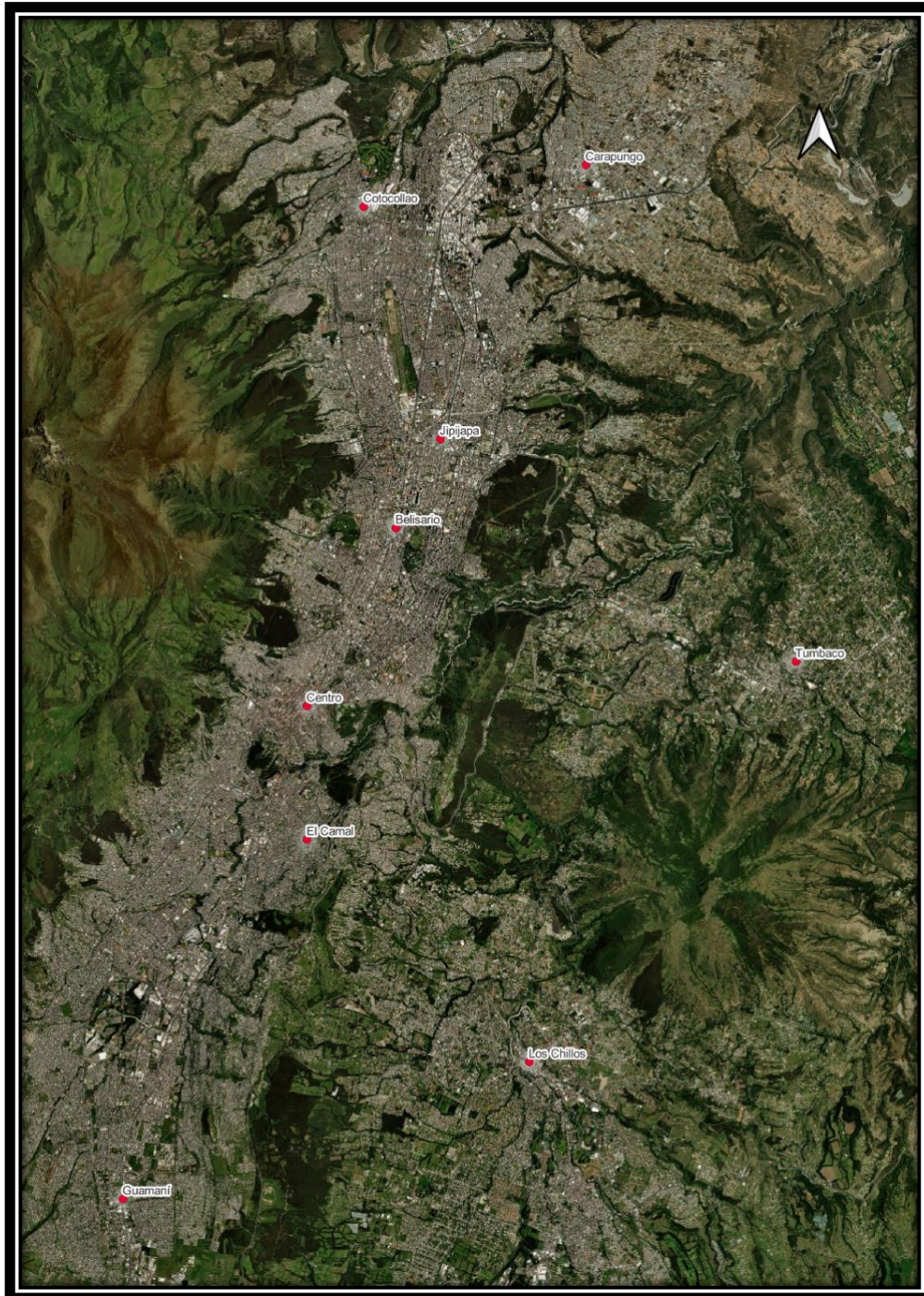
- Recolección de agua lluvia

Ubicación de las estaciones meteorológicas.

Red de monitoreo – Secretaría de Ambiente

Fuente: Secretaria de Ambiente

Ubicación de las estaciones meteorológicas. Red de monitoreo – Secretaría de Ambiente



Apéndice C2_2.3_06

“Equivalencias PUOS – PUGS”

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.1	USOS DE SUELO	3
1.2	EDIFICABILIDAD	4
1.3	EDIFICABILIDAD SEGÚN EL USO DE SUELO	21
1.4	TIPOLOGIAS DE ACTIVIDADES.....	44

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Equivalencia de Usos de Suelo PUOS - PUGS	3
Tabla 2 Equivalencia códigos de edificabilidad PUOS – PUGS forma de ocupación aislada ..	4
Tabla 3 Equivalencia códigos de edificabilidad PUOS – PUGS forma de ocupación pareada	10
Tabla 4 Equivalencia códigos de edificabilidad PUOS – PUGS forma de ocupación continua	11
Tabla 5 Equivalencia códigos de edificabilidad PUOS - PUGS forma de ocupación línea de fábrica	12
Tabla 6 Equivalencia códigos de edificabilidad PUOS – PUGS histórico.....	14
Tabla 7 Equivalencia códigos de edificabilidad PUOS – PUGS equipamientos.....	15
Tabla 8 Equivalencia códigos de edificabilidad PUOS – PUGS barrios regularizados.....	19
Tabla 9 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Urbano de Baja Densidad – 1.21	
Tabla 10 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Urbano de Baja Densidad - 2	23
Tabla 11 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Urbano de Media Densidad - 2	24
Tabla 12 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Urbano de Baja Densidad - 3	25
Tabla 13 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Urbano de Media Densidad – 3	26
Tabla 14 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Urbano de Alta Densidad – 3	28
Tabla 15 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Urbano de Media Densidad – 4	29
Tabla 16 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Urbano de Alta Densidad – 4	30
Tabla 17 Correspondencia de edificabilidad uso Suelo de Reserva	32
Tabla 18 Correspondencia de edificabilidad uso Residencial Rural	33
Tabla 19 correspondencia de edificabilidad uso Residencial Rural Restringido	33
Tabla 20 Correspondencia de edificabilidad uso Múltiple.....	34
Tabla 21 Correspondencia de edificabilidad uso Comercios y Servicios Especializados.....	37
Tabla 22 Correspondencia de edificabilidad uso Protección Arqueológica	37
Tabla 23 Correspondencia de edificabilidad uso Protección Urbana Patrimonial.....	38
Tabla 24 Correspondencia de edificabilidad uso Industrial Mediano Impacto	38
Tabla 25 Correspondencia de edificabilidad uso Industrial Alto Impacto	39
Tabla 26 Correspondencia de edificabilidad uso Industrial Alto Riesgo	39
Tabla 27 Correspondencia de edificabilidad uso Equipamiento	39
Tabla 28 Correspondencia de edificabilidad uso Protección Ecológica	43
Tabla 29 Correspondencia de edificabilidad uso Recurso Natural Renovable - 1.....	43

Tabla 30 Correspondencia de edificabilidad uso Recurso Natural Renovable - 2.....43
 Tabla 31 Correspondencia de edificabilidad uso Recurso Natural No Renovable44
 Tabla 32 Equivalencia códigos de tipología de actividades PUOS - PUGS44

1. EQUIVALENCIAS PUOS - PUGS

De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el presente apéndice establece las equivalencias de los usos de suelo, códigos de edificabilidad, edificabilidades asignadas en cada uso de suelo y las siglas de las tipologías de actividades.

1.1 USOS DE SUELO

Según el Artículo 23 de la LOOTUGS sobre los usos específicos, determina las categorías de uso en: principal, complementario, restringido y prohibido. Los usos de suelo del Plan de Uso y Gestión de Suelo en comparación al Plan de Uso y Ocupación de Suelo, determinan diferentes variables que responderán a la realidad del territorio, tales como densidad poblacional, compatibilidad de usos, clasificación y subclasificación de suelo, sistema público de soporte.

