

RESOLUCIÓN STHV-RT- No. 09-2017

Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

CONSIDERANDO

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como una competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán la siguiente competencia exclusiva: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el 30 de diciembre de 2011 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, cuyo Anexo Único contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo;

Que, el objeto de la precitada ordenanza es establecer el régimen urbanístico del Distrito Metropolitano de Quito, es decir regular dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio público aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación;

Que, el 20 de septiembre de 2013 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0432, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 determina que las 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;

Que, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad y se emitirán bajo la denominación de "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la

gestión como lo establece el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 172;

Que, el Alcalde Metropolitano delegó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Resolución No. A003 de 4 de mayo del 2012, en su artículo 1 numeral c), la elaboración y expedición de las Reglas Técnicas para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante memorando No. DMGT-225-2017 de 04 de agosto de 2017 el Director Metropolitano de Gestión Territorial emite el informe técnico que sustenta la presente Resolución;

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 1, literal c) de la Resolución de Alcaldía No. A003, de 4 de mayo del 2012;

RESUELVE:

Artículo Único.- En el Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, modifíquese lo siguiente:

- a) En Loteamiento (características de los lotes), en el numeral 1.1, el subítem tres, modifíquese por el siguiente texto:**

El área de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% de la totalidad del número de lotes proyectados. La tolerancia se aplicará al número entero inmediato superior de lotes resultantes de la aplicación del 15% o 50% según los casos.

- b) En Loteamiento (características de los lotes) en el numeral 1.1, subítem cuatro, elimínese la palabra "esquineros", quedando el siguiente texto:**

Los lotes producto de la habilitación del suelo deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación vigente.

- c) Modifíquese el numeral 2.5, que hace relación al texto del subítem VESTÍBULOS, por el siguiente texto:**

Todas las edificaciones de vivienda, comercios, oficinas y usos mixtos deberán tener un vestíbulo de acceso, cuyo lado mínimo será de tres

metros (3 m.), con un área mínima que garantice una adecuada evacuación de las personas en caso de eventuales siniestros.

En edificaciones de varios bloques, siempre que los mismos no excedan de seis pisos y cada bloque no contenga más de veinticuatro unidades individuales o combinadas de vivienda, comercio y oficinas, podrán unificarse los vestíbulos en un único espacio, a condición de que, desde cada uno de los bloques, se acceda directamente a un área comunal, y desde ésta, al espacio público a través del vestíbulo unificado. Este vestíbulo tendrá un área mínima de acuerdo al número total de viviendas, comercios u oficinas, resultante de sumar todas las unidades previstas en los bloques a ser edificados o a ser declarados en propiedad horizontal, de conformidad al siguiente cuadro:

Cuadro 14

| GRUPO | UNIDADES DE VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS Y USOS MIXTOS | ÁREA MÍNIMA |
|--------------|---|--------------------|
| 1 | 7 a 10 | 9 m ² |
| 2 | 11 a 20 | 18 m ² |
| 3 | 21 a 40 | 30 m ² |
| 4 | 41 a 70 | 45 m ² |
| 5 | 71 en adelante | 60 m ² |

d) **Modifíquese en el numeral 6. DEFINICIONES**, lo siguiente:

- **ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:** Es la sumatoria del área útil de construcción más las áreas no computables.
- **ÁREA A DECLARARSE BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Es el área bruta total de construcción más las áreas de terreno exclusivas, susceptibles de enajenarse y que formarán parte de los cuadros de alícuotas y linderos; así como las áreas comunales que formarán parte del cuadro correspondiente que incluya la descripción, cabida y nivel.
- **ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN O ÁREA COMPUTABLE:** Son las áreas que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad y resultan de la diferencia entre el área bruta total de construcción menos las áreas no computables. A este resultado se sumarán las áreas comunales construidas cubiertas, no requeridas por la normativa vigente, según el cuadro No. 17 RESUMEN DE REQUERIMIENTOS del Anexo Único de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. 23

- **ÁREA NO COMPUTABLE:** Son aquellas áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes:
 - Áreas comunales construidas cubiertas y descubiertas, requeridas por la normativa vigente.
 - Áreas exclusivas tales como: lavado y secado descubiertas, terrazas descubiertas, balcones, estacionamientos cubiertos y descubiertos, apergolados descubiertos, BBQ descubiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m², ubicadas en subsuelos, hasta por un número igual al número de unidades de vivienda, comercio u oficinas, debiendo el excedente en número y en superficie, imputarse al cálculo de áreas computables.

e) En las Notas del Cuadro No. 7 Requerimiento Mínimo de Estacionamientos para vehículos livianos por usos (2) del numeral 2.2 ESTACIONAMIENTOS, agréguese la siguiente Nota:

9) Para aquellos proyectos que apliquen al incremento de número de pisos en proyectos que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, se aplicará el requerimiento de estacionamientos cuya forma de cálculo se determinará en la normativa que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emita para regular el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente en el Distrito Metropolitano de Quito.

f) En Clasificación por número de unidades, en el numeral 3.1, ítem Espacios construidos, el sub-ítem tres, modifíquese por el siguiente texto:

Se podrán ubicar áreas construidas comunales, ocupando como máximo el treinta por ciento (30%) del área de la terraza, para salas comunales, cuarto de máquinas y otros usos comunales requeridos por la normativa vigente, las áreas de circulación comunales (gradas, ascensores, circulaciones, apergolados, voladizos de cubiertas que sirvan de protección contra las inclemencias del clima no son parte de este porcentaje). Estas áreas construidas serán exclusivamente de uso comunal y no serán contabilizadas en el número de pisos asignados a la edificación y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m., desde el límite frontal de cada terraza, a excepción de la caja de gradas y ascensores. Para ubicar en las terrazas de los edificios, instalaciones especiales para energías alternativas u otras que por aplicación al incremento de número de pisos en proyectos que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico,

ambiental y tecnológico a la ciudad que requiera el proyecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá el informe pertinente basado en los estudios técnicos justificativos suscrito por el profesional competente.

- g) En Clasificación por número de unidades, en el numeral 3.1, ítem Espacios construidos, el sub-ítem cuatro, modifíquese por el siguiente texto:

Las áreas comunales construidas cubiertas requeridas por la normativa vigente, no se contabilizarán en el área útil de construcción.

DISPOSICIONES TRASITORIAS.-

PRIMERA: Encárguese a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la implementación de la presente Resolución en un término máximo de 15 días.

SEGUNDA: Mientras se emite la normativa correspondiente para fijar el requerimiento de estacionamientos a ser aplicado para el incremento de número de pisos en proyectos que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, se aplicará las normas establecidas en el Cuadro No. 7 Requerimiento Mínimo de Estacionamientos para Vehículos Livianos por Usos (2) del numeral 2.2. ESTACIONAMIENTOS del Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismos de la Ordenanza Metropolitana 172.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Deróguese la Resolución STHV-RT- No. 008-2014 de 31 de marzo de 2014.

DISPOSICIÓN FINAL.- De la difusión y ejecución de la presente Resolución, encárguese a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a las Entidades Colaboradoras y demás dependencias involucradas.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, el 29 de agosto 2017.

Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



7
0