

**2011**

**ORDENANZA**

**MUNICIPAL**

**ANTECEDENTES**

**0172**



M0171



ORDENANZA METROPOLITANA No. 112

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2011-234 de 23 de mayo de 2011 e IC-O-2011-539 de 20 de diciembre del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que,** en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD"), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- 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;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 3746, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 83 del 24 de octubre del 2008, contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0031, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 83 del 24 de octubre del 2008, contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 255, publicada en el Registro Oficial No. 413 del 28 de agosto del 2008, regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

**Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

**Que,** es necesario sistematizar 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.

**En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a) y 87, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DEROGATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 3746, 0031 Y 255.**

**Artículo 1.-** Agréguese después del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito", al tenor del siguiente texto:

**LIBRO...**

**DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**TÍTULO I**

**OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN**

**Artículo... (1).- Objeto.-** Las disposiciones de este libro tienen por objeto 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 aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

### **Artículo... (2).- Aplicación e interpretación de normas.-**

1. La administración metropolitana no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y otras afines. Corresponderá al Concejo Metropolitano explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

2. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente Libro se observarán los principios generales de interpretación normativa, y los siguientes principios:

a) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;

b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía;

c) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (en adelante "PMOT"); y,

d) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas.

**Artículo... (3).- Consultas aclaratorias de especificaciones de orden técnico.-** La Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda se encargará de absolver y resolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas en materia del suelo que se expidan en aplicación de este Libro.

### **Artículo... (4).- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-**

1. Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de la habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada.

Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.

2. Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó o si la garantía respectiva no estuviere vigente.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

**Artículo... (5).- Protección a las autorizaciones de edificación.-**

1. Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de edificación o de propiedad horizontal, vigentes y obtenidos bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.
2. Esta disposición no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado.

**Artículo... (6).- Casos no previstos.-**

1. Los casos no previstos en este Libro serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general.
2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

**TÍTULO II  
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

**CAPÍTULO I  
DEL SUELO**

**Artículo... (7).- Suelo.-**

1. Es el soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo urbano, para la implantación de los diferentes usos y actividades y, cuya autorización para tal fin, se dará en concordancia con lo que dispone este Libro.
2. La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el PMOT, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y otros instrumentos de planificación complementarios.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

### **Artículo... (8).- Clasificación general del suelo.-**

1. En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural:

a) Suelo urbano y de expansión urbana, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PMOT u otros instrumentos de planificación.

b) Suelo rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

2. Esta clasificación general del suelo se regirá por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamiento definidos el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del PMOT (en adelante "PUOS") y otros instrumentos de planificación.

### **CAPÍTULO II DERECHOS Y DEBERES**

**Artículo... (9).- Derechos de los propietarios del suelo urbano.-** La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

a) Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.

b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

**Artículo... (10).- Deberes de los propietarios del suelo urbano.-** La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el ordenamiento jurídico metropolitano.

b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el PUOS.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**Artículo... (11).- Derechos de los propietarios del suelo rural.-** La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico metropolitano y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUOS y otros instrumentos de planificación.
- b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUOS y en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.
- c) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUOS.

**Artículo... (12).- Deberes de los propietarios del suelo rural.-** La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

- a) Requerir la licencia metropolitana urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el PUOS y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
- c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edificio y paisajístico.
- f) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

### **Artículo... (13).- Intervención de profesionales.-**

1. 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.
2. Los Profesionales Técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes 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 su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

### **Artículo... (14).- Intangibilidad de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.-**





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

1. Las ordenanzas, instrumentos de planificación, instrumentos técnicos e instrumentos administrativos no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

2. La ordenación mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

**Artículo... (15).- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.-** La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

### CAPÍTULO III DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

#### SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo... (16).- De la participación ciudadana.-** Todo ciudadano residente en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, 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.

**Artículo... (17).- Planificación Territorial.-**

1. Es el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.

2. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

3. La planificación territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.

4. La planificación metropolitana será aprobada por el Concejo Metropolitano y se ejecutará a través de los instrumentos administrativos especificados en el ordenamiento jurídico metropolitano, por la Secretaría responsable del territorio hábitat y vivienda y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo... (18).- Vigencia y revisión de los planes.-**

1. Los planes tendrán vigencia durante el plazo previsto en cada uno de ellos. Serán revisados cuando venza el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcionen datos que exijan una revisión o actualización.

b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

d) Por solicitud Edilicia.

2. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.

Así mismo, la aplicación y vigencia de los Planes serán evaluados semestralmente por el Concejo Metropolitano.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

**Artículo... (19).- Naturaleza jurídica de los planes.-** Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración metropolitana como para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN SEGUNDA  
INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

PARÁGRAFO I  
DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE LOS  
INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

**Artículo... (20).- Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial.-**

1. El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto 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.

2. El PMOT será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

3. El PMOT tendrá vigencia de diez años.

**Artículo... (21).- Instrumentos complementarios.-** Forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito los siguientes instrumentos complementarios al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial:

a) Los Planes de escala metropolitana: Planes Maestros.

b) Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.

c) Los Planes de escala parroquial o sectorial:

- (i) Planes de Ordenamiento Territorial;
- (ii) Planes Especiales; y,
- (iii) Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.

W



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

- d) Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- e) Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos.

**PARÁGRAFO II**  
**DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

**Artículo... (22).- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).-**

1. El PUOS es el componente del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a lo que establece el presente Libro.
2. El PUOS delimita las zonas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección especial.
3. El PUOS será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.
4. El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano.

**PARÁGRAFO III**  
**DE LOS PLANES MAESTROS**

**Artículo... (23).- Planes maestros.-**

1. Son instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana complementarios al PMOT. Su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforman la estructura territorial. Su escala de desarrollo es la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, pero puede desarrollarse por zonas o sectores.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

2. Estos planes se realizarán por iniciativa Edilicia o de la Secretaría competente, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

### PARÁGRAFO IV DE LOS PLANES PARCIALES

#### Artículo... (24).- Planes parciales.-

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado de las zonas metropolitanas. Los planes parciales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso, ocupación del suelo y edificación, se establecen en el PMOT.

2. Serán elaborados por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en colaboración con la Administración Zonal correspondiente. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

3. Los planes parciales determinarán:

a) Los usos pormenorizados y tipologías de edificación.

b) Las reservas de suelo para equipamientos.

c) El trazado y características de la red vial propia del sector y de su enlace, influencia e impacto con el sistema general.

d) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan y la formulación de programas y proyectos.

### PARÁGRAFO V DE LOS PLANES ESPECIALES

#### Artículo... (25).- Planes especiales.-

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

2. Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones territoriales del Distrito Metropolitano de Quito, tales como:

a) La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística.

b) La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.

3. Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PMOT.

4. Estos planes se realizarán por iniciativa metropolitana, a través de la Administración Zonal correspondiente y la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda; o, por iniciativa privada. La Secretaría sectorial realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

### PARÁGRAFO VI

#### DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

##### **Artículo... (26).- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.-**

1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>.

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.



3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de ocupación y edificabilidad establecidas en el PUOS.

4. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.

#### PARÁGRAFO VII

##### DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**Artículo... (27).- 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... (28).- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-**

1. 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. 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.

2. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en este Libro y en los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

#### PARÁGRAFO VIII

##### DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS

**Artículo... (29).- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.-** Contiene las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

### SECCIÓN TERCERA INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### PARÁGRAFO 1 GESTIÓN INSTITUCIONAL

**Artículo... (30).- Gestión de la planificación metropolitana.-** Para la gestión de la planificación, la administración metropolitana podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

**Artículo... (31).- Áreas de promoción.-** La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

**Artículo... (32).- Gestión territorial institucional.-**

1. Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración metropolitana cumplirá con las siguientes obligaciones:

a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,

b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

2. Esta responsabilidad será ejercida por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales y los niveles de desconcentración autorizados de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

PARÁGRAFO 2

INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

**Artículo... (33).- Informes para habilitar el suelo y la edificación.-**

1. 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, y de ser necesario el Informe Técnico.

2. Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

**Artículo... (34).- Informe de Regulación Metropolitana ("IRM").-**

1. 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 los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales.
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.
- d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios.
- e) Informe de factibilidad de dotación de servicios.

2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

### **Artículo... (35).- Informe de Compatibilidad de Usos ("ICUS").-**

1. Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades 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 alguna.
2. El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el PUOS y en los instrumentos de planificación que se expidan en aplicación de este Libro; será otorgado por la Administración Zonal respectiva.
3. En el caso de usos permitidos para actividades en el ámbito metropolitano o de ciudad, los informes de compatibilidad de uso del suelo serán emitidos por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, que emitirá las condiciones urbanísticas que se deberán cumplir para la implantación.

### SECCIÓN CUARTA

#### INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo... (36).- 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 Libro y en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

### **Artículo... (37).- Objetivos del control territorial.-**

1. El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:
  - a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes.
  - b) Verificar que todas 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.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

c) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

2. Los controles se realizarán de manera obligatoria por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o con el auxilio de las Entidades Colaboradoras en conformidad con este Libro y el ordenamiento jurídico metropolitano.

3. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que la administración metropolitana planifique los controles respectivos.

La falta de notificación del promotor o constructor no inhibe la responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

En toda construcción que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística, así como el nombre del profesional responsable de la obra. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la obra. 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.

**Artículo... (38).- Instrumentos institucionales de control territorial.-** Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

**Artículo... (39).- Controles obligatorios.-**

1. Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano competente, realizará los controles en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

2. La acreditación de que la Intervención Constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia metropolitana urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta su destino específico, se realizará a través del Certificado de Conformidad de



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

Habitabilidad, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, sin que este Certificado habilite al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

**Artículo... (40).- Supervisión Técnica del control territorial.-** La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, como órgano sectorial, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la Agencia Metropolitana de Control. Compartirán informes semestrales del trabajo conjunto.

**Artículo... (41).- Inspecciones especiales.-** Se podrán realizar inspecciones por parte de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y los niveles de desconcentración permitidos, previa solicitud Edilicia o a pedido del Alcalde Metropolitano, ante cualquier requerimiento.

### CAPÍTULO IV USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

#### SECCIÓN PRIMERA USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo... (42).- Definición.-** Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PMOT, en zonas o sectores específicos determinados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo... (43).- Destino de los usos.-**

1. La asignación de usos en suelo urbano, de expansión urbana y rural, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida por el modelo de estructura establecido por el PMOT. Se clasifican en:

- a) Residencial.
- b) Múltiple.
- c) Comercial y de servicios.
- d) Industrial.
- e) Equipamiento.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

- f) Protección ecológica.
  - g) Preservación patrimonial.
  - h) Recurso natural
  - i) Agrícola residencial.
  - j) Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.
2. Los usos de suelo referidos en el numeral anterior constan en el Mapa y cuadros correspondientes del PUOS.
3. En estos usos de suelo pueden aparecer zonas de riesgo, entendidas como suelo rural con pendientes superiores a 30 grados; y, suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.) que constarán en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

**PARÁGRAFO 1  
USO RESIDENCIAL**

**Artículo... (44).- Uso residencial.-** Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

**Artículo... (45).- Clasificación del uso residencial.-**

1. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUOS:

- a) Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamiento de nivel barrial y sectorial.
- b) Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas de nivel barrial, sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

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

2. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través de planes parciales o planes especiales, establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, que deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano.

3. El Cuadro de Clasificación de Uso Residencial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del uso Residencial, se consignan en el PUOS.

### PARÁGRAFO 2 USO MÚLTIPLE

**Artículo... (46).- Uso múltiple.-** Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUOS.

**Artículo... (47).- Clasificación del uso múltiple.-** El Cuadro de Clasificación de Uso Múltiple, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Múltiple, se consignan en el PUOS.

### PARÁGRAFO 3 USO INDUSTRIAL

**Artículo... (48).- Uso Industrial.-** Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

**Artículo... (49).- Clasificación del uso industrial.-**

1. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo.

2. La categorización de los grupos principales y el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Industrial, se consignan en el PUOS.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

3. Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Secretaría de Ambiente emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

### PARÁGRAFO 4 USO EQUIPAMIENTO

**Artículo... (50).- Uso Equipamiento.-** Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

**Artículo... (51).- Clasificación del uso equipamiento.-**

1. En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.
2. La categorización de los equipamientos y el Cuadro de Clasificación de Uso Equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Equipamiento, se consignan en el PUOS.

### PARÁGRAFO 5 USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

**Artículo... (52).- Uso Protección Ecológica.-**

1. Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.
2. El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
3. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente.

u



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

### **Artículo... (53).- Clasificación del uso protección ecológica.-**

1. Corresponde a las categorías de manejo: Áreas de Conservación; Áreas de Intervención Especial y Recuperación; y, Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE) – Bosques y Vegetación Protectora.
2. La categorización de los equipamientos y la clasificación de Uso Protección Ecológica, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Protección Ecológica, se consignan en el PUOS.

### **PARÁGRAFO 6 USO PATRIMONIO CULTURAL**

**Artículo... (54).- Uso Protección Patrimonio Cultural.-** Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

### **Artículo... (55).- Clasificación del Uso Patrimonio Cultural.-**

1. El uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.
2. El Cuadro de Clasificación de Uso Patrimonio Cultural, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Patrimonial Cultural, se consignan en el PUOS.

### **PARÁGRAFO 7 USO RECURSOS NATURALES**

**Artículo... (56).- Uso Recursos Naturales.-** Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

### **Artículo... (57).- Clasificación del Uso Recursos Naturales.-**





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

1. El uso recursos naturales se clasifica en recursos naturales renovables y recursos naturales no renovables.
2. La categorización y el Cuadro de Clasificación de Uso Recursos Naturales, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Recursos Naturales, se consignan en el PUOS.

### PARÁGRAFO 8 USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

**Artículo... (58).- Uso Agrícola Residencial.-** El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

**Artículo... (59).- Clasificación del Uso Agrícola Residencial.-** El Cuadro de Clasificación de Uso Agrícola Residencial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Agrícola Residencial, se consignan en el PUOS.

### PARÁGRAFO 9 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

**Artículo... (60).- Uso Comercial y de Servicios.-** Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

**Artículo... (61).- Clasificación del Uso Comercial y de Servicios.-**

1. Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los grupos comercial y de servicio barrial; comercial y de servicios sectorial; comercial y de servicios zonal; y, comercial y de servicios de ciudad o metropolitano.
2. La categorización y el Cuadro de Clasificación de Uso Comercial y de Servicios, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, se consignan en el PUOS.

u



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

PARÁGRAFO 10

USO PRIORITARIO PARA DESARROLLO DE PRIMERA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL O REUBICACIÓN EMERGENTE DE ASENTAMIENTOS UBICADOS EN ÁREAS DE RIESGO NO MITIGABLE  
DE RIESGO NO MITIGABLE  
("USO RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL -RIS")

**Artículo... (62).- Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.-**

1. Es el destinado a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.
2. Para efectos de este párrafo se entenderá como terrenos, predios o sectores apropiados para el propósito determinado en el numeral anterior, al suelo urbano o de expansión urbana, escasamente ocupado, como construcciones provisionales, ruinosas, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercute mínimamente sobre la superficie del terreno, las que evidencien procesos de deterioro urbanístico; con factibilidad o acceso directo a redes de infraestructura instaladas y servicios urbanos; así como cualidades geomorfológicas que posibiliten la construcción de inmuebles seguros; así mismo resistentes; y, económicos, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.
3. Los proyectos de habilitación de suelo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario que se requiera implementar en esta categoría, se sujetarán a las especificaciones establecidas para cada proyecto por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, las que serán remitidas, previo el conocimiento de la Comisión de Vivienda, a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para su análisis y emisión del informe respectivo, para la aprobación del Concejo Metropolitano.
4. Los proyectos de edificaciones derivados de la habilitación alcanzada por el procedimiento previsto en el numeral anterior, respetarán las reglas especiales de uso, ocupación, edificación y habilitación de suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda revisará y aprobará estos proyectos mediante el flujo de procedimientos que se determine vía resolución administrativa, atendiendo las necesidades de la gestión.

u



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

PARÁGRAFO 11  
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

**Artículo... (63).- Categorías de Usos.-**

1. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los párrafos previos y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean tres categorías de usos:

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

2. El Cuadro de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad, que deberá contar al menos con las variables principal, permitidos y prohibidos, se consignan en el PUOS.

CAPÍTULO V  
ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo... (64).- Asignaciones de Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación.-**

1. Las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son:

- a) Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y,
- b) Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

**Artículo... (65).- Aplicación de la Zonificación.-**

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

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

u



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

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

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

d) En áreas de suelo rural, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada.

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

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

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

**Artículo... (66).- Tipologías de Zonificación para Edificación.-**

1. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

a) Áreas históricas: La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de áreas y bienes patrimoniales.

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

u



ORDENANZA METROPOLITANA No.

172

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

d) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUOS y los demás instrumentos de planificación.

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

f) Especial ZH: Para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deben conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación, definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

g) Especial ZC: Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano.

h) Especial ZR: Zona urbanística en riesgo donde se prohíben nuevas construcciones.

2. Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3. El cuadro de las características de las tipologías, que deberá contar al menos con las variables tipología de zonificación (zona, altura máxima, retiros, distancia entre bloques, COS-PB, COS TOTAL) y habilitación del suelo (lote mínimo y frente mínimo), así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, se consignan en el PUOS.

**Artículo... (67).- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.-**

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

172



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

- a) Mantendrán el retiro frontal.
  - b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
  - c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
  - d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.
2. Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.
  3. En sectores con tipología pareada sin definición de adosamientos, la respectiva Administración Zonal definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUOS.
  4. Cuando existan lotes de superficie menor al lote mínimo de la zonificación asignada, en uso de suelo rural, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m<sup>2</sup>, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de su implantación en zonas de riesgo, áreas de protección especial, de quebradas, taludes y ríos.
  5. Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa a la autorización del Concejo Metropolitano.

u



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

CAPÍTULO VI  
DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA  
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO 1  
CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo... (68).- Definición.-**

1. La habilitación del suelo considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Libro.
2. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

**Artículo... (69).- Proyectos de Urbanización.-**

1. 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 PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMOT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.
3. Las urbanizaciones pueden ser:
  - a) **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 zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y

lu



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Libro.

b) **Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo**, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal 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, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

4. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Metropolitana.

5. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

a) **Etapas de Implantación**, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración metropolitana.

b) **Etapas de Conformación**, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración metropolitana.

W





ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

c) **Etapa de Consolidación**, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas metropolitanas competentes y la Administración Zonal respectiva, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.

6. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá suscribir directamente o a través de empresas públicas metropolitanas o unidades desconcentradas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.

7. La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en este Libro y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo... (70).- Proyectos de Subdivisión.-**

1. Los proyectos de subdivisión son propuestas de iniciativa metropolitana o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

2. En suelo urbano, de la división del suelo propuesta deberán resultar no más de diez lotes o solares además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

3. En suelo rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

4. Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por sucesión hereditaria que pueden generarse en suelo urbano, de expansión urbana y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.

5. Las subdivisiones pueden ser:

a) **Subdivisiones sujetas a reglamentación general**, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica en tanto se sujete a las asignaciones de la zonificación y a la normativa prevista para este efecto;

W



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

b) **Subdivisiones generadas por partición judicial**, que son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional.

c) **Subdivisiones en predios que contengan edificación protegida o inventariada**, que se sujetarán a las disposiciones específicas previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano en materia de Áreas Patrimoniales; y,

d) **Subdivisiones por intervención de entidades públicas**, generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaran de utilidad pública una parte del inmueble.

**Artículo... (71).- Proyectos de Reestructuración Parcelaria.-**

1. Los proyectos de Reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad metropolitana y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,

c) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

2. Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la administración metropolitana, y será tramitada por la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10). En el caso de licenciamiento sujeto al procedimiento especial, se requerirá informe previo de la Administración Zonal correspondiente y de la Comisión competente del Concejo Metropolitano.

3. En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

W



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

PARÁGRAFO 2  
CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

**Artículo... (72).- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.-** Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

**Artículo... (73).- Sistema Vial.-**

1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.

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

a) Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el PMOT.

b) Sistema Vial Rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el PMOT.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

4. Las Secretarías responsables del territorio, hábitat y vivienda, y de la movilidad, diseñarán de manera conjunta, la estructura vial principal en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial.

W



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

5. Las administraciones zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será realizado por las administraciones zonales y enviado para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa la aprobación del Concejo Metropolitano.

6. Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.

**Artículo... (74).- Elementos del sistema vial.-** Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo... (75).- Derecho de vías.-**

1. Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional, a los estudios y recomendaciones viales de la empresa pública metropolitana competente y de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda. Constan en el PUOS, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías metropolitanas.

2. En el PUOS consta además el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo... (76).- Áreas de protección especial.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos y alrededor del Beaterio, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PUOS, incluyendo los mapas de los planes parciales.

**Artículo... (77).- Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-**

1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos:

a) En subdivisiones, en suelo urbano, de expansión urbana y rural, el área verde no será inferior al 10% del área útil urbanizable del terreno a dividirse; y,

b) En urbanizaciones, a más del 10% del área útil urbanizable, se entregará un 3% adicional de la misma superficie para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos.

2. Se podrá imputar a la contribución del área verde y área de equipamiento comunal al que están obligados los administrados, en los términos del numeral anterior:

a) Las afectaciones que se hubieren producido en el predio cuya partición solicita el administrado y que se hubieren originado por orden de órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

b) La contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal efectuada en particiones anteriores en virtud del fraccionamiento solicitado por el propio administrado y autorizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuando se trate del mismo propietario del predio; y,

c) Las donaciones que realiza un administrado a la administración pública, previas o en el acto de fraccionamiento, de una parte o porción del predio a ser fraccionado.

3. Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, a excepción del supuesto previsto en el inciso cuarto de este artículo.

4. De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

**Artículo... (78).- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.-**

1. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

2. No obstante lo previsto en el numeral anterior:

a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta 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 la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

b) Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.

c) No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos 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.

3. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.

4. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas y construidas de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

5. El organismo administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados, según sea el caso.

W



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

**Artículo... (79).- Supuesto en el que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal para subdivisiones puede ser compensada.-**

1. Cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse.
2. El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza metropolitana vigente que aprueba el plano del valor del suelo que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.
3. Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo exclusivo para la provisión y mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

**Artículo... (80).- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-**  
El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

**Artículo... (81).- Redes de infraestructura.-**

1. Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas metropolitanas competentes, de la Empresa Eléctrica Quito S.A. y de las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas.
2. El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 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 únicamente la infraestructura básica técnicamente factible.
3. Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la respectiva empresa eléctrica.
4. Ni la Empresa Pública Metropolitana competente en materia de alcantarillado y agua potable ni la Empresa Eléctrica Quito S. A. podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se

W



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

encuentren fuera del suelo urbano o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. Dichas empresas solicitarán previamente, a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la certificación metropolitana de que el predio se encuentra en suelo urbano.

### **Artículo... (82).- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-**

1. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la licencia metropolitana urbanística correspondiente y podrán ser ejecutadas por:

a) En el caso de las urbanizaciones regulares, por propietarios o promotores privados; y,

b) En el de urbanizaciones sociales de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales.

2. Los propietarios y promotores privados o las organizaciones sociales podrán ejecutar las obras en asociación con las empresas públicas metropolitanas.

3. El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.

4. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

### **Artículo... (83).- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura.-**

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados u ordenanza de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en este Libro.

2. La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas metropolitanas.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

SECCIÓN SEGUNDA  
DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PARÁGRAFO 1  
CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo... (84).- Definición.-**

La Edificación o aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación metropolitana y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

**Artículo... (85).- Edificación.-**

Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en este Libro.

**Artículo... (86).- Intervenciones Constructivas.-**

Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva menor o una intervención constructiva mayor, en los términos previstos en este Libro y en el Régimen de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico, en un predio que se encuentre en suelo urbano y de expansión urbana, rural y comunitario. Las propuestas deberán sujetarse además al PUOS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo... (87).- Coeficiente de Ocupación del Suelo.-**

1. Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

2. Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

u



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

3. Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas individuales menores a 6 m<sup>2</sup>., ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m<sup>2</sup>. se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

4. Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

**Artículo... (88).- Ocupación provisional.-** Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística. Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la Administración Zonal respectiva.

### PARÁGRAFO 2

#### ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

**Artículo... (89).- Altura y dimensiones de edificación.-** Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación y dimensiones establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

**Artículo... (90).- Altura de local.-**

1. La altura de local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

2. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

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



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

4. Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2,10 m.

**Artículo... (91).- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.-** Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado de conformidad con el PUOS. El levantamiento topográfico georeferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

**Artículo... (92).- Altura de edificación.-**

1. La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial.

2. En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán 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. El mezanine se contabilizará como piso.

3. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

4. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en el PUOS y en los instrumentos de la planificación territorial.

**Artículo... (93).- Edificaciones en Bloques.-**

1. En terrenos planos o con pendientes 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 de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

2. 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.

3. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUOS y en los instrumentos de la planificación territorial.

### PARÁGRAFO 3

#### DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Artículo... (94).- Incremento de número de pisos.-** Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo... (95).- Suelo creado.-** Para efectos del presente Parágrafo se considera "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUOS, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en este Parágrafo.

**Artículo... (96).- Ámbito de aplicación.-** La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

- a) En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).
- b) En Proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano, expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

d) En las construcciones 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.

**Artículo... (97).- Suelo creado en edificaciones existentes.-** Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata este Parágrafo en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones metropolitanas de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y estén ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE). Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en este Parágrafo.

**Artículo... (98).- Suelo creado por redistribución del COS-PB.-** Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS-TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

En el caso de que sobrepase el COS-TOTAL de la zonificación vigente, se someterá a la compra de suelo creado aplicando la misma fórmula de cálculo de la venta de suelo creado en zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE).

**Artículo... (99).- Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.-**

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de la siguiente manera:

a) A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en el ordenamiento jurídico metropolitano.

b) A través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad.

c) A través de la compensación social en suelo.

2. El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.

u



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

### **Artículo... (100).- Autoridad Administrativa Competente.-**

1. Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, en conformidad con lo previsto en este Parágrafo:

a) La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dentro del procedimiento especial.

b) La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, cuando se trate del procedimiento simplificado.

2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial.

3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación del presente Parágrafo.

### **Artículo... (101).- Procedimiento.-**

1. Previo el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, el administrado que desee solicitar el incremento de número de pisos de que trata este Parágrafo deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente dentro de los procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.

2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.

3. El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos de que trata este Parágrafo no faculta trabajo de intervención física alguna en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

### **Artículo... (102).- Procedimiento Administrativo Simplificado.-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, corresponda a predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial.

c) Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de Reglas Técnicas vigentes que le facultan al administrado la solicitud de pago de la contribución especial de que trata este Parágrafo.

d) Que se hubiere acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.

e) Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado o se hubiere suscrito el correspondiente convenio de facilidades de pago por un plazo de hasta dos años.

2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para suelo creado se agregará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, suponiendo únicamente que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en este Parágrafo.

### **Artículo... (103).- Procedimiento Administrativo Especial.-**

1. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial, sujetas al procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado condicionada a la suscripción del respectivo Convenio con el administrado, que se agregarán a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación del presente Parágrafo, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la ordenanza respectiva.

3. En el caso de incumplimiento de los Convenios de que trata este artículo, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la contribución especial que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construida o la compensación de suelo realizada por el administrado.

### **PARÁGRAFO 4 RETIROS DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo... (104).- Retiros.-** Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

### **Artículo... (105).- Tipos de retiro.-**

1. Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el PUOS pueden ser frontales, laterales y posteriores.

2. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de retiros frontales, laterales y posteriores se consignan en el PUOS.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

PARÁGRAFO 5  
ESTACIONAMIENTOS

**Artículo... (106).- Provisión obligatoria de estacionamientos.-**

1. Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados y demás condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:
  - a) Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
  - b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, todo terreno, camionetas.
  - c) Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
  - d) Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi - remolque o remolque.

**Artículo... (107).- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.-**

1. En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.
2. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) donde se vaya a edificar hasta dos unidades de vivienda (bifamiliar), se podrá exonerar el cincuenta por ciento del número de estacionamientos, en cuyo caso deberá compensarse a la administración metropolitana con el equivalente al 100% de valor del área de los estacionamientos faltantes.
3. En lotes menores o iguales a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) donde se vaya a edificar una unidad de vivienda (unifamiliar) podrá exonerarse el ciento por ciento del número de estacionamientos requeridos. Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda. En estos casos, deberá compensarse a la administración metropolitana con el equivalente al 100% del valor del área correspondiente al total de estacionamientos

W



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

requeridos, de acuerdo a lo especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

4. El valor del suelo será el determinado en la Ordenanza de Valoración Urbana vigente.

5. Las compensaciones recaudadas constituirán un fondo para estacionamientos públicos, que será administrado por un fideicomiso creado para el efecto.

### PARÁGRAFO 6

#### CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

**Artículo... (108).- Cubiertas, cerramientos y voladizos.-** Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Artículo... (109).- Obligación de los titulares de solares no edificados.-**

1. Los titulares de solares no edificados, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos que deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

2. En el evento de que en el ejercicio de las potestades de control, el órgano competente de la Agencia Metropolitana de Control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 120 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.

3. En el caso de que el administrado no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la construcción del cerramiento frontal la realizará el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la empresa pública metropolitana competente y por cualquier modalidad de gestión, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a aquellos.

4. El costo por la construcción del cerramiento frontal realizado por la empresa pública metropolitana competente deberá ser cobrado en el ejercicio inmediato posterior a la ejecución de la obra, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras y con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

5. En el caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realice directamente la construcción del cerramiento frontal, el costo total de la obra será calculado sobre la base de los costos directos e indirectos en que se hubieren incurrido y que serán determinados por la empresa pública metropolitana ejecutora de la obra.

6. Para efectos de notificación a los titulares de los solares no edificados y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "Solar no edificado sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificárseles, en forma colectiva, por la prensa.

7. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá notificar a los propietarios de los solares urbanos no edificados en función de la ubicación de dichos solares, debiendo para el efecto empezar por aquellos lotes que se encuentren en barrios con mayor porcentaje de consolidación.

**PARÁGRAFO 7**

**CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS**

**Artículo... (110).- Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.-** Los espacios construidos deberán obligatoriamente sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

**PARÁGRAFO 8**

**ASCENSORES**

**Artículo... (111).- Ascensores.-**

1. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cinco (5) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo; y, en edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo planta baja, deberán instalarse ascensores.

2. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que, acogiéndose a la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios o ampliatorios de hasta seis (6) pisos, incluido subsuelos.

3. La instalación de ascensores se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

W



ORDENANZA METROPOLITANA No.

172

PARÁGRAFO 9  
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo... (112).- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-**

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.
2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Regulación Metropolitana.
3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>), siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación metropolitana e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.
4. Las edificaciones que deseen realizarse en régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.
5. Las edificaciones ya construidas a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar, previamente, con la Licencia Metropolitana Urbanística correspondiente y el Certificado de Conformidad de la Habitabilidad, o las autorizaciones administrativas necesarias a la fecha de construcción.

**Artículo... (113).- Normas aplicables.-**

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo dispuesto en este Libro.

PARÁGRAFO 10  
NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS

**Artículo... (114).- Normas específicas de edificación por usos.-**

1. El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificación por usos previstas en las Reglas Técnicas de



ORDENANZA METROPOLITANA No. 112

Arquitectura y Urbanismo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a fin de coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.

2. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecen las normas específicas para los siguientes usos:

- a) Edificaciones para uso residencial.
- b) Edificaciones para industrias.
- c) Edificaciones para educación.
- d) Edificaciones para cultura y espectáculos públicos.
- e) Edificaciones para salud.
- f) Edificaciones para bienestar social.
- g) Edificaciones para recreación y deportes.
- h) Edificaciones para culto.
- i) Edificaciones para servicios funerarios.
- j) Edificaciones para cementerios y parques cementerios o camposantos.
- k) Edificaciones para los diferentes tipos de transporte.
- l) Edificaciones para uso comercial y de servicios.
- m) Edificaciones para centros de diversión.
- n) Edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras.
- o) Edificaciones para alojamiento.
- p) Edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles  
Edificaciones para centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP).
- q) Ferias con aparatos mecánicos.



r) Los demás que se incorporen en el Anexo de este Libro.

SECCIÓN TERCERA  
PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

PARÁGRAFO 1  
DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

**Artículo... (115).- Ordenación del paisaje.-**

1. Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.

2. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a 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 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.

**Artículo... (116).- Áreas de protección de taludes.-**

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre 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.

W



b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmado por el profesional responsable.

3. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, excepto los lotes con zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;

4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud; y,

5. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

**Artículo... (117).- Áreas de protección de quebradas.-**

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:

a) En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se considerará un retiro de protección de 3 metros a partir del borde, certificado por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

b) En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

c) 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.

d) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo 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.
3. 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.
4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
5. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
6. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente 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 deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.
7. Para habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.
8. 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.





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

### PARÁGRAFO 2 DEL AGUA

#### **Artículo... (118).- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-**

1. Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. 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 organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.
4. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida entre 45 y 60 grados, y de una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderá a:
  - a) En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
  - b) En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
5. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar 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 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.



6. 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.

7. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo 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... (119).- De aguas subterráneas.-**

1. 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 a la Secretaría responsable del ambiente para su aprobación.

2. En tal virtud 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;

c) Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;

d) 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,

e) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

*cu*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

PARÁGRAFO 3  
DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

**Artículo... (120).- La 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 la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable".

**Artículo... (121).- El riesgo en la edificación.-** El informe de regulación metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

PARÁGRAFO 4  
DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

**Artículo... (122).- Construcciones sismo resistentes.-**

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo 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 electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

wí



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

### **Artículo... (123).- Normas de protección contra incendios.-**

1. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán al PUOS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios.
2. 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.
3. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) 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.

### **Artículo... (124).- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).-**

1. La accesibilidad al medio físico es un bien público consagrado en términos de derecho ciudadano, a través del cual, 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 y hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.
2. Se entiende también por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.
3. 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 Urbanismo y observar las Normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

PARÁGRAFO 5  
DEL PATRIMONIO CULTURAL

**Artículo... (125).- 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 y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente.

CAPÍTULO VII  
DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES

SECCIÓN PRIMERA  
DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo... (126).- La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. Es el acto administrativo mediante el cual el Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o a edificar dentro del Distrito.
2. 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.

**Artículo 2.-** Agréguese después de este Libro Innumerado "Del Régimen Administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente Libro Innumerado "Del espacio Público", al tenor del siguiente texto:

TÍTULO I  
EL ESPACIO PÚBLICO

**Artículo... (1).- Definición.-** El espacio público constituye el sistema en el que se relacionan e integran las áreas, zonas y equipamientos del Distrito Metropolitano de Quito, y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, sean de dominio público o de dominio privado, que constituye el escenario de la interacción social cotidiana y en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad.

W



ORDENANZA METROPOLITANA No.

172

**Artículo... (2).- Componentes y elementos del espacio público.-**

1. Constituyen componentes del espacio público los siguientes:

- a) Los bienes públicos de uso público establecidos en la ley;
- b) Los bienes de propiedad privada destinados al uso público; y,
- c) Todos los elementos naturales o contruidos que existan, se implanten o instalen en los bienes de uso público.

2. Conforman el espacio público los siguientes elementos:

a) Elementos constitutivos:

(i) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por los componentes de los perfiles viales tales como derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, boulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos;

(ii) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad;

(iii) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos; y,

(iv) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

b) Elementos complementarios

*W*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

- (i) Componentes de la vegetación natural e intervenida;
- (ii) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques; y,
- (iii) Componentes del amoblamiento urbano: mobiliario y señalización.

### Mobiliario:

- Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos y lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- Elementos de organización tales como paradas de buses, topes de llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos.
- Elementos de servicios como parquímetros, ventas, casetas de turismo, muebles de lustrabotas.
- Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de video-vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

### Señalización:

- Elemento de nomenclaturas domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación e información.
- Elementos de publicidad pública o privada: vallas, paneles, etc.