Las equivalencias específicas para los usos de suelo principales entre el Plan de Uso y Ocupación de Suelo y Plan de Uso y Gestión de Suelo, son las siguientes:

TABLA 1 EQUIVALENCIA DE USOS DE SUELO PUOS - PUGS

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
Usos de Suelo	Usos Específicos del Suelo
Residencial Urbano Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (RU1A)	Residencial urbano de Baja Densidad Tipo 1 (RUB-1)
Residencial Urbano 1 (RU1)	Residencial urbano de Baja Densidad Tipo 2 (RUB-2)
	Residencial urbano de Media Densidad Tipo 2 (RUM-2)
Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial urbano de Baja Densidad Tipo 3 (RUB-3)
	Residencial urbano de Media Densidad Tipo 3 (RUM-3)
	Residencial urbano de Alta Densidad Tipo 3 (RUA-3)
Residencial Urbano 3 (RU3)	Residencial urbano de Media Densidad Tipo 4 (RUM-4)
	Residencial urbano de Alta Densidad Tipo 4 (RUA-4)
Agrícola Residencial Urbano (ARU)	N/A
Agrícola Residencial Rural (ARR)	

N/A	Suelo de Reserva (SR)
Residencial Rural 2 (RR2)	Residencial Rural (RR)
Residencial Rural 1 (RR1)	Residencial Rural Restringido (RRR)
Múltiple (M)	Múltiple (M)
Múltiple (M)	Comercio y Servicios Especializados (CSE)
N/A	Protección Arqueológica (PA)
N/A	Protección Urbana Patrimonial (PUP)
Industrial 1 (I1)	Industrial de Bajo Impacto (IBI)
Industrial 2 (I2)	Industrial de Mediano Impacto (IMI)
Industrial 3 (I3)	Industrial de Alto Impacto (IAI)
Industrial 4 (I4)	Industrial de Alto riesgo (IAR)
Equipamiento (E)	Equipamiento (E)
Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	Protección Ecológica (PE)
Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1)
Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	
Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2)
Recursos Naturales no renovables (RNNR)	Recurso Natural No Renovable (RNNR)

1.2 EDIFICABILIDAD

Se homologan los códigos de zonificación del Plan de Uso y Ocupación de Suelo con los nuevos códigos de edificabilidad determinados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Existen códigos de zonificación que han sido eliminados y códigos de edificabilidad que se incorporaron tomando en cuenta el aprovechamiento urbanístico propuesto en el territorio en relación a los usos de suelo.

Además, se agregan los códigos de edificabilidad general máxima conforme lo establece la LOOTUGS.

TABLA 2 EQUIVALENCIA CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUOS – PUGS FORMA DE OCUPACIÓN AISLADA

PUOS	PUGS
------	------

CÓDIGO	ZONIFICACIÓN	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
N/A	N/A	A1	A100001-1(VU)
N/A	N/A	A2	A100002-0.5
N/A	N/A	A3	A100002-0.5(VU)
N/A	N/A	A4	A50001-1(VU)
N/A	N/A	A5	A50002-1(VB)
N/A	N/A	A6	A50002-1
N/A	N/A	A7	A50002-1(VU)
N/A	N/A	A9	A25001-1
N/A	N/A	A10	A25001-1(VU)
A77	A25001-2	A11	A25001-2
N/A	N/A	A12	A25001-2(VU)
A6	A25002-1.5	A13	A25002-1.5
N/A	N/A	A14	A25002-1.5(VU)
N/A	N/A	A15	A25002-1.5(VB)
N/A	N/A	A19	A10002-2.5
N/A	N/A	A20	A10002-2.5(VB)
N/A	N/A	A29	A5001-2(VU)
N/A	N/A	A31	A5001-2.5(VU)
N/A	N/A	A32	A5001-2.5(VB)
N/A	N/A	A34	A5002-5(VU)
N/A	N/A	A35	A5002-5(VB)
N/A	N/A	A40	A5004i-70
N/A	N/A	A41	A5012-35
N/A	N/A	A42**	A5040-35
N/A	N/A	A43	A2501-5(VU)
A3	A2502-10	A44	A2502-10
A3.2	A2502-10(VM2)	A44.2	A2502-10(VM2)
A3.3	A2502-10(VM3)	A44.3	A2502-10(VM3)

A3.4	A2502-10(VM4)	A44.4	A2502-10(VM4)
N/A	N/A	A45	A2502-10(VU)
N/A	N/A	A46	A2502-10(VB)
N/A	N/A	A47	A2502i-10
N/A	N/A	A50**	A2503-60
N/A	N/A	A51	A2504-40
A52	A2504i-70	A53	A2504i-70
N/A	N/A	A54	A2508-40
N/A	N/A	A55**	A2520-40
N/A	N/A	A56**	A2524-40
N/A	N/A	A57	A1506-40
N/A	N/A	A58	A1508-40
N/A	N/A	A59	A1510-40
N/A	N/A	A60	A1512-40
N/A	N/A	A61**	A1516-40
N/A	N/A	A62**	A1518-40
N/A	N/A	A63**	A1520-40
N/A	N/A	A64**	A1524-40
N/A	N/A	A65**	A1532-40
N/A	N/A	A66**	A1536-40
N/A	N/A	A67.3	A1002-25(VM3)
N/A	N/A	A67.4	A1002-25(VM4)
N/A	N/A	A68	A1002-25(VU)
N/A	N/A	A69	A1002-25(VB)
A2	A1002-35	A70	A1002-35
A2.2	A1002-35(VM2)	A70.2	A1002-35(VM2)
A37.2	A1002-35(VM2)	A70.2	A1002-35(VM2)
A37.3	A1002-35(VM3)	A70.3	A1002-35(VM3)
A37.6	A1002-35(VM6)	A70.6	A1002-35(VM6)

A37.7	A1002-35(VM7)	A70.7	A1002-35(VM7)
A38.7	A1002-35(VM7)	A70.7	A1002-35(VM7)
A37	A1002-35(VU)	A71	A1002-35(VU)
A38	A1002-35(VB)	A72	A1002-35(VB)
A9	A1003-35	A73	A1003-35
N/A	N/A	A74	A1003-40
A11	A1004-40	A77	A1004-40
A15	A1004i-60	A79	A1004i-60
A26	A1005-40	A80	A1005-40
A39	A1006-40	A81	A1006-40
N/A	N/A	A82	A1008-40
N/A	N/A	A83	A1010-40
N/A	N/A	A84	A1010-40*
N/A	N/A	A85	A1012-40
N/A	N/A	A86	A1012-40*
A27	A1016-40	A87**	A1016-40
N/A	N/A	A88	A1016-40*
A28	A1020-40	A89**	A1020-40
N/A	N/A	A90	A1020-40*
A45	A804i-70	A91	A804i-70
N/A	N/A	A92	A810-50
A25	A812-50	A93	A812-50
N/A	N/A	A94**	A816-50
N/A	N/A	A95**	A818-50
N/A	N/A	A96**	A820-50
N/A	N/A	A97**	A824-50
N/A	N/A	A98	A601-30
A74	A602-35	A99	A602-35
N/A	N/A	A99.3	A602-35(VM3)

N/A	N/A	A100	A602-35(VU)
N/A	N/A	A101	A602-35(VB)
A1	A602-50	A102	A602-50
A36	A602-50(VU)	A103	A602-50(VU)
N/A	N/A	A104	A602-50(VB)
A8	A603-35	A105	A603-35
N/A	N/A	A106	A603-35(VU)
A34	A603-50	A107	A603-50
A10	A604-50	A108	A604-50
N/A	N/A	A110	A604-60
N/A	N/A	A111	A604-60(VU)
N/A	N/A	A112	A604i-70
N/A	N/A	A113	A605-50
A19	A606-50	A114	A606-50
A20	A606-50(PB)	A115	A606-50(PB)
N/A	N/A	A116	A606-60
A21	A608-50	A117	A608-50
A30	A608-50(PB)	A118	A608-50(PB)
N/A	N/A	A119	A608-60
A22	A608-60(PB)	A120	A608-60(PB)
A23	A610-50	A121	A610-50
A24	A612-50	A122	A612-50
N/A	N/A	A123**	A614-50
N/A	N/A	A124**	A616-50
N/A	N/A	A125**	A618-50
N/A	N/A	A128	A402-50
N/A	N/A	A130	A403-50
A35	A404-50	A131	A404-50
N/A	N/A	A132**	A406-50

A31	PQ	A135	PQ
A5	A10002-3	N/A	N/A
A49	A10002-5	N/A	N/A
A12	A604i-60	N/A	N/A
A13	A804i-60	N/A	N/A
A14	A808i-60	N/A	N/A
A16	A2504i-60	N/A	N/A
A17	A5004i-60	N/A	N/A
A18	A502-35	N/A	N/A
A29	A604-60(PA)	N/A	N/A
A32	A203-50	N/A	N/A
A33	A604-50(PB)	N/A	N/A
A4	A5002-5	N/A	N/A
A40	A604-40	N/A	N/A
A41	A1002-25	N/A	N/A
A41.2	A1002-25(VM-2)	N/A	N/A
A42	A1252-5	N/A	N/A
A43	A2502-5	N/A	N/A
A44	A5001-2.5	N/A	N/A
A46	A5004i-75	N/A	N/A
A47	A10004i-75	N/A	N/A
A48	A20004i-70	N/A	N/A
A50	A804i-60	N/A	N/A
A51	A6004i-70	N/A	N/A
A53	A10016-25	N/A	N/A
A54	A10012-25	N/A	N/A
A55	A10008-25	N/A	N/A
A56	A5008-25	N/A	N/A
A57	A5012-25	N/A	N/A

A58	A606-35	N/A	N/A
A59	A1006-35	N/A	N/A
A60	A1008-35	N/A	N/A
A61	A1010-35	N/A	N/A
A62	A2025-35	N/A	N/A
A63	A5010-25	N/A	N/A
A64	A5016-25	N/A	N/A
A65	A5020-25	N/A	N/A
A66	A5030-25	N/A	N/A
A67	A608-35	N/A	N/A
A68	A810-35	N/A	N/A
A69	A812-35	N/A	N/A
A7	A50002-1	N/A	N/A
A70	A20004i-75	N/A	N/A
A71	A10010-20	N/A	N/A
A72	A10014-25	N/A	N/A
A73	A10006-25	N/A	N/A
A75	A5020-45	N/A	N/A
A78	A2502-20	N/A	N/A
A79	A1014-50	N/A	N/A

* Son aquellas edificabilidad que tienen diferentes retiros.

** Edificabilidad general máxima

TABLA 3 EQUIVALENCIA CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUOS – PUGS FORMA DE OCUPACIÓN PAREADA

PUOS		PUGS	
CODIGO	ZONIFICACION	CODIGO	EDIFICABILIDAD
N/A	N/A	B1	B403-60
B10	B404-60	B2	B404-60
B9	B404-60	B2	B404-60
B4	B406-60	B3	B406-60

B11	B406-60(PB)	B4	B406-60(PB)
B5	B406-60(PB)	B4	B406-60(PB)
B6	B408-60	B5**	B408-60
B12	B302-50	B6	B302-50
B1	B303-50	B8	B303-50
B7	B303-50(PB)	B9	B303-50(PB)
B8	B304-50	B11	B304-50
B2	B304-50	B11	B304-50
B3	B304-50(PB)	B12	B304-50(PB)
N/A	N/A	B13**	B306-50
N/A	N/A	B14**	B308-50
N/A	N/A	B15	B202-50
N/A	N/A	B17	B203-80
B13	B305-50	N/A	N/A

** Edificabilidad general máxima

TABLA 4 EQUIVALENCIA CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUOS – PUGS FORMA DE OCUPACIÓN CONTINUA

PUOS		PUGS	
CODIGO	ZONIFICACION	CODIGO	EDIFICABILIDAD
N/A	N/A	C2	C608-70
C10	C612-70	C3	C612-70
N/A	N/A	C4**	C616-70
N/A	N/A	C5	C402-70
N/A	N/A	C6	C402-70(VU)
N/A	N/A	C7	C403-70
N/A	N/A	C8	C404-70
N/A	N/A	C9	C404-70(PB)
C6	C406-70	C10	C406-70
C17	C406-70(PB)	C11	C406-70(PB)
C7	C406-70(PB)	C11	C406-70(PB)

C8	C408-70	C12	C408-70
N/A	N/A	C13**	C412-70
N/A	N/A	C15	C302-60
N/A	N/A	C16	C302-60(VU)
N/A	N/A	C18	C303-60
N/A	N/A	C20	C304-60
N/A	N/A	C21	C304-60(PB)
N/A	N/A	C23**	C306-60
N/A	N/A	C24**	C308-60
N/A	N/A	C25	C202-60
N/A	N/A	C26	C202-60(VU)
C1	C203-60	C27	C203-60
C13	C203-60	C27	C203-60
C14	C203-60	C27	C203-60
N/A	N/A	C28**	C204-60
C11	C304-70	N/A	N/A
C12	C203-70(PB)	N/A	N/A
C16	C603-40	N/A	N/A
C18	C304-70(PB)	N/A	N/A
C19	C303-70	N/A	N/A
C2	C302-70	N/A	N/A
C3	C303-70	N/A	N/A
C4	C304-70	N/A	N/A
C5	C304-70(PB)	N/A	N/A
C9	C408-70(PB)	N/A	N/A

** Edificabilidad general máxima

TABLA 5 EQUIVALENCIA CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUOS - PUGS FORMA DE OCUPACIÓN LÍNEA DE
FÁBRICA

PUOS	PUGS
------	------

CODIGO	ZONIFICACION	CODIGO	EDIFICABILIDAD
D8	D610-70	D1	D610-70
N/A	N/A	D2**	D616-70
N/A	N/A	D3**	D620-70
N/A	N/A	D5	D403-70
N/A	N/A	D7	D404-70
D6	D406-70	D8	D406-70
N/A	N/A	D9**	D408-50
D7	D408-70	D10	D408-70
N/A	N/A	D11**	D410-70
N/A	N/A	D12**	D412-70
D12	D302-50	D13	D302-50
N/A	N/A	D14	D302-50(VU)
N/A	N/A	D15	D302-60(VU)
N/A	N/A	D16	D302-70
D2	D302-80	D17	D302-80
D11	D303-50	D18	D303-50
N/A	N/A	D19	D303-70
D4	D303-80	D20	D303-80
D5	D304-80	D22	D304-80
N/A	N/A	D23**	D305-80
N/A	N/A	D24**	D306-80
N/A	N/A	D26	D202-50(VU)
N/A	N/A	D27	D202-60
N/A	N/A	D28	D202-60(VU)
D1	D202-80	D29	D202-80
D3	D202-80	D29	D202-80
N/A	N/A	D31	D203-60
D3	D203-80	D32	D203-80

D10	D203-50	N/A	N/A
D13	D403-80	N/A	N/A
D9	D102-80	N/A	N/A

** Edificabilidad general máxima

TABLA 6 EQUIVALENCIA CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUOS – PUGS HISTÓRICO

PUOS		PUGS	
CODIGO	ZONIFICACION	CODIGO	EDIFICABILIDAD
N/A	N/A	H1	A50002H-1
N/A	N/A	H2	A50002H-1(VU)
H8	A2502H-10	H7	A2502H-10
H6	A601H-30	H14	A601H-30
N/A	N/A	H15	A602H-50
N/A	N/A	H16	A603H-35
N/A	N/A	H17	A603H-50
N/A	N/A	H20	A402H-50
N/A	N/A	H21	A404H-50
N/A	N/A	H22	C402H-70
N/A	N/A	H23	C302H-60
N/A	N/A	H25	C202H-60
N/A	N/A	H26	D1002H-35
H5	D602H-45	H27	D602H-45
H9	D603H-50	H28	D603H-50
H3	D302H-70	H30	D302H-70
N/A	N/A	H31	D302H-80
H4	D303H-70	H32	D303H-70
N/A	N/A	H33	D303H-80
N/A	N/A	H34	D304H-70
N/A	N/A	H35**	D304H-80
H1	D202H-70	H36	D202H-70