**Artículo... (3).- Gestión y competencia sobre el espacio público.-** El Concejo Metropolitano, a propuesta de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda o sus órganos dependientes, en coordinación con la Dirección Metropolitana Financiera, las administraciones zonales, y las empresas públicas metropolitanas, expedirá las políticas municipales relacionadas con la gestión del espacio público en el marco de la planeación del ordenamiento del territorio, las que se referirán a:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

- a) Definición del sistema del espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen como parte del PMOT u otros instrumentos de planificación;
- b) Definición de estrategias, programas y proyectos;
- c) Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;
- d) Desarrollo de mecanismos de observación, monitoreo, participación y gestión; y,
- e) Desarrollo de la normalización y estandarización de los elementos del espacio público.

**Artículo... (4).- Modificación del destino.-** El destino de los bienes de dominio público solo podrá ser modificado por el Concejo Metropolitano, de acuerdo a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

**Artículo... (5).- Autorización de usos.-**

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá autorizar el uso de áreas públicas de recreación activa o pasiva a organizaciones sociales, personas jurídicas o de derecho privado. Igualmente, se podrá delegar la administración, mantenimiento y equipamiento de estas para usos compatibles.
2. En cualquier caso deberá mediar un acto contractual que, en ningún caso constituirá título traslativo de dominio, ni privará a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**Artículo... (6).- Accesibilidad al espacio público.-**

Los parques, zonas verdes, vías, parterres y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, y que permita la circulación de medios de transporte alternativo no

W





motorizados, de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y normas específicas sobre la materia.

**Artículo... (7).- Normas aplicables a los bienes que constituyen equipamiento urbano.-**

1. Los componentes del equipamiento urbano podrán ser realizados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado, aisladamente o en asociación, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la programación y reglamentaciones respectivas.

2. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de su órgano competente, establecerá políticas, programará y regulará los tipos, características, implantaciones, localizaciones y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano.

**Artículo... (8).- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo.-** La provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano a cargo de particulares, en los que se utilice el espacio aéreo urbano o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, deberá contar con licencia de ocupación y utilización expedida por la Administración Zonal Municipal correspondiente, previo a lo cual deberá contar con:

- a) Estudio que contemple la factibilidad técnica de la construcción propuesta, la coherencia de las obras propuestas con los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos de planificación y la utilización compatible con la condición del espacio;
- b) Informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda o sus órganos dependientes y de la empresa pública metropolitana competente para el caso de subsuelo; y,
- c) Pago de tarifas y regalías establecidas.

En ningún caso estas obras podrán obstaculizar o impedir el acceso de los ciudadanos al espacio público.

**Artículo... (9).- Enlace entre los bienes privados y los elementos del espacio público.-**

1. Cuando un particular requiera usar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos, a fin de enlazar bienes privados entre sí, o bienes privados y elementos del

W



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

espacio aéreo, tales como puentes o pasos subterráneos y otras obras de interés urbano, deberá presentar un estudio que comprenda:

- a) Un análisis de factibilidad técnica y de impacto urbano; y,
- b) Una justificación de la coherencia de la obra propuesta con los planes e instrumentos que la desarrollen.

2. Aprobado este estudio y obtenida la autorización por parte de la Administración Municipal, se procederá a pagar las tasas y regalías a la Municipalidad de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

3. Esta autorización no concede derechos reales a los particulares y hará prevalecer el interés general sobre el particular.

**Artículo... (10).- Reglas Técnicas para la instalación de mobiliario urbano en el Espacio Público.-** Las disposiciones de orden técnico para la instalación de mobiliario urbano en el espacio público se encuentran establecidas en las Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano.

### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**PRIMERA.-** El acuerdo entre particulares que establezca condiciones relativas al uso y ocupación del suelo a las que se refiere el Libro innumerado "Del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", que no afecte derechos de terceros, que se encuentre enmarcado en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, es oponible únicamente entre las partes.

**SEGUNDA.-** Los establecimientos de Centros de Diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B existentes, que hayan obtenido Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo favorable o permiso de funcionamiento desde el año 2003 hasta la fecha en que entre en vigencia la presente Ordenanza, podrán seguir funcionando a distancias menores a las establecidas en las condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios previstas en el PUOS siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación de la actividad.

**TERCERA.-** Se encarga a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda la formulación de un reglamento que establezca incentivos para construcciones ambientalmente amigables y que cumplan con los siguientes aspectos

W



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

1. RECICLAJE DE AGUAS.- Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas deben reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo el tratamiento que la técnica recomiende.

### 2. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

- El desarrollo de las redes eléctricas es subterráneo. Los postes se ubican en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
- Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.
- El sistema de alumbrado dentro del área comunal utilizará energías alternativas.

### 3. TELEFONIA Y COMUNICACIONES

- Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no estorben la circulación peatonal.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
- Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

### CUARTA.-

1. Todas aquellas industrias cuya tipología sea II1, II2, II3 y comercios zonales CZ4 que de acuerdo al uso de suelo vigente esté prohibida su ubicación, de conformidad con lo previsto en el PUOS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan con las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral siguiente.

2. Los establecimientos detallados en el numeral anterior deberán cumplir con las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana No. 308, que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE"), sancionada el 30 de marzo de 2010.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

Se exceptúan las Reglas Técnicas referentes al Uso y Ocupación del Suelo, cuya regla técnica consta en el anexo 1 de la precitada Ordenanza Metropolitana No. 308, específicamente en lo atinente al Informe de Compatibilidad de Uso y Ocupación del Suelo - ICUS - de conformidad con el numeral 1 anterior, debiendo cumplir con las condiciones generales de implantación correspondientes previstas en el PUOS.

3. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE"), a través del procedimiento especial, expedirá a favor de las industrias la correspondiente LUAE, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 308.

La Autoridad Administrativa Otorgante elaborará el Manual de Procesos que regulará la aplicación del procedimiento especial de licenciamiento de industrias con incompatibilidad de uso de suelo, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano, para su correspondiente aprobación vía Resolución Administrativa.

4. La Autoridad Administrativa Otorgante podrá expedir, a favor de las industrias cuya tipología sea II1, II2, II3 y comercios zonales CZ4, que así lo requieran, la LUAE condicionada al cumplimiento, por parte del administrado, del Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas, mismo que en ningún caso podrá contemplar un plazo superior a un año para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del precitado instrumento.

El Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas es aquel que contiene los plazos de cumplimiento parcial y total de las observaciones técnicas que solicite la mesa multisectorial de trabajo, a las precitadas industrias en el procedimiento especial de licenciamiento.

Los órganos encargados de la verificación del incumplimiento de las reglas técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana No. 308 evaluarán los proyectos del Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas que las industrias presenten, determinarán su aplicabilidad y los aprobarán en cada caso.

5. Las industrias y comercios zonales CZ4 deberán obtener, además de la LUAE, el resto de autorizaciones administrativas requeridas para el efectivo ejercicio de las actividades económicas industriales.

6. Si las industrias o comercios zonales CZ4 no cumplieren con las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el numeral 2 de esta Disposición, dentro del plazo establecido por la Mesa de Trabajo, ni presentaren o incumplieren la

u



ORDENANZA METROPOLITANA No.

172

propuesta del Plan y Cronograma de Implementación de Observaciones Técnicas al que se refiere el numeral 4 de esta Disposición, deberán presentar hasta en 90 días, el respectivo Plan de Cierre y Abandono ante la Secretaría de Ambiente y su reubicación total deberá completarse en un plazo no mayor a dos años a partir de esta fecha.

7. Todas aquellas industrias cuya tipología sea II4 y que de acuerdo al uso de suelo vigente esté prohibida su ubicación, deberán presentar el Plan de Cierre y Abandono en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana. Su reubicación total deberá completarse en un plazo no mayor a un año a partir de esa fecha. Hasta tanto, permanecerán condicionadas al cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral 2 de la presente Disposición.

8. Aquellas industrias que puedan separar sus procesos productivos realizarán una reubicación parcial de las instalaciones a fin de cumplir con el fin previsto en esta Disposición General, sujetándose, respecto de aquellos procesos que pudieren permanecer, al régimen de licenciamiento general o al previsto en los numerales 4 y 5 anteriores. Respecto de aquellos procesos que necesariamente deban reubicarse, las industrias deberán someterse al régimen de cierre y abandono previsto en los numerales 7 y 8 anteriores según corresponda.

**QUINTA.-** El Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, actualizará vía Resolución, cada dos años o extraordinariamente cuando el propietario de un terreno así lo solicite a la administración metropolitana, el listado de los terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social (RIS), reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario, o planes especiales.

**SEXTA.-** Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Metropolitano, en aplicación de la presente Ordenanza Metropolitana, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos de zonificación, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Secretaría rectora del territorio, hábitat y vivienda, en la base de datos georeferenciada, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana.

u



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

**PRIMERA.-** El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) al que se refiere en el Libro innumerado "Del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito" se incorpora a través de esta Ordenanza Metropolitana como componente del PMOT.

**SEGUNDA.-** Mientras se expida el Título "De las Infracciones y Sanciones", dentro del Régimen Administrativo del Ejercicio de las Potestades Sancionadoras en el Distrito Metropolitano de Quito, las infracciones y sanciones en materia de territorio, hábitat y vivienda (habilitación y edificación), se sujetará al siguiente régimen:

**A.- Clasificación de las infracciones.-** Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Libro Innumerado, "Del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", se clasifican en muy graves, graves y leves.

#### **B.- Responsabilidad.-**

1. Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.

2. Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si esta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras.

3. Cuando el incumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan; y, de las sanciones que se impongan.

**C.- Principios de proporcionalidad.-** En la imposición de sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considérense especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción aplicada:

- a) La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;
- b) El grado de intencionalidad;
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
- d) La cuantía del eventual beneficio obtenido.



**D.- Infracciones y sanciones administrativas en materia de habilitación de suelo.-**

1. **Constituyen infracciones administrativas muy graves**, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) Los que urbanicen, subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización metropolitana, encontrándose el uso del suelo donde se hizo la habilitación ilegal en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización metropolitana en protección ecológica o áreas de riesgo);

b) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización metropolitana y tampoco han respetado la zonificación establecida en los instrumentos locales. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización metropolitana que no cumplan con zonificación);

c) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización metropolitana, que se hayan desarrollado en suelo de expansión urbana. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización metropolitana realizadas en suelo de expansión urbana); y,

d) Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, la venta ilegal de lotes o parcelas, haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones metropolitanas. (Urbanizaciones, subdivisiones o reestructuraciones parcelarias que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones).

2. **Constituyen infracciones administrativas graves**, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización metropolitana, pero se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector. (Urbanizaciones o subdivisiones en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización metropolitana pero cumplen zonificación); y,

b) Los que urbanicen o subdividan parcelas que cuentan con autorización metropolitana, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente. (Urbanizaciones o subdivisiones que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local).



**3. Constituyen infracciones administrativas leves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:**

Los que urbanicen o subdividan parcelas con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas. (Urbanizaciones o subdivisiones que cuentan con autorización pero no han cumplido con los plazos del cronograma).

4. En los casos de infracciones calificadas como muy graves y que constan en el numeral 1 de este artículo, serán sancionadas con la aplicación de una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano; el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará inmediatamente además y en caso de corresponder, como medida cautelar, la clausura de las obras.

5. En los casos de infracciones calificadas como graves y que constan en el numeral 2 de este artículo, los infractores serán notificados con la aplicación de medidas cautelares y el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

6. En los casos de infracciones calificadas como leves y que constan en el numeral 3 de este artículo, serán sancionadas con la aplicación de una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al cien por ciento (100%) del valor del fondo de garantía.

**E.- Infracciones y Sanciones Administrativas en materia de Edificación.-**

**1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:**

a) Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia metropolitana urbanística. (Construcciones sin acta de aprobación de planos arquitectónicos ni licencia metropolitana urbanística); y,

W





ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

b) Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos, pero no cuentan con la respectiva licencia metropolitana urbanística. (Construcciones con acta de aprobación de planos arquitectónicos que no cuentan con licencia de construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes).

**2. Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:**

Quienes cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia metropolitana urbanística, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, en los siguientes casos: (Construcciones que cuentan con acta de aprobación de planos arquitectónicos y licencia de construcción, pero han incumplido con las normas vigentes):

a) Si el informe de control establece que las obras del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación;

b) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos;

c) Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos;

d) Si el informe de control establece el incumplimiento de la altura mínima de local medida desde el piso terminado hasta el cielo raso terminado, y la altura de entrepiso máxima determinada para usos residenciales señaladas en las reglas técnicas correspondientes;

e) Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales;

f) Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos;

g) Si el informe de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos;

h) Si el informe de control establece el incumplimiento en la construcción o instalación de uno o más ascensores;

i) Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares;

W



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

j) Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes; y,

k) La falta de notificación del propietario del inicio de las obras y el avance de cada etapa constructiva para la ejecución de los controles respectivos.

**3. Constituyen infracciones administrativas leves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:**

Quienes cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia metropolitana urbanística, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, en los siguientes casos: (Construcciones que cuentan con acta de aprobación de planos arquitectónicos y licencia de construcción, pero han incumplido con las normas vigentes):

a) Si el informe de control establece que existe alteración entre la topografía declarada en planos y el nivel natural del terreno;

b) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros;

c) Si el informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos;

d) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras;

e) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular; y,

f) Si el informe de control establece que las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz.

4. En los casos de infracciones calificadas como muy graves y que constan en el numeral 1 de este artículo, serán sancionadas con la aplicación de una multa de hasta el cien por ciento del fondo de garantía que se debió otorgar a favor de la administración metropolitana. Además, el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días; si en este término, no se presentare la respectiva licencia de construcción, se ordenará la demolición.

u



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

5. En los casos de infracciones calificadas como graves y que constan en el numeral 2 de este artículo, los infractores serán sancionados en la forma siguiente:

a) En el caso del literal a), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa que podrá ser de hasta el 90% del fondo de garantía y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente.

b) En el caso de los literales b) y c), con la aplicación de una multa de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la administración metropolitana ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor.

c) En el caso del literal d), con la aplicación de una multa de hasta el 90% del fondo de garantía y en los casos de escaleras, la demolición de lo construido.

d) En el caso del literal e), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 90% del valor de la garantía de áreas comunales.

e) En el caso del literal f), con la aplicación de una multa de hasta el 20% del fondo de garantía por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100% del fondo. El funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control además ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa.

f) En el caso del literal g), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y concederá el plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 90% del fondo, sin que la sanción lo exonere de la obligación de la remediación inmediata.

g) En el caso del literal h), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 90% del fondo de garantía, y no se podrá otorgar el permiso de habitabilidad.

u



h) En el caso del literal i), con la aplicación de una multa de hasta el 100% del valor del fondo de garantía y la demolición de lo construido.

i) En el caso del literal j), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía; además la administración metropolitana podrá remediar las irregularidades trasladando los gastos al infractor.

j) En el caso del literal k), con la aplicación de una multa de hasta 25% de valor del fondo de garantía, por cada omisión y un máximo del 100%.

k) En el caso de los literales a) y j), cuando el incumplimiento de las condiciones o reglas técnicas ocasionen un riesgo inminente o daño para las personas, bienes o ambiente, la sanción principal consistirá en la cancelación definitiva de las licencias, permisos o autorizaciones administrativas otorgadas para el ejercicio de la actuación.

6. En los casos de infracciones calificadas como leves y que constan en el numeral 3 de este artículo, los infractores serán sancionados en la forma siguiente:

a) En el caso del literal a), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas, acta y licencia corregidas, en un plazo no mayor a 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con el pago de multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantía.

b) En el caso del literal b), con la aplicación de una multa de hasta el 20% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente.

c) En el caso del literal c), con la aplicación de una multa de hasta el 5% del fondo de garantía por cada ambiente o local.

d) En el caso del literal d), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y, dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 10% del fondo de garantía por las construcciones ilegales en cada piso y la demolición de lo construido ilegalmente. En ningún caso la multa superará el 100% del fondo.

W



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

e) En el caso del literal e), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantía por cada acceso y la demolición de lo construido ilegalmente. En ningún caso la multa superará el 100% del fondo.

f) En el caso del literal f), el funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y concederá un plazo de treinta días para las obras de remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 30% del fondo de garantía por cada piso, con un máximo del 100%.

### **F.- De otras Infracciones y Sanciones Administrativas en materia de Habilitación y Edificación.-**

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades prohibidas, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con estos. (Inmueble destinado a actividades prohibidas);

b) Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, o puedan causar perjuicios a bienes de terceros. (Falta de medidas de seguridad);

c) Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control metropolitano. (Obstaculización a las inspecciones de control metropolitano);

d) Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas. (Ocupación de espacios públicos);

e) Los que no hubieren obtenido la licencia de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado por la licencia. (Falta de Licencia de trabajos varios);

f) El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción,

W



ORDENANZA METROPOLITANA No.

172

transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. (Daños a bienes de uso público); y,

g) El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en la legislación nacional y local vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad económica. (Falta de licencia metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas).

2. En los casos de las infracciones previstas en el numeral anterior, aquellas serán sancionadas con la aplicación de una multa del 12,50% hasta el 125% de la remuneración básica unificada. El funcionario competente de la Agencia Metropolitana de Control podrá, en caso de que corresponda, ordenar la suspensión o demolición de obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remedien los daños ocasionados, en un plazo máximo de quince días laborables contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Administración Zonal los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento.

**TERCERA.-** A petición del interesado o por iniciativa municipal se regularizarán las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Metropolitana Urbanística y cuyas edificaciones no afecten derechos de terceros o al espacio público. El plazo de regularización será de 2 años y se someterá al procedimiento simplificado.

La regularización supone el reconocimiento de la construcción y la responsabilidad del propietario sobre las características de seguridad de la construcción y la veracidad de la información entregada, sin perjuicio de las inspecciones que con posterioridad la administración pudiera realizar.

El proceso de regularización se sujetará a la Resolución Administrativa correspondiente.

**CUARTA.-** Mientras se expide la Ordenanza Metropolitana que establece el régimen de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito y para los efectos previstos en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se entenderá por "Asentamientos Humanos de Hecho" la ocupación precaria o de hecho con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menor de cinco años, que en uno o más predios ajenos, hacen un conjunto de familias identificadas a partir de sus rasgos socioculturales. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán contar con una estructura urbana, como mínimo, vías existentes en terreno y los lotes ocupados con

we



**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

**172**

construcciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano, se pueda establecer su consolidación.