H2	D203H-70	H39	D203H-70
N/A	N/A	H40	D203H-80
H7	A602H-25	N/A	N/A
Z1	ZH	N/A	N/A
Z2	ZC	N/A	N/A

** Edificabilidad general máxima

TABLA 7 EQUIVALENCIA CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUOS – PUGS EQUIPAMIENTOS

PUOS		PUGS	
CÓDIGO	ZONIFICACIÓN	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
N/A	N/A	A2.EQ	A10002-0.5
N/A	N/A	A6.EQ	A50002-1
N/A	N/A	A7.EQ	A50002-1(VU)
A6	A25002-1.5	A13.EQ	A25002-1.5
N/A	N/A	A16.EQ	A25002-30
N/A	N/A	A17.EQ	A25004-40
N/A	N/A	A18.EQ	A10002-2
N/A	N/A	A19.EQ	A10002-2.5
N/A	N/A	A21.EQ	A10002-10
N/A	N/A	A22.EQ	A10002-25
N/A	N/A	A23.EQ	A10003-30
N/A	N/A	A24.EQ	A10004-20
N/A	N/A	A25.EQ	A10004-50
N/A	N/A	A30.EQ	A5002-2.5
A4	A5002-5	A33.EQ	A5002-5
N/A	N/A	A34.EQ	A5002-5(VU)
N/A	N/A	A36.EQ	A5002-35
N/A	N/A	A37.EQ	A5003-50
N/A	N/A	A39.EQ	A5004-60
A3	A2502-10	A44.EQ	A2502-10

N/A	N/A	A49.EQ	A2502-30
N/A	N/A	A52.EQ	A2504-60
N/A	N/A	A59.EQ	A1510-40
N/A	N/A	A63.EQ**	A1520-40
A41	A1002-25	A67.EQ	A1002-25
A2	A1002-35	A70.EQ	A1002-35
A9	A1003-35	A73.EQ	A1003-35
N/A	N/A	A74.EQ	A1003-40
A11	A1004-40	A77.EQ	A1004-40
N/A	N/A	A78.EQ	A1004-60
N/A	N/A	A8.EQ	A50006-5
A26	A1005-40	A80.EQ	A1005-40
A39	A1006-40	A81.EQ	A1006-40
N/A	N/A	A83.EQ	A1010-40
N/A	N/A	A85.EQ	A1012-40
N/A	N/A	A92.EQ	A810-50
A1	A602-50	A102.EQ	A602-50
A8	A603-35	A105.EQ	A603-35
A34	A603-50	A107.EQ	A603-50
A10	A604-50	A108.EQ	A604-50
A33	A604-50(PB)	A109.EQ	A604-50(PB)
A19	A606-50	A114.EQ	A606-50
A21	A608-50	A117.EQ	A608-50
A22	A608-60(PB)	A120.EQ	A608-60(PB)
A23	A610-50	A121.EQ	A610-50
A24	A612-50	A122.EQ	A612-50
N/A	N/A	A128.EQ	A402-50
A31	PQ	A135.EQ	PQ
B6	B408-60	B5.EQ**	B408-60

B2	B304-50	B11.EQ	B304-50
N/A	N/A	B15.EQ	B202-50
N/A	N/A	CEQ	CEQ
N/A	N/A	C15.EQ	C302-60
N/A	N/A	C18.EQ	C303-60
C4	C304-70	C22.EQ	C304-70
C11	C304-70	C22.EQ	C304-70
C14	C203-60	C27.EQ	C203-60
C1	C203-60	C27.EQ	C203-60
C13	C203-60	C27.EQ	C203-60
D8	D610-70	D1.EQ	D610-70
N/A	N/A	D5.EQ	D403-70
N/A	N/A	D7.EQ	D404-70
D6	D406-70	D8.EQ	D406-70
D7	D408-70	D10.EQ	D408-70
N/A	N/A	D19.EQ	D303-70
D4	D303-80	D20.EQ	D303-80
D5	D304-80	D22.EQ	D304-80
D3	D203-80	D32.EQ	D203-80
N/A	N/A	H3.EQ	A5002H-2.5
N/A	N/A	H4.EQ	A5002H-5
N/A	N/A	H5.EQ	A5002H-35
N/A	N/A	H6.EQ	A5004H-60
N/A	N/A	H8.EQ	A2502H-30
N/A	N/A	H9.EQ	A2504H-60
N/A	N/A	H10.EQ	A1002H-35
N/A	N/A	H11.EQ	A1002H-60
N/A	N/A	H12.EQ	A1003H-40
N/A	N/A	H13.EQ	A1004H-40

N/A	N/A	H15.EQ	A602H-50
N/A	N/A	H18.EQ	A604H-50
N/A	N/A	H19.EQ	A610H-50
N/A	N/A	H20.EQ	A402H-50
N/A	N/A	H21.EQ	A404H-50
N/A	N/A	H24.EQ	C303H-60
H5	D602H-45	H27.EQ	D602H-45
N/A	N/A	H29.EQ	D408H-70
H3	D302H-70	H30.EQ	D302H-70
H4	D303H-70	H32.EQ	D303H-70
N/A	N/A	H33.EQ	D303H-80
N/A	N/A	H34.EQ	D304H-70
N/A	N/A	H35.EQ**	D304H-80
H1	D202H-70	H36.EQ	D202H-70
N/A	N/A	H37.EQ	D203H-50
N/A	N/A	H38.EQ	D203H-60
H2	D203H-70	H39.EQ	D203H-70
A20	A606-50(PB)	N/A	N/A
A27	A1016-40	N/A	N/A
A28	A1020-40	N/A	N/A
A35	A404-50	N/A	N/A
A37	A1002-35(VU)	N/A	N/A
A40	A604-40	N/A	N/A
A7	A50002-1	N/A	N/A
A71	A10010-20	N/A	N/A
A72	A10014-25	N/A	N/A
A75	A5020-45	N/A	N/A
B8	B304-50	N/A	N/A
C2	C302-70	N/A	N/A

C3	C303-70	N/A	N/A
D10	D203-50	N/A	N/A
H6	A601H-30	N/A	N/A
Z1	ZH	N/A	N/A
Z2	ZC	N/A	N/A

** Edificabilidad general máxima

TABLA 8 EQUIVALENCIA CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUOS – PUGS ASENTAMIENTOS REGULARIZADOS

PUOS		PUGS	
CÓDIGO	ZONIFICACIÓN	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
N/A	N/A	A2.BR	A100002-0.5
N/A	N/A	A3.BR	A100002-0.5(VU)
N/A	N/A	A6.BR	A50002-1
A2	A1002-35	A7.BR	A50002-1(VU)
N/A	N/A	A45.BR	A2502-10(VU)
N/A	N/A	A48.BR	A2502-25
N/A	N/A	A68.BR	A1002-25(VU)
A37	A1002-35(VU)	A71.BR	A1002-35(VU)
N/A	N/A	A100.BR	A602-35(VU)
A1	A602-50	A102.BR	A602-50
A36	A602-50(VU)	A103.BR	A602-50(VU)
A8	A603-35	A105.BR	A603-35
N/A	N/A	A106.BR	A603-35(VU)
A34	A603-50	A107.BR	A603-50
A10	A604-50	A108.BR	A604-50
N/A	N/A	A126.BR	A502-35
N/A	N/A	A127.BR	A502-35(VB)
N/A	N/A	A129.BR	A402-50(VU)
N/A	N/A	A130.BR	A403-50
N/A	N/A	A133.BR	A302-60(VU)

A31	PQ	A135.BR	PQ
B12	B302-50	B6.BR	B302-50
N/A	N/A	B7.BR	B302-50(VU)
B1	B303-50	B8.BR	B303-50
N/A	N/A	B10.BR	B303-80
B2	B304-50	B11.BR	B304-50
B8	B304-50	B11.BR	B304-50
B3	B304-50(PB)	B12.BR	B304-50(PB)
N/A	N/A	B15.BR	B202-50
N/A	N/A	B16.BR	B202-50(VU)
N/A	N/A	CEQ.BR	CEQ
N/A	N/A	C14.BR	C302-50
N/A	N/A	C15.BR	C302-60
N/A	N/A	C16.BR	C302-60(VU)
N/A	N/A	C17.BR	C302-70
N/A	N/A	C18.BR	C303-60
N/A	N/A	C19.BR	C303-60(VU)
N/A	N/A	C25.BR	C202-60
N/A	N/A	C26.BR	C202-60(VU)
C1	C203-60	C27.BR	C203-60
C13	C203-60	C27.BR	C203-60
C14	C203-60	C27.BR	C203-60
N/A	N/A	D4.BR	D402-50(VU)
N/A	N/A	D6.BR	D403-80
D12	D302-50	D13.BR	D302-50
N/A	N/A	D14.BR	D302-50(VU)
N/A	N/A	D16.BR	D302-70
D2	D302-80	D17.BR	D302-80
D11	D303-50	D18.BR	D303-50

D4	D303-80	D20.BR	D303-80
N/A	N/A	D21.BR	D303-80(VU)
D5	D304-80	D22.BR	D304-80
N/A	N/A	D25.BR	D202-50
N/A	N/A	D26.BR	D202-50(VU)
N/A	N/A	D27.BR	D202-60
N/A	N/A	D28.BR	D202-60(VU)
D1	D202-80	D29.BR	D202-80
D3	D202-80	D29.BR	D202-80
N/A	N/A	D30.BR	D202-80(VU)
N/A	N/A	D31.BR	D203-60
D3	D203-80	D32.BR	D203-80
N/A	N/A	D33.BR	D203-80(VU)
N/A	N/A	D34.BR	D102-50
N/A	N/A	D35.BR	D102-80

1.3 EDIFICABILIDAD SEGÚN EL USO DE SUELO

La presente tabla muestra las edificabilidades asignadas en cada uso de suelo, tomando en cuenta aquellas que corresponden a edificabilidad básica y edificabilidad general máxima.

TABLA 9 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL URBANO DE BAJA DENSIDAD – 1

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RUB-1	A44	A2502-10
RUB-1	A45	A2502-10(VU)
RUB-1	A46	A2502-10(VB)
RUB-1	A70	A1002-35
RUB-1	A70.2	A1002-35(VM2)
RUB-1	A70.3	A1002-35(VM3)
RUB-1	A70.6	A1002-35(VM6)
RUB-1	A70.7	A1002-35(VM7)

RUB-1	A70.7	A1002-35(VM7)
RUB-1	A71	A1002-35(VU)
RUB-1	A72	A1002-35(VB)
RUB-1	A73	A1003-35
RUB-1	A99	A602-35
RUB-1	A100	A602-35(VU)
RUB-1	A102	A602-50
RUB-1	A103	A602-50(VU)
RUB-1	A104	A602-50(VB)
RUB-1	A105	A603-35
RUB-1	A106	A603-35(VU)
RUB-1	A128	A402-50
RUB-1	B6	B302-50
RUB-1	B8	B303-50
RUB-1	B15	B202-50
RUB-1	C5	C402-70
RUB-1	C6	C402-70(VU)
RUB-1	C15	C302-60
RUB-1	C16	C302-60(VU)
RUB-1	C18	C303-60
RUB-1	C25	C202-60
RUB-1	C26	C202-60(VU)
RUB-1	C27	C203-60
RUB-1	D13	D302-50
RUB-1	D14	D302-50(VU)
RUB-1	D16	D302-70
RUB-1	D18	D303-50
RUB-1	D28	D202-60(VU)
RUB-1	D32	D203-80

TABLA 10 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL URBANO DE BAJA DENSIDAD - 2

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RUB-2	A44	A2502-10
RUB-2	A45	A2502-10(VU)
RUB-2	A70	A1002-35
RUB-2	A70.2	A1002-35(VM2)
RUB-2	A70.7	A1002-35(VM7)
RUB-2	A71	A1002-35(VU)
RUB-2	A72	A1002-35(VB)
RUB-2	A73***	A1003-35
RUB-2	A74	A1003-40
RUB-2	A99	A602-35
RUB-2	A100	A602-35(VU)
RUB-2	A102	A602-50
RUB-2	A103	A602-50(VU)
RUB-2	A104	A602-50(VB)
RUB-2	A105	A603-35
RUB-2	A128	A402-50
RUB-2	A130	A403-50
RUB-2	B6	B302-50
RUB-2	B8	B303-50
RUB-2	B15	B202-50
RUB-2	C5	C402-70
RUB-2	C6	C402-70(VU)
RUB-2	C7	C403-70
RUB-2	C15	C302-60
RUB-2	C16	C302-60(VU)
RUB-2	C18	C303-60
RUB-2	C25	C202-60
RUB-2	C26	C202-60(VU)

RUB-2	C27	C203-60
RUB-2	D13	D302-50
RUB-2	D14	D302-50(VU)
RUB-2	D16	D302-70
RUB-2	D18	D303-50
RUB-2	D27	D202-60
RUB-2	D28	D202-60(VU)
RUB-2	D29	D202-80
RUB-2	D31	D203-60
RUB-2	D32	D203-80

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 11 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL URBANO DE MEDIA DENSIDAD - 2

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RUM-2	A44	A2502-10
RUM-2	A77	A1004-40
RUM-2	A102	A602-50
RUM-2	A107	A603-50
RUM-2	A108***	A604-50
RUM-2	A114***	A606-50
RUM-2	A116	A606-60
RUM-2	A117***	A608-50
RUM-2	A119	A608-60
RUM-2	A130	A403-50
RUM-2	B1	B403-60
RUM-2	B6	B302-50
RUM-2	B8	B303-50
RUM-2	B11	B304-50
RUM-2	C8	C404-70
RUM-2	C15	C302-60
RUM-2	C18	C303-60

RUM-2	C21	C304-60(PB)
RUM-2	C25	C202-60
RUM-2	C27	C203-60
RUM-2	D7	D404-70
RUM-2	D18	D303-50
RUM-2	D19	D303-70
RUM-2	D20	D303-80
RUM-2	D22	D304-80
RUM-2	D27	D202-60
RUM-2	D29	D202-80
RUM-2	D31	D203-60
RUM-2	D32	D203-80

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 12 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL URBANO DE BAJA DENSIDAD - 3

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RUB-3	A102	A602-50
RUB-3	A105	A603-35
RUB-3	A107	A603-50
RUB-3	A70	A1002-35
RUB-3	A71	A1002-35(VU)
RUB-3	A73	A1003-35
RUB-3	C27	C203-60
RUB-3	D18	D303-50
RUB-3	D29	D202-80
RUB-3	A104	A602-50(VB)
RUB-3	A128	A402-50
RUB-3	A130	A403-50
RUB-3	A70.7	A1002-35(VM7)
RUB-3	A72	A1002-35(VB)
RUB-3	B6	B302-50

RUB-3	C15	C302-60
RUB-3	C18	C303-60
RUB-3	C25	C202-60
RUB-3	C5	C402-70
RUB-3	C7	C403-70
RUB-3	D16	D302-70
RUB-3	D32	D203-80

TABLA 13 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL URBANO DE MEDIA DENSIDAD – 3

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RUM-3	A74	A1003-40
RUM-3	A77**	A1004-40
RUM-3	A80	A1005-40
RUM-3	A81**	A1006-40
RUM-3	A102	A602-50
RUM-3	A105	A603-35
RUM-3	A107***	A603-50
RUM-3	A108***	A604-50
RUM-3	A110	A604-60
RUM-3	A113**	A605-50
RUM-3	A114***	A606-50
RUM-3	A116***	A606-60
RUM-3	A117***	A608-50
RUM-3	A119**	A608-60
RUM-3	A122**	A612-50
RUM-3	A130	A403-50
RUM-3	A131	A404-50
RUM-3	A132**	A406-50
RUM-3	B1	B403-60
RUM-3	B2	B404-60