**QUINTA.-** Los Usos de Suelo y su compatibilidad serán determinados una vez que se cuente con la homologación de las actividades del Clasificador Internacional Industrial Único (CIU) y las que se describen en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que forma parte del Anexo 1 del PUOS.

**DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-**

**PRIMERA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, quedarán automáticamente derogadas los contenidos normativos de las siguientes Ordenanzas Metropolitanas y en sus reformas:

- a) La Ordenanza Metropolitana No. 3746, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 83 del 24 de octubre del 2008, que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.
- b) La Ordenanza Metropolitana No. 0031, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 83 del 24 de octubre del 2008, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito.
- c) La Ordenanza Metropolitana No. 255, publicada en el Registro Oficial No. 413 del 28 de agosto del 2008, que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

**SEGUNDA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, quedará automáticamente derogada, además, la Disposición General Décimo Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 213 sustitutiva del Título V "Del Medio Ambiente" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 18 de abril de 2007.

**DISPOSICIONES FINALES.-**

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

**SEGUNDA.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

W



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 22 de diciembre de 2011.

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito encargado, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 26 de mayo y 22 de diciembre del año dos mil once.- Quito,

  
Abg. José Luis Arcos Aldás  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO





**ORDENANZA METROPOLITANA No. 172**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. José Luis Arcos Aldás

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

DXAC



## ANEXOS

- Anexo del Libro innumerado “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”:
  - Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Anexo del Libro innumerado “Del Espacio Público”:
  - Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 172

## ANEXO ÚNICO

# REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

## I. REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- De conformidad con Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el presente instrumento contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

### 1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

- De conformidad con el Parágrafo 2 de la Sección Primera del Capítulo VI del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación las Reglas Técnicas e instrumentos de planificación en materia de habilitación del suelo que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano.

#### 1.1. LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES)

- Las habilitaciones del suelo deben observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 12 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo u otro instrumento complementario, y cumplir con las siguientes condiciones:
  - Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;
  - Tendrán una relación máxima 1:5 (frente - fondo);
  - El área útil 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 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% del número de lotes.
  - Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.
  - En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 20% en la superficie y en el frente de todos los lotes y se permitirá la variación



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

en la relación frente-fondo, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.

- En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.
- No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 45° grados.

## 1.2. SISTEMA VIAL

### 1.2.1. SISTEMA VIAL URBANO

- El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas - Viaductos), Vías Arteriales, Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras Secundarias, Vías Locales, Vías Peatonales, Escalinatas y Ciclo vías, cuyas especificaciones se establecen en el cuadro No. 1 y sus secciones típicas constan en los gráficos del 6 al 17.
- **Vías Expresas.-** Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:
  - Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
  - Separan el tráfico de paso del tráfico local.
  - Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.
  - No admiten accesos directos a lotes frentistas.
  - Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente (Ver cuadros del 2 al 5).
  - No admiten el estacionamiento lateral.
  - Las intersecciones con otras vías se realizan solo a desnivel.
  - Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.
- **Vías Semi-Expresas.-** Vías de circulación con control parcial de accesos. Sus características son:
  - Permiten el desarrollo de altas velocidades vehiculares y es soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia con características menores a las Expresas.

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

- Separan el tráfico de paso del tráfico local.
  - Permiten una velocidad de operación de hasta 70 km/h.
  - Admiten la circulación de transporte interurbano, interprovincial y urbano.
  - Excepcionalmente admiten accesos directos a predios frentistas mediante vías laterales de servicio.
  - No admiten el estacionamiento lateral.
  - Las intersecciones con otras vías se realizan sólo a desnivel y a nivel en caso excepcional.
- **Vías Arteriales.-** Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:
    - Articulan las grandes áreas urbanas entre sí.
    - Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
    - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
    - Permiten la circulación de transporte colectivo.
    - Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
    - Permiten el acceso a predios frentistas.
    - Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
    - No admiten el estacionamiento de vehículos.
- **Vías Colectoras.-** Enlazan las vías arteriales y las vías locales. Estas vías deben observar las siguientes características:
    - Articulan sectores urbanos.
    - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
    - Permiten la circulación de transporte colectivo.
    - Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
    - Permiten el acceso a los predios frentistas.
    - Pueden permitir el estacionamiento lateral.
    - Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.
- **Vías Locales.-** Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
  - Tiene prioridad la circulación peatonal.
  - Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
  - Admiten medidas de moderación de tráfico.
  - Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
  - Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
  - Dan acceso a los predios frentistas.
  - Todas las intersecciones son a nivel.
  - Permiten el estacionamiento lateral.
- **Sistema de Vías Peatonales (referencia NTE INEN 2 243: 2000).**- Estas vías son para uso exclusivo del tránsito peatonal, y deben observar las siguientes características:
    - Permiten la movilidad no motorizada al interior de sectores urbanos.
    - Excepcionalmente permiten el paso de vehículos de residentes para acceso a sus predios.
    - Dan acceso a los predios frentistas.
    - Todas las intersecciones son a nivel.
    - No permiten el estacionamiento de vehículos.
    - Deben permitir el acceso de vehículos de emergencia y de servicio: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc.
- **Pisos en vías peatonales o espacios de circulación peatonal (Referencia NTE INEN 2 301: 2000).** - Los pisos de las vías peatonales deberán observar las siguientes características:
    - Las superficies de los pisos deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y antideslizantes en mojado.
    - Si el piso es de pavimento y está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm en una profundidad máxima de 3 mm.
    - La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.
    - Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

realizarse mediante un cambio de textura.

- Las rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm.
- La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo proctor estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco. Las texturas direccionables tienen por objetivo conducir al peatón hacia un fin determinado, y éstas deben tener un recorrido no mayor a 3.00 m de longitud, mientras que los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.
- **Ciclo vías.-** Están destinadas al tránsito de bicicletas. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Pueden ser exclusivas (vías ciclísticas), combinadas con la circulación vehicular (faja ciclística), combinadas con la circulación peatonal (acera-bici). Al interior de las vías del sistema vial local pueden formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Las ciclo vías observarán las siguientes especificaciones:
  - En los puntos de cruce con vías vehiculares o peatonales, se deberán prever mecanismos de control de prioridad de circulación (señalización, semaforización, plataformas a nivel, etc.).
  - En caso de que se contemple una acera o sendero peatonal junto con la ciclo vía, éstos se separarán mediante: señalización horizontal, textura o color diferente de piso, bolardos, bordillos, etc.
  - El sistema de ciclo vías debe estar provisto de facilidades y dispositivos de control como ciclo parqueaderos, señalización, semaforización, elementos de protección.
- **Escalinatas.-** Son aquellas que permiten salvar con gradas la diferencia de nivel entre vías o permiten el acceso a predios que se encuentran a desnivel de las aceras. La Circulación es exclusivamente peatonal y deberán incluir canaletas para facilitar el traslado de bicicletas. Si son laterales, cada una deberá tener 15 cm de ancho, separándose 15 cm del muro vertical, o una canaleta central (bidireccional) de 40 cm. Ver gráficos 1 y 2.





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

El emplazamiento y distribución de las gradas deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de gradas continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será:  $2CH + 1H = 64$ . La contrahuella máxima será de 0,17 m.

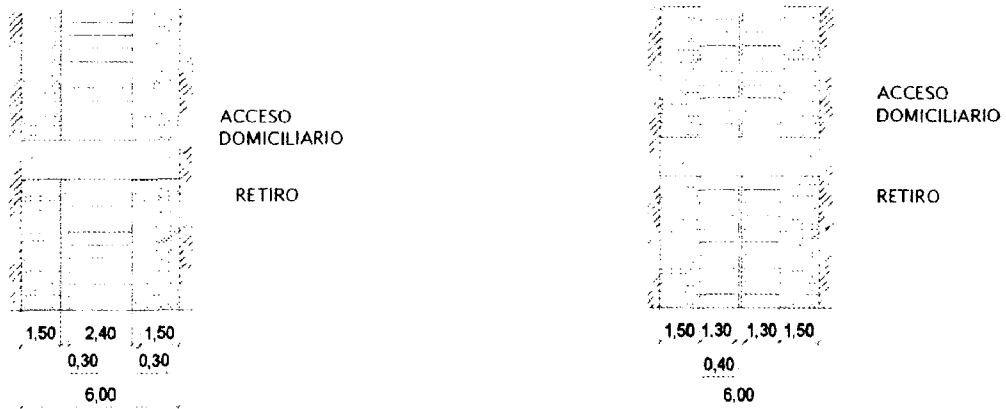


Gráfico N° 1 y 2

ut



Cuadro N° 1.- Especificaciones mínimas para vías urbanas

TIPO	DIMENSIONES MÍNIMAS DE VÍAS URBANAS											CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
	N° de carriles por sentido	Ancho de carril m.	Parterre m.	Acera 8 m.	Espaldón Interno m.	Espaldón Externo m.	N° Carriles estacionam.	Ancho de carriles de estacionam. m.	Ancho total de Vía de Vía m.	Distancia paralela entre ejes viales m.	Longitud de la Vía de la Vía m.	Velocidad de proyecto Km/h.	Velocidad Máxima de operación Km/h.
Expresa1	3	3.65	6		1.05	2.5			35	3001 ó >	Variable	90	80
Semi-Expresa	2	3.65	6		0.5	2			25.6	1501-3000	Variable	70	70
ArterialII	3	3.65	4	5					35.9	1501-3000	Variable	70	60
Colectoras4													
A	2	3.65	4	3.5			2	2.2	30	501-500	1001 ó >	70	50
B	2	3.5		2					18	400-500	501-1000	50	40
Locales4	N° total carriles												
C	2	3		3			2	2	16		401-500		
D	2	3		3			1	2	14		301-400		
E	2	3		3					12		201-300		
F	2	3		2					10		101-200		
G	2	2.8		1.2					8		Hasta 100		
Escalinatas3		3				1.5			6				

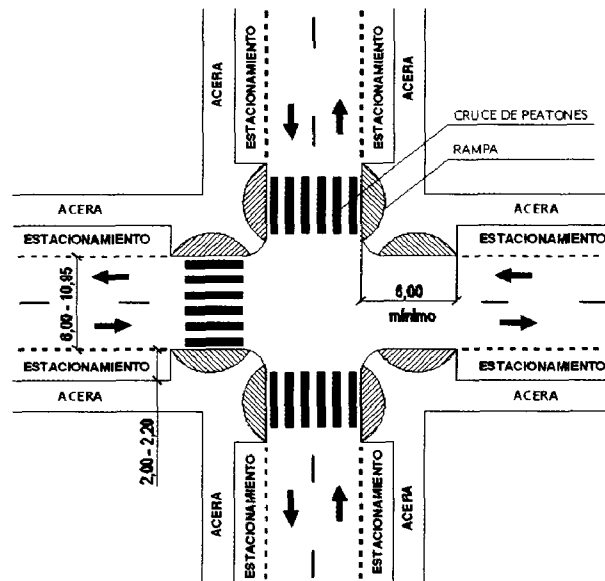
W





	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
	<p>REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p>	

Gráfico No. 3



Cuadro No. 2

Carretera		Velocidad de Diseño en la Curva (kph)									
Velocidad de Diseño (kph)	Velocidad Alcanzada, $V_a$ (kph)	0	25	35	40	50	55	65	75	80	
		Velocidad Inicial, $V_i$ (kph)									
		0	22	30	35	42	50	60	65	70	
50	37	60	--	--	--	--	--	--	--	--	
65	50	115	100	75	70	45	--	--	--	--	
80	65	230	215	195	180	150	115	50	--	--	
100	75	360	340	330	300	280	240	180	120	50	
115	85	480	470	460	430	405	375	310	250	180	

Mínima longitud de aceleración para terminales de entrada con gradientes del 2% o menos

u

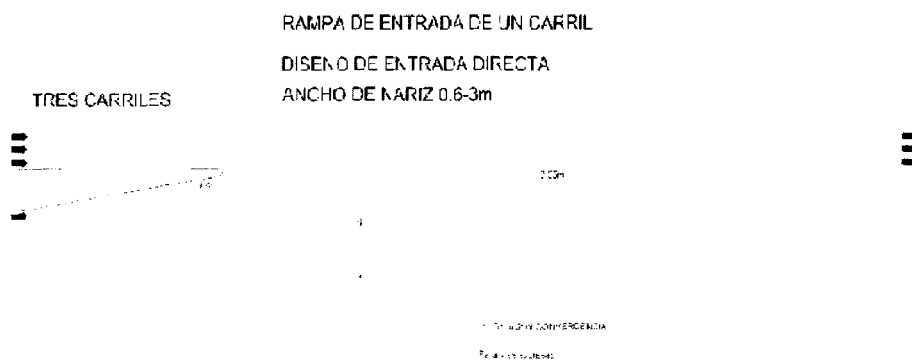


	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
	<b>REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>	

Cuadro No. 3

FACTORES DE CORRECCIÓN POR GRADIENTE, PARA CARRILES DE ACCELERACIÓN					
Velocidad de Diseño de la Carretera (kph)	Carriles de Aceleración				
	Factor de Corrección a la Longitud Requerida para una Gradiente del 0%				
	Velocidad de Diseño de la Rampa de Entrada (kph)				
	20	30	40	50	Para Cualquier Velocidad
	gradientes de +3% a +4%				gradiente de -3% a -4%
65	1,3	1,3			0,7
80	1,3	1,4	1,4		0,65
100	1,4	1,5	1,5	1,6	0,6
115	1,5	1,6	1,7	1,8	0,6
	gradientes de +5% a +6%				gradiente de -5% a -6%
65	1,5	1,5			0,6
80	1,5	1,7	1,9		0,55
100	1,7	1,9	2,2	2,5	0,5
115	2,0	2,2	2,6	3,0	0,5

Gráfico No. 4



u



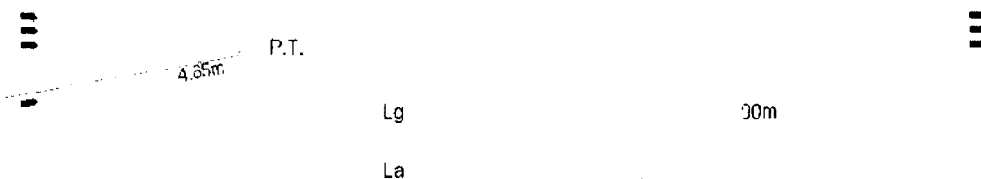
	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
	<b>REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>	

**Gráfico No. 5**

**DISEÑO DE ENTRADA PARALELA**

TRES CARRILES

ANCHO DE NARZ 0.6-3m



La= Longitud requerida de aceleración (cuadros N° 1 y 4)

A = Punto de control de velocidad en la rampa.

Lg= Longitud requerida para entrar al flujo de tráfico. Mínimo de 90 a 150m según ancho de la nariz.

La longitud de entrada de la rampa de entrada debe ser el mayor valor entre Le y Lg.


**Cuadro No. 4**

LONGITUD DE LOS CARRILES DE DECELERACIÓN L (m)										
Carretera		Velocidad de Diseño en la Curva, V' (kph)								
Velocidad de Diseño V (kph)	Velocidad Promedio de Circulación, Va (kph)	0	25	35	40	50	55	65	75	80
		Velocidad Promedio de Circulación en la Curva de Salida, V'a (kph)								
		0	22	30	35	42	50	60	65	70
50	45	70	55	50	45	--	--	--	--	--
65	58	95	90	80	70	55	45	--	--	--
80	70	130	125	115	110	95	85	70	55	--
100	85	160	150	150	140	130	125	105	90	75
105	90	175	165	160	150	145	130	115	100	85
115	95	190	180	175	170	155	150	130	120	105

Mínima longitud de deceleración para terminales de salida con gradientes del 2% o menos

u



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
	<b>REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>	

Cuadro No. 5

FACTORES DE CORRECCIÓN POR GRADIENTE, PARA CARRILES DE DECELERACIÓN		
Velocidad de Diseño de la Carretera (kph)	Carriles de Deceleración	
	Factor de Corrección a la Longitud Requerida para una Gradientes del 0%	
Para Cualquier Velocidad	Gradientes del +3% al +4%	Gradientes del -3% al -4%
	0,9	1,2
Para Cualquier Velocidad	Gradientes del +5% al +6%	Gradientes del -5% al -6%
	0,8	1,35

Gráfico No. 6

A) RAMPA DE CONTROL DE VELOCIDAD EN RAMPA  
RAMPAS DE SALIDA DE UN CARRIL

DISEÑO DE SALIDA DIRECTA

3.65m



2º 5º DIVERGENCIA TIPICA

A

*u*



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

Gráfico No. 7

DISEÑO DE SALIDA CURVA



DIVERGENCIA TIPICA VARIABLE

A

Gráfico No. 8

DISEÑO DE SALIDA PARALELA



75m

A

Fuente (cuadros y gráficos): ASSHTO, A Policy on Geometric Design of Urban and Rural Roads, 1990.

u

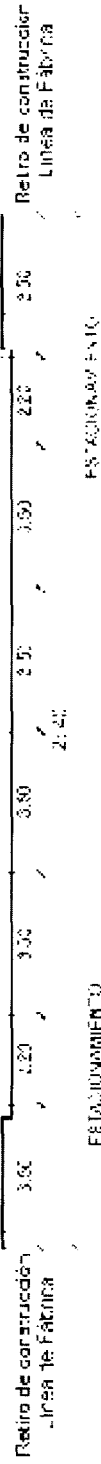






11

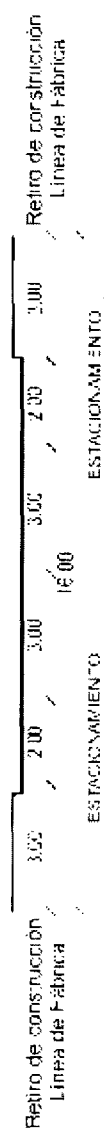
Gráfico No. 13



COLECTORA "B" 25,40 m.



Gráfico No. 14



LOCAL "C" 16,00 m.