RUM-3	B3**	B406-60
RUM-3	B8	B303-50
RUM-3	B9	B303-50(PB)
RUM-3	B11	B304-50
RUM-3	B12	B304-50(PB)
RUM-3	B13**	B306-50
RUM-3	B17	B203-80
RUM-3	C7	C403-70
RUM-3	C8	C404-70
RUM-3	C10**	C406-70
RUM-3	C15	C302-60
RUM-3	C18	C303-60
RUM-3	C20***	C304-60
RUM-3	C21	C304-60(PB)
RUM-3	C23**	C306-60
RUM-3	C27	C203-60
RUM-3	C28**	C204-60
RUM-3	D5	D403-70
RUM-3	D7	D404-70
RUM-3	D8***	D406-70
RUM-3	C10**	D408-70
RUM-3	D17	D302-80
RUM-3	D18	D303-50
RUM-3	D19	D303-70
RUM-3	D20	D303-80
RUM-3	D22***	D304-80
RUM-3	D23**	D305-80
RUM-3	24**	D306-80
RUM-3	D29	D202-80

RUM-3	D31	D203-60
RUM-3	D32	D203-80

** Edificabilidad general máxima.

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 14 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL URBANO DE ALTA DENSIDAD – 3

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RUA-3	A107	A603-50
RUA-3	A108	A604-50
RUA-3	A114***	A606-50
RUA-3	A117***	A608-50
RUA-3	A120	A608-60(PB)
RUA-3	A121**	A610-50
RUA-3	A122***	A612-50
RUA-3	A123**	A614-50
RUA-3	B11	B304-50
RUA-3	B14**	B308-50
RUA-3	C3	C612-70
RUA-3	C8	C404-70
RUA-3	C10***	C406-70
RUA-3	C11	C406-70(PB)
RUA-3	C12**	C408-70
RUA-3	C18	C303-60
RUA-3	C24**	C308-60
RUA-3	D7	D404-70
RUA-3	D8***	D406-70
RUA-3	D10***	D408-70
RUA-3	D20	D303-80
RUA-3	D22***	D304-80
RUA-3	D24**	D306-80
RUA-3	D32	D203-80

** Edificabilidad general máxima.

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 15 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL URBANO DE MEDIA DENSIDAD – 4

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RUM-4	A57	A1506-40
RUM-4	A60**	A1512-40
RUM-4	A77	A1004-40
RUM-4	A102	A602-50
RUM-4	A107	A603-50
RUM-4	A108***	A604-50
RUM-4	A110	A604-60
RUM-4	A113**	A605-50
RUM-4	A114***	A606-50
RUM-4	A117***	A608-50
RUM-4	A130	A403-50
RUM-4	A131	A404-50
RUM-4	A132**	A406-50
RUM-4	B1	B403-60
RUM-4	B2	B404-60
RUM-4	B3*	B406-60
RUM-4	B8	B303-50
RUM-4	B11	B304-50
RUM-4	B12	B304-50(PB)
RUM-4	B13**	B306-50
RUM-4	C8	C404-70
RUM-4	C10***	C406-70
RUM-4	C11	C406-70(PB)
RUM-4	C12**	C408-70
RUM-4	C15	C302-60
RUM-4	C18	C303-60

RUM-4	C20***	C304-60
RUM-4	C23**	C306-60
RUM-4	C27	C203-60
RUM-4	C28**	C204-60
RUM-4	D5	D403-70
RUM-4	D7	D404-70
RUM-4	D8***	D406-70
RUM-4	D10	D408-70
RUM-4	D12**	D412-70
RUM-4	D17	D302-80
RUM-4	D19	D303-70
RUM-4	D20	D303-80
RUM-4	D22***	D304-80
RUM-4	D23**	D305-80
RUM-4	D24**	D306-80
RUM-4	D29	D202-80
RUM-4	D32	D203-80

** Edificabilidad general máxima.

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 16 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL URBANO DE ALTA DENSIDAD – 4

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RUA-4	A51	A2504-40
RUA-4	A55**	A2520-40
RUA-4	A83	A1010-40
RUA-4	A85***	A1012-40
RUA-4	A87**	A1016-40
RUA-4	A89**	A1020-40
RUA-4	A107	A603-50
RUA-4	A108	A604-50
RUA-4	A114***	A606-50

RUA-4	A115	A606-50(PB)
RUA-4	A117***	A608-50
RUA-4	A118	A608-50(PB)
RUA-4	A119	A608-60
RUA-4	A120	A608-60(PB)
RUA-4	A121***	A610-50
RUA-4	A122**	A612-50
RUA-4	A123**	A614-50
RUA-4	A124**	A616-50
RUA-4	B3	B406-60
RUA-4	B4	B406-60(PB)
RUA-4	B5**	B408-60
RUA-4	B11	B304-50
RUA-4	B13**	B306-50
RUA-4	B14**	B308-50
RUA-4	C2	C608-70
RUA-4	C3***	C612-70
RUA-4	C4**	C616-70
RUA-4	C8	C404-70
RUA-4	C10***	C406-70
RUA-4	C11	C406-70(PB)
RUA-4	C12***	C408-70
RUA-4	C13**	C412-70
RUA-4	C18	C303-60
RUA-4	C20	C304-60
RUA-4	C21	C304-60(PB)
RUA-4	C23**	C306-60
RUA-4	D7	D404-70
RUA-4	D8***	D406-70

RUA-4	D9**	D408-50
RUA-4	D10***	D408-70
RUA-4	D11**	D410-70
RUA-4	D12**	D412-70
RUA-4	D20	D303-80
RUA-4	D22	D304-80
RUA-4	D24**	D306-80
RUA-4	D32	D203-80

** Edificabilidad general máxima.

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 17 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO SUELO DE RESERVA

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
SR	A7	A50002-1(VU)
SR	A14	A25002-1.5(VU)
SR	A34	A5002-5(VU)
SR	A44	A2502-10
SR	A44.2	A2502-10(VM2)
SR	A44.3	A2502-10(VM3)
SR	A45	A2502-10(VU)
SR	A67.3	A1002-25(VM3)
SR	A68	A1002-25(VU)
SR	A71	A1002-35(VU)
SR	A100	A602-35(VU)
SR	A103	A602-50(VU)
SR	A106	A603-35(VU)
SR	A111	A604-60(VU)
SR	C16	C302-60(VU)
SR	C26	C202-60(VU)
SR	D14	D302-50(VU)
SR	D15	D302-60(VU)

SR	D26	D202-50(VU)
----	-----	-------------

TABLA 18 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL RURAL

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RR	A34	A5002-5(VU)
RR	A35	A5002-5(VB)
RR	A44.2	A2502-10(VM2)
RR	A44.3	A2502-10(VM3)
RR	A44.4	A2502-10(VM4)
RR	A45	A2502-10(VU)
RR	A46	A2502-10(VB)
RR	A67.4	A1002-25(VM4)
RR	A68	A1002-25(VU)
RR	A69	A1002-25(VB)
RR	A70.2	A1002-35(VM2)
RR	A99.3	A602-35(VM3)
RR	A100	A602-35(VU)
RR	A101	A602-35(VB)
RR	A103	A602-50(VU)
RR	A104	A602-50(VB)

TABLA 19 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL RURAL RESTRINGIDO

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RRR	A29	A5001-2(VU)
RRR	A31	A5001-2.5(VU)
RRR	A34	A5002-5(VU)
RRR	A43	A2501-5(VU)
RRR	A44	A2502-10
RRR	A44.2	A2502-10(VM2)
RRR	A44.3	A2502-10(VM3)

RRR	A44.4	A2502-10(VM4)
RRR	A45	A2502-10(VU)
RRR	A46	A2502-10(VB)
RRR	A67.3	A1002-25(VM3)
RRR	A68	A1002-25(VU)
RRR	A69	A1002-25(VB)
RRR	A98	A601-30
RRR	A100	A602-35(VU)
RRR	A101	A602-35(VB)