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
	<b>REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>	

Gráfico No. 15

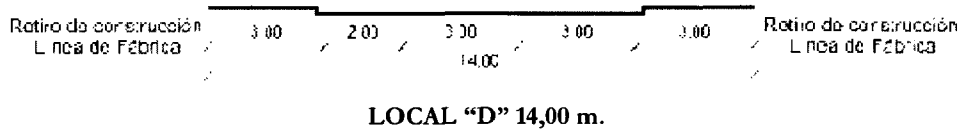


Gráfico No. 16

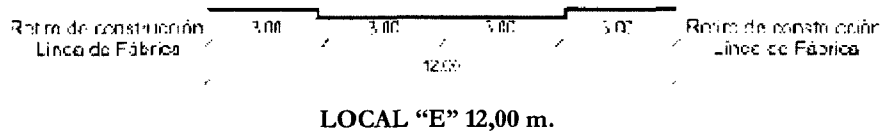
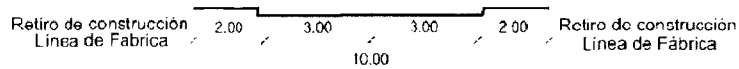


Gráfico No. 17



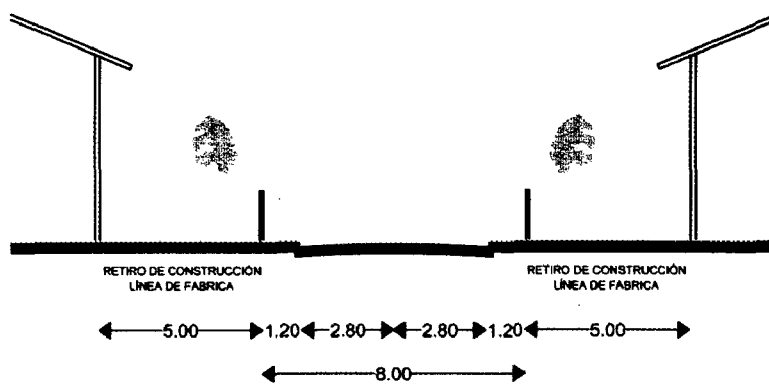
u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

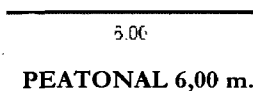
LOCAL "F" 10,00 m.

Gráfico No. 18



LOCAL "G" 8.00m.

Gráfico No. 19



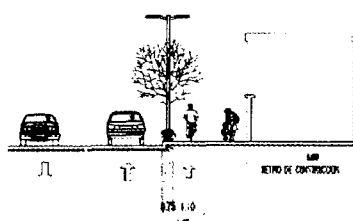
PEATONAL 6,00 m.

u

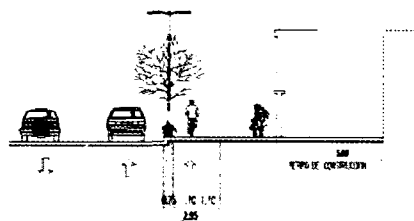


	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
	<p>REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p>	

**CICLOVÍAS**  
Gráficos No. 20 - 21

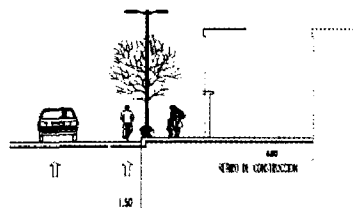


ACERA BICI "A1"

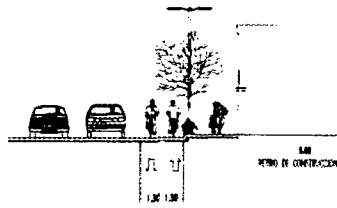


ACERA BICI "A2"

Gráficos No. 22 - 23

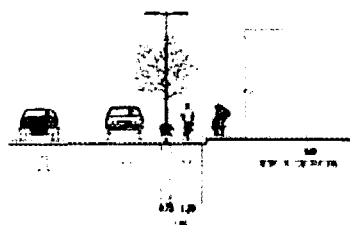


FAJA CICLÍSTICA "B1"

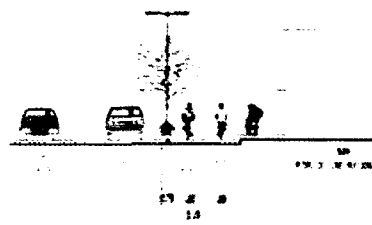


FAJA CICLÍSTICA "B2"

Gráficos No. 24 - 25



VÍA CICLÍSTICA "C1"



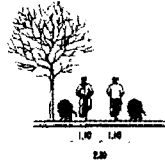
VÍA CICLÍSTICA "C2"

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

Gráficos No. 26 – 27



### RECREATIVA "D"      CICLOVIA SUBURBANA

#### 1.2.2. SISTEMA VIAL SUBURBANO

- El Sistema Vial Suburbano del Distrito Metropolitano de Quito se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: vías arteriales principales suburbanas, vías arteriales secundarias suburbanas, vías colectoras principales suburbanas, vías colectoras secundarias suburbanas, vías locales suburbanas y ciclo vías suburbanas.

La clasificación técnica de las vías suburbanas debe sujetarse a las disposiciones y especificaciones del Ministerio de Obras Públicas MOP.

- **Vías expresas suburbanas.-** Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Conectan el sistema vial principal urbano con la red vial estatal. Estas vías deben observar las siguientes características:
  - Permiten una velocidad de operación de hasta 120 km/h.
  - Permiten la circulación de transporte colectivo interregional, interprovincial e internacional.
  - No permiten el acceso directo a los predios frentistas.
  - Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente (Ver cuadros del 2 al 5).
  - Las intersecciones con vías de conexión se realizarán a desnivel.
  - No permiten el estacionamiento lateral.
- **Vías arteriales principales suburbanas.-** Conectan los centros poblados del Distrito Metropolitano con la red vial estatal. Estas vías deben observar las siguientes características:



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
	<b>REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>	

- Permiten una velocidad de operación de hasta 90 km/h.
  - Admiten la circulación de transporte colectivo interregional, interprovincial e internacional.
  - No permiten el acceso directo a los predios frentistas.
  - Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente (Ver cuadros del 2 al 5).
  - Las intersecciones con vías de similares características se realizarán a desnivel. Con vías de menor jerarquía se aceptarán intersecciones a nivel, siempre y cuando cumplan con un buen nivel de servicio y seguridad.
  - No permiten el estacionamiento lateral.
- **Vías colectoras suburbanas.-** Articulan sectores suburbanos entre sí y con vías arteriales. Estas vías deben observar las siguientes características:
    - Permiten una velocidad de operación de hasta 60 km/h.
    - Permiten la circulación de transporte colectivo interparroquial.
    - Permiten el acceso a predios frentistas mediante carriles.
    - Las intersecciones se realizan a nivel con un buen nivel de servicio y seguridad.
    - No permiten el estacionamiento lateral.
- **Vías locales suburbanas.-** Su función principal es proveer accesibilidad a los predios. Estas vías deben observar las siguientes características:
    - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
    - Eventualmente permiten la circulación de transporte colectivo interregional.
    - Permite el acceso a predios frentistas.
    - Las intersecciones se realizan a nivel.
    - No permiten el estacionamiento lateral.

### 1.2.3. ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL

- **Elementos del sistema vial.-** Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
	REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	

peatonales. Las especificaciones de estos elementos se detallan en los cuadros Nos. 1 y 2 de Especificaciones de las vías urbanas y suburbanas.

- **Calzadas y carriles.-** La sección de las calzadas depende del número de carriles que la conforman y su ancho se especifica en los cuadros Nos. 1 y 6 de Especificaciones de las vías urbanas y suburbanas. Algunas calzadas incluyen carriles de estacionamiento.
  - Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 m.
  - Carril de estacionamiento transversal o en batería: Los estacionamientos transversales, sean a 45 grados, 60 grados ó 90 grados, no deben ser utilizados en vías arteriales ni en vías colectoras por razones de seguridad vial y fluidez del tráfico. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de circulación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.
- **Parterres.-** El ancho mínimo será variable de acuerdo al tipo de vía. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que el ancho reducido del parterre no sea inferior a 1,20 m.

u

Cuadro No. 6 ESPECIFICACIONES MINIMAS PARA VIAS RURALES.-

ESPECIFICACIONES MINIMAS DE LAS VIAS RURALES												
Cuadro Nº 2	Nº Carriles Por sentido	Ancho Carril (m.)	Carril Estacionamiento (m.)	Pavimento (m.)	Espaldón Interno (m.)	Espaldón Externo (m.)	Cuneta (m.)	Ancho (m.)	Distancia paralela entre ejes viales (m.)	Longitud de la Via (Km.)	Velocidad de proyecto (Km/h)	Radio mínimo de esquinas al bordillo (m.)
Expresa*	3	3,65		6	1,5	2,5	1	37,9	3001 ó >	Variable	120	--
Arterial	2	3,65		6	0,5	2,5	1	28,6	1501-3000	Variable	90	--
Colectora A	2	3,65		4	0,5	2	1	25,6	1000 - 1500	5 - 15	60	--
Colectora B	2	3				1	1	16	1000 - 1500	5 - 15	60	--
Local	1	3				1	1	10	Hasta 1000	Menor a 5	30	--
Ciclo via	Nº carriles	Ancho carril m.	Banda de protección m.				Distancia paralela entre ejes viales m.	Ancho total mínimo m.			Velocidad del proyecto km/h	
Ciclo vía Suburbana	2	1,20						2,4			30	3



NOTA 1: (\*) El número de carriles puede ser menor al mínimo especificado si estudios de tráfico lo sustentan.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- **Aceras.-** El ancho mínimo será variable de acuerdo al tipo de vía. En aceras que tengan anchos mayores a 2,00 m, se aplicará la siguiente normativa:
  - Con relación al costado interno de la acera, se considerará 0,45 m el espacio mínimo junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de 0,45 m para la protección del peatón respecto de la circulación de vehículos, para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas peatonales y para ingreso de vehículos; para arborización, se incrementarán 0,15 m adicionales.
  - Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberán considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.
  - No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto.
  - El diseño de aceras deberá garantizar la accesibilidad y circulación de personas con movilidad limitada, considerando como mínimo las normas INEN.
  - Todas las aceras con un ancho igual o mayor a 1.60m deberán contemplar la implementación de una franja verde de al menos 60 cm. de ancho, que será vegetada y arborizada, respetando los accesos vehiculares y peatonales a los predios, de acuerdo a las normas técnicas establecidas por la Gerencia de Espacio Público de la EPMMOP.
  - Los predios frentistas serán responsables de mantener y cuidar la vegetación ubicada en sus frentes, y será responsable por las agresiones que se ocasionen a la arborización a su cargo.
  - Estas agresiones serán sancionadas por la Agencia Metropolitana de control de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.
- **Radio de curvatura para los cerramientos de predios esquineros.-** Las intersecciones viales respetarán los radios mínimos de esquina en los bordillos, según el



<b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

cuadro N° 1 de Especificaciones para Vías Urbanas. En todo caso, el radio mínimo deberá garantizar una maniobra cómoda para cualquier tipo de vehículo que gire por esa esquina.

En todos los casos, con excepción de los predios ubicados en usos múltiples; los cerramientos de los predios esquineros en las intersecciones viales deberán respetar el ancho de las aceras; el cerramiento del predio se construirá sobre el arco resultante de aplicar un radio con dimensión igual al ancho de la mayor de las aceras. Ver gráfico N° 1.

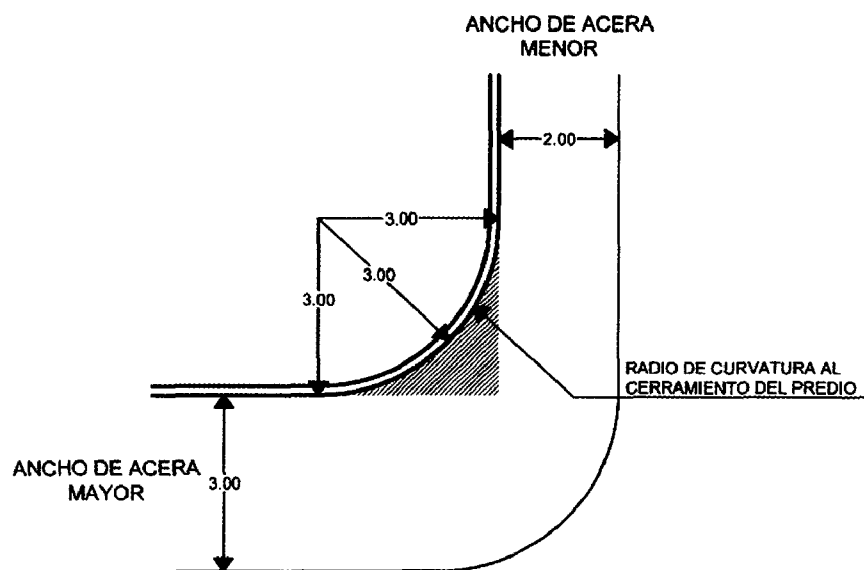


Gráfico N° 1

- **Radios de giro.**- El radio de giro mínimo debe corresponder a la mínima trayectoria que requiere un vehículo para girar, así como del ángulo de deflexión. El diseño deberá realizarse adoptando normas internacionalmente reconocidas.

Para radios mínimos de curvatura en los bordillos de aceras y en intersecciones viales se considerarán las siguientes especificaciones técnicas:

En vías arteriales:

10.00 metros



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

Entre vías arteriales y colectoras:	10.00 metros
En vías colectoras:	7.00 metros
Entre vías colectoras y vías locales:	7.00 metros
En vías locales:	5.00 metros

- **Curvas o elementos que faciliten el retorno.-** Las vías vehiculares que no tengan continuidad terminarán en curva o espacios que faciliten el retorno asegurando la comodidad de las maniobras de los conductores de vehículos. Las soluciones pueden resolverse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente. Ver gráficos N° 2, 3 y 4.

El diseño de las curvas de retorno se realizará en base a la siguiente fórmula:

$r = c + a$  donde:

$r$  : es el radio interno (bordillo de acera) de la curva de retorno

$c$  : es el ancho de la calzada

$a$  : es el ancho de una acera

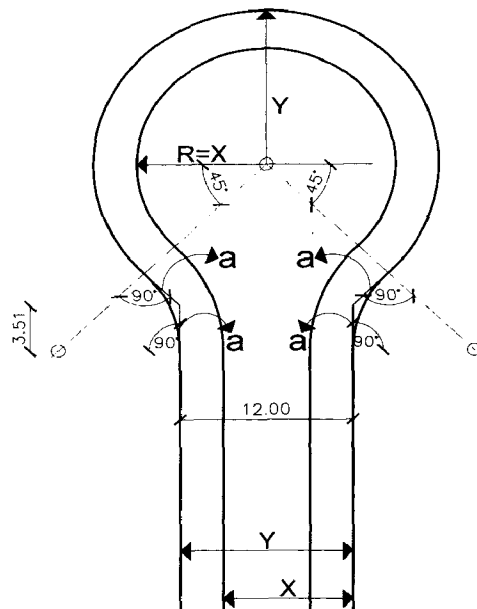


Gráfico N° 2

EJEMPLO  
ANCHO DE VIA=12m

Y=12m  
C=CALZADA 6m  
X=9=R=radio interno  
ACERA= 3m c/lado  
a=3.51m  
radio=c+1 acera

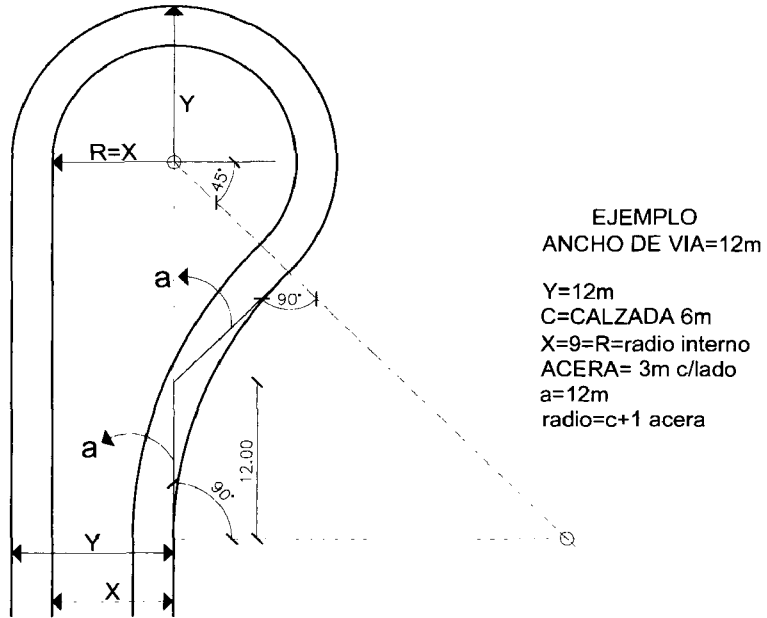


Gráfico N° 3

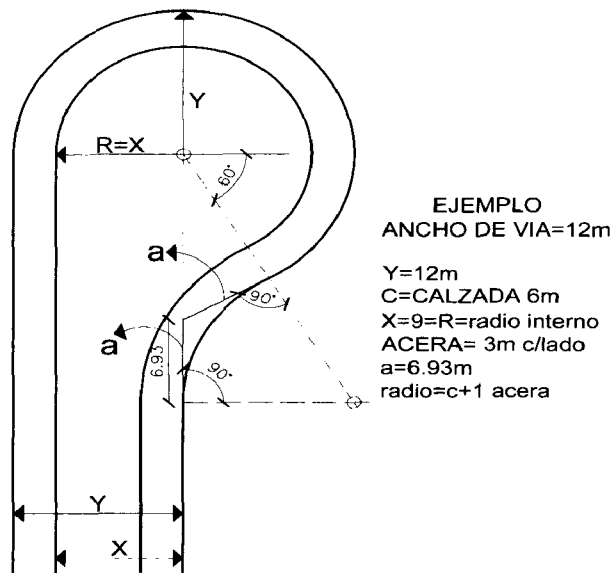


Gráfico N° 4

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Facilidades de Tránsito.**

- Carriles de Giro Derecho: Los carriles de giro derecho se diseñarán con un ancho mínimo de 5,40 m y de radio mínimo 10 m, separados de las intersecciones por isletas. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.
- Carriles Exclusivos de Giro Izquierdo: Denominados también "bahías", se diseñarán con una longitud que estará determinada por la demanda de tráfico; el ancho debe ser mínimo de 3 m, la longitud de transición ("taper") debe tener 25 m. como mínimo en vías urbanas en donde la velocidad máxima permitida es de 50 km/h. Los radios de empalme de la diagonal de transición con las alineaciones de los bordillos del parterre, no deben ser menores de 50 m.  
El cálculo de la longitud de transición mínima ( $L_t$ ), se calcula con la siguiente fórmula referencial:  
$$L_t = \text{Ancho de carril de giro} \times \text{Velocidad (km/h)} / 6,6$$
  
Alternativamente, para el diseño de este tipo de carriles, pueden adoptarse normativas internacionalmente reconocidas.
- Redondeles:  
Los redondeles son formas de control de tránsito que pueden ser utilizados en calles locales, colectoras y arteriales, siendo recomendable implementarlos cuando los accesos no tengan más de dos carriles, ni más de cinco accesos. Pueden reemplazar intersecciones controladas por semáforos o por señales de pare o ceda el paso.  
Para el diseño se deberán acoger normas reconocidas internacionalmente. Los proyectos deberán ser aprobados por la entidad municipal correspondiente. Para verificar el diseño y que no exceda el nivel de servicio D (Highway Capacity Manual 2000 - HCM, Transportation Research Board - TRB), deberá realizarse el correspondiente estudio de capacidad.
- Criterios Generales:  
Generalmente deben funcionar con la regla de ceder el paso a los vehículos que han ingresado al redondel. Se deberá prever pasos peatonales adecuados y seguros en todos los ramales, pero no se debe permitir el ingreso peatonal a la



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

isla central. Si forma parte de la red de ciclo vías, deberán incorporarse en el diseño los carriles respectivos.

La distancia de visibilidad (DV) deberá permitir que en los accesos los vehículos puedan decelerar desde el 85% de la velocidad de viaje hasta la máxima velocidad de entrada permitida que será de 30 km/h para ramales de un carril por sentido y hasta 40 km/h para ramales de dos carriles por sentido, calculado con las tasas de deceleración de las normas del MOP para distancias de visibilidad de parada. La isleta central debe ser visible desde la DV tanto de día como de noche.

Se deberá escoger para diseño el vehículo más adecuado de conformidad con el tipo de tráfico existente en los accesos y se deberá asegurar que pueda circular sin problemas por el redondel.

El diseño deberá incluir el estudio de tendido de redes de servicios e infraestructura requeridos. Las paradas de buses deberán estar ubicadas fuera del redondel, en los carriles de salida, alejadas del área de influencia inmediata.

Tanto los accesos como el redondel mismo, deberán estar perfectamente señalizados para asegurar una operación eficiente y segura.

El ancho de la vía del redondel, que es la porción del redondel limitada por la isleta central y el círculo inscrito, debe tener entre 1,0 y 1,2 veces el máximo ancho de los accesos. El radio del círculo inscrito para accesos de un carril por sentido varía de 25 m. a 40 m. y para accesos de dos carriles por sentido de 40 m. a 60 m.

El peralte debe ser del -2% hacia el exterior del redondel, solo en casos especiales podrá ser hasta el -4%.

En situaciones especiales, generalmente de zonas residenciales, se pueden implementar mini redondeles, que se caracterizan por tener una isleta central de pequeño diámetro, normalmente inferior a cuatro (4) metros. Deben construirse de forma que sea montable para permitir el paso de grandes vehículos que por sus dimensiones no alcanzan a realizar el giro normal.

o Intercambiadores a desnivel:

Los intercambiadores de tránsito a desnivel deben diseñarse de tal modo que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías de acceso y su capacidad corresponda a una previsión de tráfico de por lo menos 20 años.

El diseño se basará en el Manual de diseño de Carreteras MOP-001-E y en normas internacionalmente reconocidas.





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Pasos peatonales a desnivel.-**

- Los cruces peatonales elevados o subterráneos deberán construirse en todas las vías de tipo Expresas y Semi - expresas, y en vías Arteriales cuando no dispongan de cruces peatonales semaforizados.
- La sección de los pasos no deberá ser menor a 1,80 m. El acceso deberá realizarse por rampas con pendientes máximas del 10%. En los casos en que el espacio físico no permita el desarrollo de rampas y se deban necesariamente utilizar escaleras, el diseño incluirá canaletas para el traslado de bicicletas, de acuerdo con lo establecido en el Art. 20 de esta Ordenanza.

- **Cruces peatonales.- (Referencia NTE INEN 2 246:2000)**

- Dimensiones:

Los cruces peatonales a nivel deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,00 m en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4,00 m, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m.

Cuando exista la necesidad de un giro a 90 grados, el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1,00 m. Si el ángulo de giro es menor a 90 grados, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1,20 m.
- Características Funcionales Específicas:

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.

Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se deben colocar señales táctiles y visuales en el área de intersección de la acera.

En los cruces peatonales donde se justifique la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2 243 y 2 245.

- **Refugios peatonales.**- Si por su longitud el cruce peatonal se realiza en dos tiempos, y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1,20 m con una longitud mínima de cruce de 3,00 m y una separación mínima hasta el vértice de la intersección de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

### 1.3. ÁREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

#### CARACTERÍSTICAS

- **Áreas verdes y de equipamiento comunal.**- Toda habilitación de suelo contemplará áreas verdes y áreas para equipamiento comunal y deberán tener las siguientes características:
  - Se ubicará con frente a una vía vehicular.
  - El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente fondo será 1:5.
  - En urbanizaciones nuevas las áreas verdes, las vías colectoras y vías locales con aceras iguales o mayores a 1.60m deberán ser arborizadas obligatoriamente.
  - La altura de los muros de cerramientos de los lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.60 m, pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura máxima permitida de 3.50 m, con cerca viva o enrejado que permita transparencia, permitiéndose, con la autorización de las administraciones zonales, exclusivamente ingreso peatonal.

#### CUBIERTAS VERDES

- Una cubierta verde es aquella parcial o totalmente cubierta con vegetación plantada sobre un medio de cultivo apropiado y éste, a su vez, colocado sobre un revestimiento impermeable. Incluye elementos adicionales como barreras contra enraizamiento y

u



172

	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

sistemas de riego y drenaje. El concepto de cubierta verde no se refiere a crear jardines en macetas, sino a tecnologías usadas para mejorar la calidad del entorno natural urbano o para cumplir diversas funciones ecológicas. El reciclaje de aguas grises ubicado en azoteas se considera otra forma de techo verde.

- Las cubiertas verdes, también conocidas como techos vivos, cumplen diversos propósitos como absorber agua lluvia, aislar térmicamente a los edificios, crear hábitats para la vida silvestre, reducir las temperaturas ambientales urbanas y combatir del efecto "isla de calor urbana". Existen dos clases de cubiertas verdes: las "intensivas", más espesas y capaces de albergar una amplia variedad de plantas, aunque son más pesadas y requieren más mantenimiento, y las "extensivas", que incluyen capas menos gruesas de sustrato y vegetación.
- El nombre "cubierta verde" también se aplica a techos donde se ha instalado algún dispositivo pro ambiente, como un "techo frío", o sea, un recubrimiento que asegura la alta reflectancia de la luz solar y reduce la transferencia de calor hacia el edificio, incrementando la irradiación térmica hacia la atmósfera. También se refiere a techos que alojan calentadores solares o células fotovoltaicas. Las cubiertas verdes también se conocen como techos ecológicos, oikosteges y techos vivos.
- **Beneficios Ambientales:** Las cubiertas verdes favorecen:
  - La creación de hábitats naturales para fauna y flora: Al impermeabilizar grandes extensiones de terreno en áreas urbanas se afecta gravemente el hábitat. Las cubiertas vegetadas pueden compensar parcialmente las áreas verdes perdidas, complementando a las áreas silvestres y proveyendo "refugios de paso" para aves migratorias y otras especies de vida salvaje. Los refugios de paso conectan espacios naturales aislados a través, y a pesar, de lo estéril de una urbe. Los techos verdes de bajo mantenimiento son refugios de fauna (micro, meso, macro, avifauna, insectos, artrópodos, etc.) Aún en alturas de hasta 19 pisos, se ha demostrado que las cubiertas verdes pueden atraer aves e insectos benéficos (abejas y mariposas). Las áreas industriales abandonadas o subutilizadas constituyen a veces ecosistemas valiosos para el desarrollo de especies peculiares (fauna y flora). Estos hábitats también están presionados por la creciente demanda del redesarrollo urbano. Las



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

“cubiertas cafés” o “techos biodiversos” mitigan parcialmente la pérdida al cubrir las losas de las nuevas urbanizaciones con una capa de material originario de la zona. La técnica de construcción para estas cubiertas es similar a la de las cubiertas verdes, con la diferencia de que el medio de cultivo consiste en algún tipo de material granular local que cumple objetivos específicos de conservación de la biodiversidad. La idea original es permitir la colonización espontánea de las cubiertas por la vegetación nativa, pero también por siembra para desarrollar su potencial a corto plazo. Las cubiertas son colonizadas por arácnidos e insectos y proveen comederos para aves insectívoras. La mixtura de los principios que rigen los techos verdes y cafés permite la creación de hábitats para una amplia variedad de invertebrados, que se vuelven raros en las ciudades.

- La retención de agua lluvia: Las cubiertas verdes juegan un papel importante en la prevención de inundaciones. Según el tipo utilizado y el espesor del medio de cultivo, la escorrentía puede reducirse en un 50-90%. Gran parte del agua regresa al ciclo hidrológico natural por evapo-transpiración de la capa vegetal. El exceso se filtra y drena paulatinamente, reduciendo la sobrecarga del sistema de alcantarillado urbano que al final, podría resultar en un ahorro fiscal significativo. Estos beneficios apuntan al potencial establecimiento de un programa de incentivos para los propietarios de inmuebles que deseen instalar un techo verde.
- La reducción del efecto urbano de isla de calor: El calentamiento global, las superficies impermeabilizadas cada vez mayores y el exceso de calor generado por vivienda, industria y tránsito vehicular elevan continuamente la temperatura en las urbes. La diferencia de temperatura entre ciudad y campo se denomina “efecto urbano de isla de calor”, que en el verano puede alcanzar los 10°C. El efecto isla de calor reduce drásticamente la calidad de vida y afecta la salud de los ciudadanos. Los “climatizadores” naturales como áreas verdes y parques pueden absorber hasta 80% de esa energía, pero en las ciudades densamente pobladas, esos espacios escasean. Los techos vegetados son una alternativa al reducir el efecto isla de calor por el proceso de evapotranspiración.
- La reducción de smog y material particulado: La contaminación del aire en ciudades interiores puede producir graves efectos sobre la salud de sus habitantes. Óxido de nitrógeno, monóxido de carbono, compuestos orgánicos volátiles y gases de escape crean peligrosos compuestos tóxicos. Un m<sup>2</sup> de cubierta verde puede filtrar cerca de 0,2Kg de material particulado al año. Adicionalmente, los nitratos y otros materiales venenosos se depositan en el medio de cultivo.


u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- La mejora del paisaje: Las cubiertas verdes mejoran visualmente el paisaje urbano, incidiendo, a su vez, sobre la salud mental y física de los ciudadanos. Las cubiertas verdes mimetizan las edificaciones y les permiten integrarse al paisaje.
  - La reducción de la tasa de enfriamiento por evaporación del 50 al 90%, especialmente si se construye a modo de un terrario como una reserva solar pasiva. La concentración de cubiertas verdes en un área urbana puede reducir las temperaturas promedio durante el verano.
  - La conformación de barreras acústicas, que bloquean los ruidos de baja frecuencia a través del suelo y los ruidos de alta frecuencia por medio de las plantas.
  - El incremento del área agrícola.
- **Beneficios económicos:**
- Mayor durabilidad: La vida útil de un tejado convencional es de 15 a 20 años debido al desgaste físico, químico y biológico a los que están sometidos. Las variaciones de temperatura, la radiación UV y la incidencia del ozono son parte de estas presiones, que resultan en fatiga del material, encogimientos, resquebrajamientos y filtraciones. Las cubiertas verdes proveen impermeabilización y reducen la variación de la temperatura a través de la capa vegetal.
  - Barrera contra ruidos: La reflexión del sonido se reduce hasta en 3dB y mejora el aislamiento sónico en hasta 8dB, lo que puede marcar una gran diferencia para la población asentada cerca de aeropuertos, discotecas o parques industriales. Además, las ondas electromagnéticas pueden ser interceptadas efectivamente por la capa vegetal.
  - Aislamiento térmico: La cubierta verde es un método adicional de aislamiento térmico. Reduce el consumo de energía para climatizar el interior de los edificios de 1 a 2 lt/m<sup>2</sup> de petróleo, según sea el sistema principal de aislamiento utilizado, optimizando la climatización interna de un edificio hasta en un 26% tanto en el verano como en el invierno.
  - Protección del calor: En períodos de calor, las cubiertas verdes pueden reducir la temperatura interior a través de la transpiración. El microclima de un apartamento techado con cubierta verde es similar al de uno ubicado en planta baja.
  - Optimización de uso del espacio: Las cubiertas verdes ofrecen amplias posibilidades de uso del espacio: hábitat para plantas e insectos, jardines ornamentales, cubiertas cafés y áreas deportivas. Si los requerimientos técnicos y constructivos del edificio



	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
---	---	-----------------------------

lo permiten, las posibilidades para el paisajismo son prácticamente ilimitadas. La perspectiva, aire fresco y privacidad que ofrecen estas cubiertas incrementan la plusvalía del inmueble.

- Son componentes claves para lograr la autosustentabilidad de un edificio.

- **Tipos de cubiertas verdes.-**

Dos opciones de uso de las cubiertas vegetadas son: los jardines de diseño paisajista para la recreación de los habitantes de un edificio y la creación de un hábitat no perturbado para flora y fauna en zonas urbanas. Ambas proveen una amplia gama de beneficios públicos y privados. La decisión sobre el tipo de cubierta que se instalará debe ser parte de un estudio muy temprano de la planificación. Por lo demás, la capacidad de carga, el mantenimiento, la selección de plantas, sustratos y presupuesto de inversión corresponden al tipo elegido.

- Las cubiertas verdes, según su tipo pueden ser:

	Extensivas	Semi-Intensivas	Intensivas
Mantenimiento	Reducido	Periódico	Permanente
Riego	No	Periódico	Continuo
Comunidad vegetal	Musgos Cubresuelos suculentos Hierbas y pastos	Pastos Hierbas Matorrales	Césped Ornamentales perennes Matorrales y arbustos
Espesor	60 - 200 mm	120 - 250 mm	150 - 400 mm Subterráneos > 1000 mm
Peso	60 - 150 kg/m <sup>2</sup>	120 - 200 kg/m <sup>2</sup>	180 - 500 kg/m <sup>2</sup>
Costo	Bajo	Medio	Alto
Uso	Protección ecológica	Capa diseñada	Jardín de diseño

- Cubiertas verdes extensivas: Se recomiendan para techos con escasa capacidad de carga y edificios no diseñados para sustentar una cubierta ajardinada. Son casi autosustentables y requieren mínimo mantenimiento (deshierbe anual o fertilización retardada). Son accesibles sólo para este propósito. Se plantan sobre una capa delgada de sustrato, generalmente compost formulado ad hoc, como el rockwool. Por su bajo mantenimiento, debe evitarse la plantación de especies nativas, usando solamente variedades muy resistentes a las condiciones ambientales adversas (sol,

ui



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

viento, sequía). Crasas, suculentas y agaváceas se prefieren en tales casos.

- Cubiertas verdes semi-intensivas: Estadio intermedio entre intensivas y extensivas. Precisan más mantenimiento, mayor inversión inicial y su peso es intermedio. Una capa de sustrato más espesa permite más posibilidades de diseño; diversos tipos de cubresuelo, herbáceas perennes y matorrales como la lavanda pueden plantarse, pero no soportan setos ni arbustos.
- Cubiertas verdes intensivas o techos ajardinados: Alojjan césped, matas, setos y arbustos; senderos, bancas, juegos infantiles y hasta estanques. No hay limitantes de diseño, pero se debe asegurar que sistema constructivo y vegetación seleccionada correspondan. El mantenimiento de estas cubiertas es más demandante (riego y fertilización continuos). Otra diferencia importante radica en la pendiente de la cubierta. Los techos inclinados cubiertos de pasto característicos de Escandinavia, responden a un diseño más sencillo los ubicados en losa plana, porque la inclinación de la cubierta reduce el riesgo de filtración y humedad en la subestructura, permitiendo el uso de menos capas de drenaje e impermeabilización.

Las cubiertas verdes modernas son un fenómeno relativamente nuevo, pese a que los techos cubiertos de pasto se construyen desde hace siglos. La tendencia moderna inicia en Alemania en la década del 60, difundiéndose a otros países. Actualmente, se estima que un 10% de los techos alemanes se han enverdecido.

Muchas cubiertas verdes se instalan para cumplir con regulaciones locales y tasas estatales relativas al manejo de la escorrentía. En ciudades con sistemas combinados de alcantarillado (agua lluvia + agua negra), las lluvias fuertes pueden sobrecargar el sistema, desbordándolo. La cubierta verde reduce el volumen total de la escorrentía y la velocidad de la misma. Se ha comprobado que puede retener hasta el 75% de agua lluvia, liberándola gradualmente a la atmósfera vía evapo-transpiración, a la vez que retiene contaminantes en el sustrato.

La purificación del agua en las cubiertas también se está implementando a manera de techo verde con la construcción de estanques de tratamiento natural de aguas grises. Las plantas utilizadas para el efecto incluyen *Menyanthes trifoliata*, *Mentha aquatica*, etc.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Guías y regulaciones para la instalación de cubiertas verdes.-**

- Muy pocos países disponen de normas de aplicación para las cubiertas verdes. Las de Alemania (1980s) son las más antiguas. Esta normativa establece la tipología de los techos verdes, los tipos de vegetación utilizados, normas de instalación y edificación, procedimientos y mantenimiento.
- De existir o no tales normas, se deben considerar las regulaciones complementarias existentes, como las técnicas constructivas (e. g. capacidad de carga, prevención de incendios, protección eólica, temperatura, protección contra ruidos, etc.) y técnicas de techado utilizadas (instalación, impermeabilización, pendientes, drenaje, etc.) Hay que considerar también las normas existentes para jardines, arquitectura paisajista y seguridad en edificios altos.