TABLA 20 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO MÚLTIPLE

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
M	A41	A5012-35
M	A42**	A5040-35
M	A51	A2504-40
M	A54	A2508-40
M	A55**	A2520-40
M	A56**	A2524-40
M	A57	A1506-40
M	A58***	A1508-40
M	A59	A1510-40
M	A60***	A1512-40
M	A61**	A1516-40
M	A62**	A1518-40
M	A63**	A1520-40
M	A64**	A1524-40
M	A65**	A1532-40
M	A66**	A1536-40
M	A70	A1002-35
M	A73**	A1003-35

M	A74	A1003-40
M	A77***	A1004-40
M	A80***	A1005-40
M	A81***	A1006-40
M	A82***	A1008-40
M	A83	A1010-40
M	A84	A1010-40*
M	A85	A1012-40
M	A86	A1012-40*
M	A86**	A1012-40
M	A87**	A1016-40
M	A88**	A1016-40*
M	A89**	A1020-40
M	A90**	A1020-40*
M	A92	A810-50
M	A93***	A812-50
M	A94**	A816-50
M	A95**	A818-50
M	A96**	A820-20
M	A97**	A824-50
M	A102	A602-50
M	A105	A603-35
M	A107	A603-50
M	A108***	A604-50
M	A110	A604-60
M	A113***	A605-50
M	A114***	A606-50
M	A115	A606-50(PB)
M	A116**	A606-60

M	A117***	A608-50
M	A118	A608-50(PB)
M	A120	A608-60(PB)
M	A121***	A610-50
M	A122***	A612-50
M	A123**	A614-50
M	A124**	A616-50
M	A125**	A618-50
M	A130	A403-50
M	A131	A404-50
M	A132**	A406-50
M	B1	B403-60
M	B8	B303-50
M	B11	B304-50
M	B12	B304-50(PB)
M	B13**	B306-50
M	C2	C608-70
M	C3***	C612-70
M	C4**	C616-70
M	C7	C403-70
M	C8	C404-70
M	C9	C404-70(PB)
M	C10***	C406-70
M	C12***	C408-70
M	C13**	C412-70
M	C18	C303-60
M	C20***	C304-60
M	C21	C304-60(PB)
M	C27	C203-60

M	D1	D610-70
M	D2**	616-70
M	D3**	D620-70
M	D7	D404-70
M	D8***	D406-70
M	D10***	D408-70
M	D11**	D410-70
M	D12**	D412-70
M	D20	D303-80
M	D22***	D304-80
M	D29	D202-80
M	D32	D203-80

* Son aquellas edificabilidad que tienen diferentes retiros.

** Edificabilidad general máxima.

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 21 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
CSE	A44	A2502-10
CSE	A50*	A2503-60
CSE	A70	A1002-35
CSE	A77***	A1004-40
CSE	A102	A602-50
CSE	A107	A603-50
CSE	A108	A604-50
CSE	C18	C303-60
CSE	C8	C404-70

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 22 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
PA	A135	PQ

PA	H1	A50002H-1
PA	H14	A601H-30

TABLA 23 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
PUP	H7	A2502H-10
PUP	H15	A602H-50
PUP	H16	A603H-35
PUP	H17	A603H-50
PUP	H20	A402H-50
PUP	H21	A404H-50
PUP	H22	C402H-70
PUP	H23	C302H-60
PUP	H25	C202H-60
PUP	H26	D1002H-35
PUP	H27	D602H-45
PUP	H28	D603H-50
PUP	H30	D302H-70
PUP	H31	D302H-80
PUP	H32	D303H-70
PUP	H33	D303H-80
PUP	H34	D304H-70
PUP	H35***	D304H-80*
PUP	H36	D202H-70
PUP	H39	D203H-70
PUP	H40	D203H-80

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 24 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
-----	--------	----------------

IMI	A40	A5004i-70
IMI	A47	A2502i-10
IMI	A53***	A2504i-70
IMI	A79	A1004i-60
IMI	A91	A804i-70
IMI	A112	A604i-70

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 25 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL ALTO IMPACTO

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
IAI	A40	A5004i-70
IAI	A47	A2502i-10
IAI	A53***	A2504i-70
IAI	A79	A1004i-60
IAI	A91	A804i-70
IAI	A112	A604i-70

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 26 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL ALTO RIESGO

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
IAR	A53	A2504i-70

TABLA 27 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO EQUIPAMIENTO

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
E	A2.EQ	A100002-0.5
E	A6.EQ	A50002-1
E	A7.EQ	A50002-1(VU)
E	A8.EQ	A50006-5
E	A13.EQ	A25002-1.5
E	A16.EQ	A25002-30
E	A17.EQ	A25004-40

E	A18.EQ	A10002-2
E	A19.EQ	A10002-2.5
E	A21.EQ	A10002-10
E	A22.EQ	A10002-25
E	A23.EQ	A10003-30
E	A24.EQ	A10004-20
E	A25.EQ	A10004-50
E	A30.EQ	A5002-2.5
E	A33.EQ	A5002-5
E	A34.EQ	A5002-5(VU)
E	A36.EQ	A5002-35
E	A37.EQ	A5003-50
E	A39.EQ	A5004-60
E	A44.EQ	A2502-10
E	A49.EQ	A2502-30
E	A52.EQ	A2504-60
E	A59.EQ	A1510-40
E	A63.EQ*	A1520-40*
E	A67.EQ	A1002-25
E	A70.EQ	A1002-35
E	A73.EQ	A1003-35
E	A74.EQ	A1003-40
E	A77.EQ	A1004-40
E	A78.EQ	A1004-60
E	A80.EQ	A1005-40
E	A81.EQ	A1006-40
E	A83.EQ***	A1010-40
E	A85.EQ	A1012-40
E	A92.EQ	A810-50

E	A95.EQ**	A818-50
E	A96.EQ**	A820-50
E	A102.EQ	A602-50
E	A105.EQ	A603-35
E	A107.EQ	A603-50
E	A108.EQ	A604-50
E	A109.EQ	A604-50(PB)
E	A114.EQ***	A606-50
E	A117.EQ***	A608-50
E	A120.EQ	A608-60(PB)
E	A121.EQ	A610-50
E	A122.EQ	A612-50
E	A128.EQ	A402-50
E	A135.EQ	PQ
E	B5.EQ	B408-60*
E	B11.EQ	B304-50
E	B15.EQ	B202-50
E	CEQ	CEQ
E	C15.EQ	C302-60
E	C18.EQ	C303-60
E	C22.EQ	C304-70
E	C22.EQ	C304-70
E	C27.EQ	C203-60
E	C27.EQ	C203-60
E	C27.EQ	C203-60
E	D1.EQ	D610-70
E	D5.EQ	D403-70
E	D7.EQ	D404-70
E	D8.EQ***	D406-70

E	D10.EQ***	D408-70
E	D19.EQ	D303-70
E	D20.EQ	D303-80
E	D22.EQ	D304-80
E	D32.EQ	D203-80
E	H3.EQ	A5002H-2.5
E	H4.EQ	A5002H-5
E	H5.EQ	A5002H-35
E	H6.EQ	A5004H-60
E	H8.EQ	A2502H-30
E	H9.EQ	A2504H-60
E	H10.EQ	A1002H-35
E	H11.EQ	A1002H-60
E	H12.EQ	A1003H-40
E	H13.EQ	A1004H-40
E	H15.EQ	A602H-50
E	H18.EQ	A604H-50
E	H19.EQ	A610H-50
E	H20.EQ	A402H-50
E	H21.EQ	A404H-50
E	H24.EQ	C303H-60
E	H27.EQ	D602H-45
E	H29.EQ	D408H-70
E	H30.EQ	D302H-70
E	H32.EQ	D303H-70
E	H33.EQ	D303H-80
E	H34.EQ	D304H-70
E	H35.EQ	D304H-80*
E	H36.EQ	D202H-70