- **Sistema Constructivo.-**

- Estructura del techo: La base de construcción de una cubierta verde es un techo impermeable con una adecuada capacidad de carga. Las cubiertas verdes se pueden instalar sobre techos de madera, techos metálicos y losas de hormigón armado.
- Impermeabilización: Con el tiempo, las raíces de la cobertura vegetal pueden dañar la capa impermeabilizante y la estructura del techo. La resistencia de esta capa al enraizamiento se determina mediante un procedimiento elaborado por la FLL (Sociedad Alemana para la Investigación del Desarrollo del Paisaje y el Paisajismo). Si el producto no resiste al enraizamiento, debe instalarse una barrera adicional. Además de la superficie misma, los bordillos, perímetros, juntas y bordes del techo deben protegerse contra el enraizamiento.  
Muretes, penetraciones (tuberías de desagüe, elementos de accesibilidad al tejado, etc.) y partes adyacentes: Se deben considerar los siguientes retiros:  
Altura de separación para penetraciones: mínimo 150 mm.  
Altura de separación para los bordes del techo: mínimo 100 mm.
- La altura del retiro de protección se mide siempre desde la superficie superior del sistema de cubierta verde o desde la franja de grava. Las abrazaderas garantizan protección confiable y una conexión estrecha de las áreas de retiro. Las penetraciones, de ser posible, deben agruparse para reducir el área de penetración al mínimo.





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- Mediante el uso de la tecnología moderna, se puede instalar cubiertas verdes en cobertizos y cabañas con tejados en pendiente. Las precauciones técnicas para mitigar fuerzas de corte y erosión son necesarias solo en techos con pendiente superior a los 10°. Los techos con pendiente mayor a 45° no son adecuados para instalar una cubierta verde. Los techos con pendiente menor al 2% tienden a empozarse. Para evitar que las cubiertas verdes extensivas se vean afectadas por la excesiva retención de humedad, se deben realizar ajustes específicos de drenaje. En contraste, puede ser beneficioso para las cubiertas intensivas la formación ocasional de estos charcos.

- **Construcción del techo:**

- Techos sin aislamiento térmico: Sobre los techos de habitaciones carentes de calefacción es posible instalar cualquier tipo de cubierta verde.
- Techos con aislamiento térmico: Dependiendo del tipo de construcción, se considerarán criterios específicos para estos casos. Generalmente, el aislamiento instalado debe mostrar una resistencia a la compresión suficiente para soportar la carga de la cubierta verde.
- Techo no ventilado: De acuerdo al diseño de carga, se puede utilizar varios tipos de cubierta verde. Una barrera anti vapor de alta calidad debe planificarse desde la etapa de diseño.
- Techo ventilado: La escasa capacidad de carga del techo soporta solo cubiertas verdes muy livianas. El efecto refrescante del sistema genera ventilación entre las capas de instalación.
- Techo invertido: El aislamiento térmico de estos techos se instala sobre la capa impermeabilizante, y por tanto, en una superficie con niveles de humedad variable. Las membranas y capas usadas para la construcción de las cubiertas verdes no deben impedir los procesos de difusión del vapor generados por el aislamiento térmico.
- Peso y cargas: Es indispensable considerar la capacidad de carga de diseño de la estructura previa la planificación de una cubierta verde (capas de impermeabilización y barreras anti- enraizamiento, medio de cultivo, vegetación). A esta carga, se le añadirá el peso del medio de cultivo ya saturado de agua, no como un componente temporal, sino permanente. Las cubiertas verdes extensivas pesan entre 60-150 kg/m<sup>2</sup>, según el espesor del medio de cultivo y las capas de



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

impermeabilización. Arbustos, setos, matorrales y elementos constructivos como pérgolas y senderos generan cargas considerables, por lo que deben ser calculadas apropiadamente. Este cálculo también es necesario para manejar la carga generada por el agua empozada. Las llamadas cargas por tráfico deben calcularse por separado.

- **Succión por viento:** Una cubierta verde debe estar bien fija al tejado, sobre todo en los lugares donde se registran vientos fuertes. Al diseñarla e instalarla, es preciso calcular la fuerza de succión del viento. Esto es especialmente importante cuando la cubierta verde aporta la carga suficiente para no anclar las capas impermeabilizantes y anti enraizamiento. El efecto que causa el viento depende de la velocidad de éste, la altura del edificio, el tipo de cubierta verde, su pendiente y su ubicación (esquina, centro o borde) y la estructura que la sostiene.
- **Drenaje:** Las cubiertas verdes conservan la mayor parte de la precipitación anual y la liberan a la atmósfera por evapotranspiración. Sin embargo, según su espesor y la intensidad de la lluvia, puede producirse un exceso de agua que debe ser desalojado. La capacidad de retención de agua debe ajustarse al promedio local de precipitación. Los drenes deben mantenerse libres de sustrato y vegetación y ser totalmente accesibles. Por precaución, las azoteas drenaje integrado deben siempre contar con dos tuberías separadas o una tubería y una cuneta de rebosamiento. Para fachadas y terrazas, franjas de grava, cunetas y rejillas son soluciones de drenaje rápido hacia el sistema de alcantarillado público
- **Riego:** Las cubiertas verdes extensivas que alojan especies vegetales resistentes a la sequía deben regarse sólo en etapa de plantación y primer año de mantenimiento. Posteriormente, las lluvias anuales son suficientes para sostener la vegetación. En contraste, los requisitos son mayores para las cubiertas verdes intensivas que alojan césped, setos, arbustos y matorrales. Un número adecuado de mangueras con aspersores automáticos hacen que el mantenimiento de las plantas sea más fácil en temporadas de sequía. El suministro de agua para los techos ajardinados sin pendiente puede incrementarse por anegamiento. Para reducir el consumo de agua potable, se pueden instalar cisternas para recoger agua lluvia.
- **Prevención de incendios:** Las cubiertas verdes extensivas deben tener protección contra incendios en caso de chispas y calor por radiación solar. Las aperturas en la cubierta (e. g. claraboyas) deben estar libres de vegetación con un retiro de 500 mm. En techos de mayor superficie deben dejarse franjas libres de vegetación (e. g. cubiertas de ripio o berma de hormigón) cada 40 m.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- Acceso: Debe asegurarse el acceso a la cubierta, por cuestiones de mantenimiento, aunque esté cerrada al público.
- Vegetación: Para el prendimiento exitoso y supervivencia de la vegetación es crucial considerar las condiciones locales. La capa de vegetación y las comunidades vegetales pueden modificarse de acuerdo a las condiciones del medio; mientras que la altura del techo y su pendiente y el clima predominante son fijos. Consideraciones adicionales incluyen: Exposición al viento, contaminación del aire, variación de temperatura así como iluminación y humedad. Varios microclimas pueden confluír en la misma cubierta verde.  
Un sistema profesional de cubierta verde provee un ambiente de crecimiento en un techo, el cual compensa el ambiente natural en el que crecen las plantas. Asegura la funcionalidad técnica y ecológica confiable para décadas. Estos sistemas contienen los siguientes elementos: barrera anti enraizamiento, capa de protección, capa de drenaje, filtrado, sustrato y cobertura vegetal. En caso de incompatibilidad química, membranas de separación se usan para mantener la capa impermeabilizante separada de la cubierta verde. Criterios de calidad y métodos de resistencia de materiales pueden encontrarse en las normas alemanas de la FLL (Guías para cubiertas verdes).
- Barrera anti enraizamiento: Protege la estructura del tejado de ser penetrada por las raíces de la vegetación. Si la impermeabilización no es resistente al enraizamiento según la norma del FLL debe instalarse una capa separada que cumpla con estas funciones.
- Membrana protectora: Un tapiz especialmente diseñado para resistir las perforaciones evita el daño mecánico de la barrera anti enraizamiento y la estructura del techo durante la fase de instalación. Dependiendo del espesor y del material, la membrana protectora puede también retener agua y nutrientes.
- Drenaje: Permite el desalojo del exceso de agua lluvia hacia el alcantarillado público. Según su diseño y material, el drenaje cumple funciones adicionales tales como recolección de agua, ampliación de la capa de enraizamiento, espacio para la ventilación y protección de los elementos inferiores. Debido al tema del peso total de la cubierta, el drenaje se construye con materiales livianos, no metálicos. Otras opciones son la grava, cascajo, o baldosa.
- Capa de filtración: Separa la cobertura vegetal y el sustrato del drenaje. Partículas pequeñas, materiales húmicos y orgánicos se retienen en esta capa y evitan la erosión del sustrato. Adicionalmente, la capa de filtración asegura que el drenaje y



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

las bajantes no se taponen con sedimentos. Estas capas se hacen preferiblemente con geo-textiles.


- Medio de cultivo: Es la base de la cubierta. Una profundidad suficiente debe permitir el crecimiento de las raíces, así como el suministro de nutrientes necesario y un equilibrio agua-aire. Existe una variedad de sustratos de acuerdo al tipo de cubierta verde y a los requisitos constructivos. Las principales características de los sustratos son: tamaño de la partícula, proporción de materia orgánica, resistencia al congelamiento, estabilidad estructural, resistencia a la erosión eólica, permeabilidad, capacidad máxima de retención de agua, contenido de nutrientes, ventilación y valor ph. También es importante que la presencia de semillas de maleza sea mínima. Con la capa de drenaje, el medio de cultivo facilita el desalojo adecuado del exceso de agua lluvia. Minerales livianos con gran capacidad de retención de agua, buena permeabilidad, como el cascajo y la piedra pómez han demostrado ser confiables y durables. El material orgánico no tratado y el humus tienen algunas desventajas en términos de peso y drenaje; se utilizan sólo como aditivos al sustrato principal.

- **Capa Vegetal:**

- Selección de especies vegetales: La selección de plantas responde al medio de cultivo tanto como a las condiciones climáticas locales, el mantenimiento y el diseño de la cubierta verde.
- Cubiertas verdes extensivas: Las especies para este tipo de cubierta deben resistir una radiación solar intensa, exposición al viento, sequía, escaso suministro de nutrientes, temperaturas mínimas y escasa profundidad del medio de cultivo. Las variedades apropiadas son aquellas que crecen en lugares inhóspitos con escasa humedad como desiertos, bosques secos, costas o sabanas, entre ellas, las suculentas como cubresuelos, siemprevivas y saxifragas. Estas plantas son aptas para almacenar gran cantidad de agua en las hojas, son resistentes y se recuperan fácilmente después de una sequía. Otras variedades como las dianthus, las asteráceas y las herbáceas ornamentales también son idóneas. Es vital seleccionar plantas nativas para conservar la biodiversidad.
- Cubiertas verdes intensivas: Un sistema de cubierta verde apropiada y suficiente medio de cultivo permite el crecimiento de variedades sofisticadas. Las plantas escogidas deben ser resistentes a la radiación solar intensa y a los vientos fuertes. La vegetación que incluye diversas variedades como perennes, herbáceas, pastos y

u



 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

arbustos le dan un carácter natural a la cubierta, pero aumenta la demanda de mantenimiento.

- Tipos de plantación: Existen cuatro métodos, a saber, siembra de semillas, esquejes, bulbos y trasplantes. La guía de la FLL especifica la cantidad de plantas que se necesita por área de cubierta.
- Mantenimiento: Para asegurar la estética y funcionalidad prolongadas de la cubierta verde es necesario cumplir ciertos requisitos. Existen tres etapas de mantenimiento:  
Mantenimiento de instalación: Durante el primer año es importante proveer agua suficiente en los períodos no lluviosos. Se deben reponer las plantas que no sobrevivieron y retirar las malezas.  
Mantenimiento de desarrollo: Durante el período hasta que todo el techo se encuentra cubierto de vegetación. Involucra las mismas actividades que el anterior, pero con una menor intensidad.  
Mantenimiento permanente: Es crucial mantener en buen estado la cubierta verde con intervenciones anuales o bianuales después de la etapa de desarrollo. Se retirarán también las malezas y otras plantas no deseadas. Se monitorean los drenajes. El material orgánico debe ser reemplazado anualmente para asegurar la supervivencia de las herbáceas. Las cubiertas intensivas demandan un mantenimiento continuo durante todo el año.
- Retención de agua: Por su alta capacidad de absorción, las cubiertas verdes reducen la cantidad de agua que se envía al alcantarillado público y a las plantas de tratamiento. El volumen de agua retenida depende de la máxima capacidad de absorción, la permeabilidad y espesor de la cubierta. El coeficiente de escorrentía especifica el volumen de agua retenida en relación con la pluviosidad y la escorrentía. Este coeficiente es importante para calcular los subsidios municipales y la introducción de impuestos por manejo de agua lluvia.

### **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**

- La Municipalidad a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o sus órganos dependientes, definirá el tipo de equipamiento a construirse en las áreas de equipamiento comunal mediante los estudios técnicos correspondientes y en base al cuadro de requerimientos de equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos siguiente:

u



	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-----------------------------

**Cuadro No. 5**  
**Requerimiento de Equipamientos de Servicios Sociales**

CATEGORÍA A	SIMB	TIPOLOGIA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m	NORMA m <sup>2</sup> /hab.	LOTE MINIMO m <sup>2</sup>	POBLACIÓN BASE habitantes
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico)	400	0.80	800	1.000
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básico y bachillerato)	1.000	0.50	2.500	5.000
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, <b>representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales, Centros e Institutos Tecnológicos Superiores.</b>	2.000	1.00	10.000	10.000
		Ciudad o Metropolitano	EEM	<b>Universidades y Escuelas Politécnicas</b>	---	1.00	50.000	50.000
Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.	400	0.15	300	2.000
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.	1.000	0.10	500	5.000
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales	2.000	0.20	2.000	10.000
		Ciudad o Metropolitano	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.	---	0.25	5.000	20.000
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud	800	0.15	300	2.000
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.	1.500	0.20	800	5.000
		Zonal	ESZ	Clínica hospital entre quince y veinte y cinco camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0.125	2.500	20.000
		Ciudad o Metropolitano	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de veinte y cinco camas de hospitalización.	---	0.20	10.000	50.000

ui



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

CATEGORÍA	SIMB	TIPOLOGIA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m	NORMA m <sup>2</sup> /hab.	LOTE MINIMO m <sup>2</sup>	POBLACIÓN BASE habitantes
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.	400	0.30	300	1.000
		Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.	1.500	0.08	400	5.000
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de cincuenta camas.	2.000	0.10	2.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EBM	Centros de protección de menores	---	0.10	5.000	50.000
Recreativo y deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.	400	0.30	300	1.000
		Sectorial	EDS	Parque sectorial y área de camping	1.000	1.00	5.000	5.000
		Zonal	EDZ	Parque zonal estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas), centro de espectáculos, galleras, plazas de toros, parque zonal. Centros recreativos deportivos públicos y privados, karting.	3.000	0.50	10.000	20.000
		Ciudad o metropolitano	EDM 1	Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos y parques de fauna y flora silvestre	---	1.00	50.000	50.000
			EDM 2	Estadios y polideportivos de más de 2500 personas				
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta doscientos puestos.	---	---	800	2.000
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta quinientos puestos.	2.000	---	5.000	5.000
		Ciudad o Metropolitano	ERM	Catedral o centro de culto religioso más de quinientos puestos, conventos y monasterios.	---	---	10.000	50.000

**Equipamientos de Servicios Públicos**

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m <sup>2</sup> /hab.	LOTE MINIMO m <sup>2</sup> .	POBLACIÓN BASE
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía UPC, unidad de control del medio ambiente.	400	0.10	100	1.000
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.	---	0.50	10.000	20.000

u




	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m <sup>2</sup> /hab	LOTE MINIMO m <sup>2</sup> .	POBLACIÓN BASE
		Ciudad o metropolitano	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.	---	---	---	50.000
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.	---	0.03	300	10.000
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	---	0.50	10.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.	---	0.40	---	50.000
Servicios funerarios E	EF	Sectorial	EFS	Funerarias, ventas de ataúdes y salas de velaciones sin crematorios.	2.000	0.06	600	10.000
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velación, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorios, columbarios adscritos al cementerio.	3.000	1.00	20.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EFM	Parques cementerios o camposantos con: salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.	---	1.00	50.000	50.000
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.	---	0.10	100	1.000
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.	3.000	0.03	300	10.000
		Zonal	ETZI	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.	3.000	0.50	10.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.	---	1.00	50.000	50.000
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas	500	0.20	200	1.000
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua.	---	*	---	5.000
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.	---	*	---	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.	---	*	---	50.000
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.	---	*	---	20.000

u





	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m <sup>2</sup> /hab	LOTE MINIMO m <sup>2</sup> .	POBLACIÓN BASE
		Ciudad o Metropolitano	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.	---	-	--	50.000

NOTA: Estos cuadros son referenciales para la implantación de equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

## 1.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA


### 1.4.1. GENERALIDADES

- Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las respectivas Empresas Municipales, EEQ. S. A. y ANDINATEL.
- Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.
- Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

### 1.4.2. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

- **Abastecimiento:** Para el abastecimiento de habilitaciones de suelo o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, y en caso de autoabastecimiento se captará de una fuente específica propia aprobada por la EMAAP-Q.
- **Red de Distribución:** El diseño de las redes de distribución de agua potable para las habilitaciones de suelo es de exclusiva responsabilidad de la EMAAP-Q, para lo cual el proyectista solicitará a la Empresa la aprobación del diseño y presupuesto de la red.
- **Diseño:** Los proyectos de abastecimiento de agua potable serán diseñados de acuerdo a



 <b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

la normativa vigente "Normas de diseño de sistemas de agua potable para la EMAAP-Q", en las que se estipulan los parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de abastecimientos de agua potable. Se establecen además los procedimientos generales que debe seguir un proyecto desde su identificación, perfil, prefactibilidad, factibilidad y diseño definitivo para construcción.

#### 1.4.3. SISTEMA DE ALCANTARILLADO

- **Planificación:**
- Si el proyecto se localiza junto a ríos o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente; el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; sólo a partir de esta calle se podrán desarrollar las construcciones.
- Para asegurar el buen funcionamiento del sistema, el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población por la acumulación y acción de las aguas tales como:
  - Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles.
  - Depresiones intermedias en las rasantes de las calles, sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias.
  - Trazados alimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
  - Pasajes estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.
  - Espacios verdes sin ingreso.
- Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o áreas privadas, sólo deberán implementarse en calles o pasajes; y,
- **Diseño:**



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

Los proyectos de alcantarillado serán diseñados de acuerdo a la normativa vigente "Normas de Diseño de Sistemas de Alcantarillado para la EMAAP-Q", en las que se estipulan los parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de alcantarillado, así como los procedimientos generales que debe seguir un proyecto desde su identificación, perfil, prefactibilidad, factibilidad y diseño definitivo para construcción.