E	H37.EQ	D203H-50
E	H38.EQ	D203H-60
E	H39.EQ	D203H-70

** Edificabilidad general máxima.

*** Edificabilidad básica y a su vez edificabilidad general máxima.

TABLA 28 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
PE	A1	A100001-1(VU)
PE	A2	A100002-0.5
PE	A3	A100002-0.5(VU)
PE	A4	A50001-1(VU)
PE	A6	A50002-1
PE	A7	A50002-1(VU)
PE	A10	A25001-1(VU)
PE	A11	A25001-2
PE	A12	A25001-2(VU)
PE	A13	A25002-1.5
PE	A14	A25002-1.5(VU)
PE	A135	PQ
PE	H2	A50002H-1(VU)

TABLA 29 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RECURSO NATURAL RENOVABLE - 1

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RNR-1	A5	A50002-1(VB)
RNR-1	A6	A50002-1

TABLA 30 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RECURSO NATURAL RENOVABLE - 2

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RNR-2	A5	A50002-1(VB)
RNR-2	A6	A50002-1

RNR-2	A13	A25002-1.5
RNR-2	A15	A25002-1.5(VB)
RNR-2	A19	A10002-2.5
RNR-2	A20	A10002-2.5(VB)
RNR-2	A32	A5001-2.5(VB)
RNR-2	A35	A5002-5(VB)

TABLA 31 CORRESPONDENCIA DE EDIFICABILIDAD USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE

USO	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD
RNNR	A9	A25001-1

1.4 TIPOLOGIAS DE ACTIVIDADES

Las tipologías de actividades se alinearon a los usos de suelo que cambiaron su nombre y/o siglas en el proceso de homologación del aprovechamiento urbanístico entre Plan de Uso y Ocupación de Suelo y Plan de Uso y Gestión de Suelo.

TABLA 32 EQUIVALENCIA CÓDIGOS DE TIPOLOGÍA DE ACTIVIDADES PUOS - PUGS

PUOS	PUGS	NOMBRE
C	C	Comerciales y de Servicios
CB	CB	Comercio Barrial
CB1A	CB1A	Comercio Básico Barrial Tipo A
CB1B	CB1B	Comercio Básico Barrial Tipo B
CB2	CB2	Comercio de Servicios Básicos Barrial
CB3	CB3	Comercio de Oficinas Administrativas Barrial (1)
CB4	CB4	Comercio de Alojamiento Doméstico Barrial (1)
CS	CS	Comercio Sectorial
CS1A	CS1A	Comercio Especializado Sectorial Tipo A
CS1B	CS1B	Comercio Especializado Sectorial Tipo B
CS2	CS2	Comercio de Servicios Especializados A Sectorial
CS3	CS3	Comercio de Servicios Especializados B Sectorial
CS4	CS4	Comercio de Menor Escala Sectorial

CS5	CS5	Comercio Temporal Sectorial
CS6	CS6	Comercio de Oficinas Administrativas (2) Sectorial
CS7A	CS7A	Comercio de Alojamiento (2) Sectorial
CS7B	CS7B	Comercio de Centros de Juego Sectorial
CS8	CS8	Comercio de Centros de Juego Sectorial
CZ	CZ	Comercio Zonal
CZ1A	CZ1A	Comercio de Centros de Diversión Zonal Tipo A
CZ1B	CZ1B	Comercio de Centros de Diversión Zonal Tipo B
CZ2A	CZ2A	Comercios y Servicios Zonal Tipo A
CZ2B	CZ2B	Comercios y Servicios Zonal Tipo B
CZ3	CZ3	Comercio de Venta Vehículos y Maquinaria Liviana Zonal
CZ4	CZ4	Comercios de Almacenes y Bodegas Zonal
CZ5	CZ5	Centros de Comercio Zonal
CZ6	CZ6	Comercio de Alojamiento (3) Zonal
CM	CM	Comercio Metropolitano
CM1A	CM1A	Comercio Restringido Metropolitano Tipo A
CM1B	CM1B	Comercio Restringido Metropolitano Tipo B
CM2	CM2	Comercio de Venta de Vehículos y Maquinaria Pesada Metropolitano
CM3	CM3	Comercio de Talleres Servicios y Venta Especializada Metropolitano
CM4	CM4	Comercio de Centros Comerciales Metropolitano
CM5	CM5	Comercios Especializados Metropolitano
E	E	Equipamiento
EA	EA	Equipamiento de Administración Pública
EAS	EAS	Equipamiento de Administración Pública Sectorial
EAZ	EAZ	Equipamiento de Administración Pública Zonal
EAM	EAM	Equipamiento de Administración Pública Metropolitano
EB	EB	Equipamiento de Bienestar Social
EBB	EBB	Equipamiento de Bienestar Social Barrial
EBS	EBS	Equipamiento de Bienestar Social Sectorial

EBZ	EBZ	Equipamiento de Bienestar Social Zonal
EBM	EBM	Equipamiento de Bienestar Social Metropolitano
EC	EC	Equipamiento de Cultura
ECS	ECS	Equipamiento de Cultura Sectorial
ECZ	ECZ	Equipamiento de Cultura Zonal
ECM	ECM	Equipamiento de Cultura Metropolitano
ER	ECR	Equipamiento de Culto Religioso
ERB	ECRB	Equipamiento de Culto Religioso Barrial
ERS	ECRS	Equipamiento de Culto Religioso Sectorial
ERM	ECRM	Equipamiento de Culto Religioso Metropolitano
ED	ED	Equipamiento de Recreación y Deporte
EDS	EDS	Equipamiento de Recreación y Deporte Sectorial
EDZ1	EDZ1	Equipamiento de Recreación y Deporte Zonal
EDZ2	EDZ2	Equipamiento de Recreación y Deporte Zonal
EDM1	EDM1	Equipamiento de Recreación y Deporte Metropolitano
EDM2	EDM2	Equipamiento de Recreación y Deporte Metropolitano
EDM3	EDM3	Equipamiento de Recreación y Deporte Metropolitano
EE	EE	Equipamiento Educativo
EEB	EEB	Equipamiento Educativo Barrial
EES	EES	Equipamiento Educativo Sectorial
EEZ1	EEZ1	Equipamiento Educativo Zonal
EEM	EEM	Equipamiento Educativo Metropolitano
EF	EF	Equipamiento Funerario
EFS	EFS	Equipamiento Funerario Sectorial
EFZ	EFZ	Equipamiento Funerario Zonal
EFM	EFM	Equipamiento Funerario Metropolitano
EG	EG	Equipamiento de Seguridad
EGB	EGB	Equipamiento de Seguridad Barrial
EGS	EGS	Equipamiento de Seguridad Sectorial

EGZ	EGZ	Equipamiento de Seguridad Zonal
EGM	EGM	Equipamiento de Seguridad Metropolitano
EI	EI	Equipamiento de Infraestructura
EIS	EIS	Equipamiento de Infraestructura Sectorial
EIZ	EIZ	Equipamiento de Infraestructura Zonal
EIM	EIM	Equipamiento de Infraestructura Metropolitano
EP	EP	Equipamiento Especial
EPZ	EPZ	Equipamiento Especial Zonal
EPM1	EPM1	Equipamiento Especial Metropolitano
EPM2	EPM2	Equipamiento Especial Metropolitano
ES	ES	Equipamiento de Salud
ESB	ESB	Equipamiento de Salud Barrial
ESS	ESS	Equipamiento de Salud Sectorial
ESZ	ESZ	Equipamiento de Salud Zonal
ESM	ESM	Equipamiento de Salud Metropolitano
ET	ET	Equipamiento de Transporte
ETB	ETB	Equipamiento de Transporte Barrial
ETS	ETS	Equipamiento de Transporte Sectorial
ETZ1	ETZ1	Equipamiento de Transporte Zonal
ETZ2	ETZ2	Equipamiento de Transporte Zonal
ETM	ETM	Equipamiento de Transporte Metropolitano
I	I	Industrial
II1	IBI	Industrial Bajo Impacto
I2	IMI	Industrial Mediano Impacto
I3	IAI	Industrial Alto Impacto
I4	IAR	Industrial Alto Riesgo
NN1	NN1	Minería
SAS	SAS	Sistemas Agropecuarios Sostenibles
SFS	SFS	Sistemas Forestales Sostenibles