#### 1.4.4. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- **Campo de aplicación.-** El contenido de la normativa sobre redes de distribución de energía eléctrica se encuentra orientado hacia el diseño de las redes de distribución en proyectos nuevos urbanísticos que se incorporen al sistema de la Empresa Eléctrica Quito S. A., como parte del sistema de ampliación del área de suministro.

La Empresa Eléctrica Quito. S. A. deberá implementar las redes de alta tensión en función de las previsiones del PGDT.

El campo de aplicación se limita a aquellas instalaciones típicas que puedan asociarse con distribución eléctrica en áreas residenciales o comercio - residenciales, con densidades de carga bajas y medias.

El diseño de instalaciones asociadas con áreas comerciales, industriales o de uso múltiple, que puedan tener densidades de cargas medias y altas, y que requieren soluciones especiales, deberá ser consultado a la Empresa Eléctrica Quito. S. A.

En el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, como por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo a las regulaciones de la Empresa Eléctrica Quito. S. A.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada. Cuando la demanda sobrepase la capacidad máxima instalada, la Empresa Eléctrica Quito. S. A. realizará en las instalaciones existentes las ampliaciones y modificaciones necesarias, a costo de los usuarios.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

Los valores de carga instalada y consumo de energía deberán ser revisados periódicamente hasta que éstos sean confirmados o modificados en base a resultados de estudios de demanda por parte de la Empresa Eléctrica Quito S. A., pero fundamentalmente en sujeción a datos estadísticos que ésta elabore. En todo caso se efectuarán las consultas respectivas;

- **Distancias de seguridad a líneas de 46.000 voltios.-**

- **Para zonas urbanas y suburbanas:**

Todo tipo de construcción o edificación deberá mantener una separación mínima de 4 m, sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto no accesible de la edificación.

Todo tipo de construcción o edificación deberá mantener una separación mínima de 5 m, sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto accesible de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 4 m, sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto no accesible.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente en el caso de líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas anteriormente, durante la construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 7.5 m a ambos lados del eje de la línea, no deberán sobrepasar los 4 m de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser respetada en la siembra de árboles a nivel de parterres de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Para zonas suburbanas.-**

Deberán establecerse y respetarse las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de subtransmisión y transmisión, manteniendo una separación de 7.5 m a cada lado del eje de la línea, una franja total de 15 m. libre de árboles de altura mayor a 4 m.

Dentro de esta franja de seguridad se permitirán construcciones siempre y cuando se mantengan las distancias de 6 m. en vertical medidos desde la parte superior de la casa al conductor más bajo de la línea 6 m. de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4 m en su máximo desarrollo;
- **Distancia de seguridad a líneas de 138.000 voltios.**
  - **Para zonas urbanas y suburbanas.-**

Todo tipo de construcción o edificación deberá mantener una separación mínima de 5 m, sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto no accesible de la edificación.

Todo tipo de construcción o edificación deberá mantener una separación mínima de 6 m, sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto accesible de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 5 m sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto no accesible.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente para el caso de líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas anteriormente, durante la construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

Los árboles que se siembren en las franjas contiguas al área de protección



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

especial de las líneas de transmisión o subtransmisión, no deberán sobrepasar los 4 m de altura en su máximo desarrollo.

La siembra de árboles a nivel de parterres, aceras y patios de edificaciones no deberán sobrepasar los 4 m de altura en su máximo desarrollo.

○ **Para zonas suburbanas.-**

Deberán establecerse y respetarse las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de subtransmisión y transmisión, manteniendo una separación de 10 m a cada lado del eje de la línea, es decir, una franja total de 20 m libre de árboles de altura mayor a 4m.

Dentro de esta franja de seguridad se permitirán construcciones siempre y cuando se mantengan las distancias de: 8 m en vertical medidos desde la parte superior de la casa al conductor más bajo de la línea; 7 m de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4 m en su máximo desarrollo.

Esta normativa rige también para la ubicación o instalación de otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras que puedan encontrarse en las proximidades de las líneas de transmisión o subtransmisión como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., las que por su constitución o cercanía pueden poner en riesgo las instalaciones eléctricas y como consecuencia la continuidad del servicio.

- **Casos especiales.-** Los casos especiales no contemplados en esta ordenanza serán resueltos ante una solicitud por escrito de la parte interesada, dirigida a la Empresa Eléctrica Quito S. A. o a la Empresa Transelectric en el caso del sistema eléctrico nacional, que resolverán en función de la inspección y análisis respectivo;

- **Tipo de postería y estructuras.-**

- En líneas de 46 Kv., se utilizarán:

Postes de hormigón de 18 m de alto, sección rectangular de 0.80 x 0.30 m. Requiere una excavación de 2.50 m de profundidad por 1.00 x 0.60 m.

Postes tubulares de hierro de 15 m. de alto con una sección de 0.30 m. de



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

diámetro, requiere una excavación de 2 m. por 0.60 x 0.60 m.

Torres metálicas reticuladas de 15 m. de alto promedio para estructuras angulares mayores de 30 y hasta 90. La sección transversal debe tener en la base aproximadamente 1.30 m. x 1.30 m. en promedio. La excavación para la cimentación depende del esfuerzo de la estructura, que quedará luego oculta en el piso.

- En líneas de 138 Kv, se utilizarán:

Postes de hormigón de 21 m. con características similares al señalado para líneas de 46 Kv.

Torres metálicas reticuladas de 18 m. o más, con área de base promedio de 1.50 x 1.50 m. en el recorrido de la línea.

- **Responsabilidad en la entrega de las rutas de las líneas de 46 kv. y 138 kv.-** La Empresa Eléctrica Quito. S.A. entregará los planos correspondientes con la señalización de las rutas de las líneas de 46 Kv. y 138 Kv. existentes a la fecha, ubicadas en el área urbana de la ciudad de Quito, así como de las existentes en el área rural, comprometiéndose a la actualización de dichos planos, luego de construir una variante o nuevas líneas.
- **Instalación en vías colectoras.-**
  - En las vías colectoras, la Empresa Eléctrica Quito. S.A. instalará las redes de energía eléctrica a nivel subterráneo. Las lámparas deben garantizar la perfecta iluminación de las aceras y calzadas y serán ubicadas en postes ornamentales.
  - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica Quito. S.A., y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste), y que no se trate de cámaras modulares compactas. Estas cámaras de transformación podrán estar ubicadas en el retiro frontal de los predios.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

#### **1.4.5. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE RED TELEFÓNICA**

- Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo. En las vías colectoras, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación y otras instalarán sus redes a nivel subterráneo.

#### **1.4.6. SISTEMA CENTRALIZADO DE GAS**

- Las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar, reformar las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial e industrial así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible se regirán a las disposiciones del Régimen de Suelo, las normas de este libro y cumplirán la norma NTE INEN 2-260:2001 Instalaciones para gas combustible en edificaciones de uso residencial, comercial e industrial.

#### **1.4.7. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE RED TELEFÓNICA**

- Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo. En las vías colectoras, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación y otras instalarán sus redes a nivel subterráneo.

#### **1.4.8. SISTEMA CENTRALIZADO DE GAS**

- Las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar, reformar las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial e industrial así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible se regirán a las disposiciones del Régimen de Suelo, las normas de este libro y cumplirán la norma NTE INEN 2-260:2001 Instalaciones para gas combustible en edificaciones de uso residencial, comercial e industrial.





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

## 2. EDIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

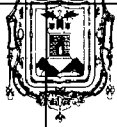
- De conformidad con la Sección Segunda del Capítulo VI del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación las Reglas Técnicas e instrumentos de planificación en materia de edificación o aprovechamiento urbanístico que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano.

### 2.1. DIMENSIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Las dimensiones de los espacios construidos se basan en las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural.
- Las medidas lineales y la superficie corresponden a las áreas útiles y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.
- Las dimensiones de los espacios construidos constan en las normas específicas de edificación por usos.

u

Cuadro 11  
Normas generales para edificación

Denominación	Area mínima libre	Altura mínima libre	Altura máxima libre	Lado menor libre	Altura máxima de entrepiso	
ALTURA DIMENSIONES	Altura de local uso residencial- oficinas-comercios (usos mixtos)		2.30 m		4.00 m.	
	Altura de locales con otros usos				<sup>(1)</sup> Se define en base a un estudio y requerimientos técnicos.	
	Cubiertas inclinadas		2.10 m. En el punto más desfavorable			
	Media batería sanitaria		2.30 m.	0.90 m.		
	Baterías sanitarias		2.30 m.	1.20 m.		
	Iluminación directa	20 % del área útil del local				
	Patio interior de iluminación en edificaciones de hasta tres (3) pisos	12 m.	12 m.		3 m.	
	Patio interior de iluminación en edificaciones mayores a tres (3) pisos	variable	variable		1/3 h; hasta 6 m.	
	Ventilación directa	30 % del área del vano				
	Patio interior de ventilación en edificaciones de hasta tres (3) pisos	9 m <sup>2</sup> .	12 m <sup>2</sup> .		3 m.	
ILUMINACIÓN VENTILACIÓN	Patio interior de ventilación en edificaciones mayores a tres (3) pisos	variable	variable	1/3 h; hasta 6 m.	1/3 h; hasta	
	Ventilación indirecta	0.32			0.4	
	Ventilación indirecta: ductos con extracción	0.32			0.4	

Nota:(1) Previo informe técnico de la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda




	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- Las Baterías sanitarias.- Cumplirán las siguientes condiciones:
  - Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0,10 m
  - Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0,15 m
  - Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0,50 m
  - No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
  - La ducha deberá tener un lado mínimo libre de 0,70 m, y será independiente de las demás piezas sanitarias.
  - Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.
  - Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico sanitaria para personas con capacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2 293:2000).
  - En los urinarios murales para niños la altura debe ser de 0,40 m. y para adultos de 0,60 m.
  - La media batería tendrá un lado mínimo de 0,90 m. y se deberá considerar la separación entre piezas.
  - La altura mínima para el caso de ubicarse bajo el cajón de gradas no deberá ser menor a 1,80 m. medido en el punto medio frente al inodoro.
  - Los requerimientos de baterías sanitarias para cada tipo de edificación constan en las normas específicas de edificación por usos.

## 2.2. ESTACIONAMIENTOS

- **Clasificación de los estacionamientos.-** Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:
  - Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
  - Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
  - Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
  - Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------

camión, remolque o tracto camión con semi - remolque o remolque.

- **Cálculo del número de estacionamientos.-** El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos y constan en el Cuadro N° 7.

**Cuadro No. 7**  
**Requerimiento Mínimo de Estacionamientos para vehículos livianos por usos (2)**

Usos	N° de unidades	N° de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
<b>RESIDENCIAL (5)</b>			
Vivienda igual o menor a 65 m <sup>2</sup> de AU	1 cada 2 viviendas	1 c/12 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup> de AU	1 cada vivienda	1 c/10 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m <sup>2</sup> de AU	2 cada vivienda	1 c/8 viviendas	
<b>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>			
<b>Normas Generales (1)</b>			
Unidades de comercios menores a 50 m <sup>2</sup> ; y/o sumados hasta 50m <sup>2</sup> .	No requiere		
Comercios desde 51 hasta 300 m <sup>2</sup> .	1 cada 50 m <sup>2</sup> de AU		
Comercios desde 301 hasta 900 m <sup>2</sup> .	1 cada 40 m <sup>2</sup> de AU		
Comercios desde 901 hasta 1 500 m <sup>2</sup> .	1 cada 30 m <sup>2</sup> de AU	(8) 60% para el público	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios mayores a 1500 m <sup>2</sup>	1 cada 20 m <sup>2</sup> de AU		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Oficinas en general	1 cada 50 m <sup>2</sup> de AU	1 cada 200 m <sup>2</sup> de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
<b>Normas Específicas</b>			



	<p><b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b></p>	<p><b>CODIGO RT - AU ANEXO</b></p>
--	--	------------------------------------

<p><b>Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Financieras.</b></p>	<p>1 cada 30 m2 de AU</p>		
<p><b>Lubricadoras, lavadoras de autos, mecánicas.</b></p>	<p>1 cada 30 m2 de área de trabajo</p>		<p>10% del área del lote para espera y visitas.</p>
<p><b>Peñas, discotecas, bares, salones de banquetes y recepciones, cafés concierto, casinos.</b></p>	<p>1 cada 20 m2 de AU</p>		<p>Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.</p>
<p><b>Acopio y distribución de materiales pétreos para construcción, distribuidora de GLP de 500 a 3.000 cilindros de 15 Kg. Centros de acopio de GLP.</b></p>	<p>1 cada 150 m2 del área de terreno.</p>		<p>10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.</p>
<p><b>Agencias y patios para distribución y venta de vehículos y maquinaria.</b></p>	<p>1 cada 20 m2 de área de exhibición construida o abierta.</p>		<p>10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.</p>
<p><b>Bodegas de productos elaborados</b></p>	<p>1 cada 150 m2 de AU</p>		<p>10% del área del lote para carga y descarga.</p>
<p><b>Bodegas de productos perecibles y no perecibles</b></p>	<p>1 cada 100 m2 de AU</p>		<p>10% del área del lote para carga y descarga.</p>
<p><b>Hoteles</b></p>	<p>1 cada 50 m2 de AU</p>		
<p><b>Casas de huéspedes, hostales, residenciales.</b></p>	<p>1 cada 100 m2 de AU</p>		
<p><b>Moteles</b></p>	<p>1 cada 30 m2 de AU</p>		
<p><b>Oficinas de Administración pública de carácter zonal, de ciudad y metropolitano</b></p>	<p>1 cada 30 m2 AU</p>		<p>Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.</p>
<p><b>EDUCACION</b></p>			
<p><b>Preescolar y escolar (nivel básico). Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).</b></p>	<p>1 cada 120 m2 de AU</p>	<p>1 cada 250 m2 de AU</p>	<p>Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de</p>

u



	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-----------------------------

<p>Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación. Sedes administrativas y dependencias de universidades.</p>	<p>1 cada 60 m2 de AU</p>	<p>1 cada 120 m2 de AU</p>	<p>transporte escolar dentro del predio.  Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.</p>
<p>Superior: Universidades, Institutos de educación superior.</p>	<p>1 cada 30 m2 de AU</p>	<p>1 cada 60 m2 de AU</p>	<p>Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.</p>
<p><b>CULTURA</b></p>			
<p>Norma general</p>	<p>1 cada 50 m2. de AU</p>		<p>Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.  vehículos menores.</p>
<p><b>Normas específicas</b></p>			
<p>Bibliotecas, museos y salas de exposiciones</p>	<p>1 cada 40 m2 de AU</p>		
<p>Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.</p>	<p>1 cada 10 m2 de AU</p>		
<p><b>SALUD</b></p>			
<p>Norma general</p>	<p>dos (2) estacionamientos por cada cama.</p>	<p>60% para público (7)</p>	
<p><b>BIENESTAR SOCIAL</b></p>			
<p>Norma general</p>	<p>1 cada 100 m2 de AU</p>		<p>Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.</p>
<p><b>RECREATIVO Y DEPORTIVO</b></p>			
<p><b>Normas específicas</b></p>			

u




	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-----------------------------

Parque infantil, barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano y zoológico.	1 cada 500 m2 de terreno.		Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores en: parque infantil, barrial, sectorial. Seis módulos para parques ciudad y metropolitanos
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 cada 75 m2 de AU		
Gimnasios y piscinas.	1 cada 40 m2 de AU		
Plaza de toros, hipódromos, velódromos, pistas de patinaje.	1 cada 10 m2 de AU		
<b>RELIGIOSO</b>			
Norma general	1 cada 25 puestos		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>			
<b>SEGURIDAD</b>			
Norma general	1 cada 50 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
<b>SERVICIOS FUNERARIOS</b>			
Funerarias	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Cementerio con fosas.	1 cada 200 m2 del área para enterramientos.		
Cementerio con nichos.	1 cada 50 m2 de área para nichos, columbarios y osarios.		
<b>TRANSPORTE (4)</b>			
Norma general	1 cada 50 m2 de área de terreno.		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores para transporte sectorial. Seis para EQ transporte de ciudad o metropolitano.
<b>INDUSTRIA</b>			

u



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------

Norma general	1 cada 200 m2 de AU	Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado, excepto I1. Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores.
---------------	---------------------	---

**Notas:**

Las fracciones mayores no requieren estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.

AU = Área útil total de construcción:

- 1) Los casos no contemplados en las normas específicas se someterán a las normas generales según el caso.
- 2) Se preverá en todos los casos la dotación de estacionamientos para personas con discapacidad a razón de uno por cada 25 estacionamientos, tanto éstos como los de visitas estarán ubicados con facilidades de acceso a la edificación.
- 3) En construcciones con usos combinados la norma se aplicará para cada uno de ellos.
- 4) En proyectos especiales (ETZ, ETM) se observará un dimensionamiento particular de estacionamientos, coordinado y aprobado por la DMPT y DMT.
- 5) En vivienda progresiva el número de estacionamientos se calculará en función del área total de la urbanización considerando su proyección de crecimiento.
- 6) El área de comercios es independiente del número de locales, para el cálculo de estacionamientos se lo realizará en base al área útil total de comercios.
- 7) En edificaciones para Salud los estacionamientos se dispondrán: 60 % obligatorio para el público y el 40% para el personal.
- 8) En Comercios desde 901 m2, en adelante los estacionamientos se dispondrán: 60 % obligatorio para el público y el 40% para el personal.

- **Normas generales para la implantación de estacionamientos.-** Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

- **Para vehículos menores:**

El módulo de estacionamiento tendrá una dimensión mínima de 2.30 m. por 4.80 m. y deberá albergar ocho bicicletas o tres motos.

Se localizará en un lugar cercano al acceso principal de la edificación, separada y diferenciada del área de parqueo vehicular;

Contarán con señalización e identificación visible;

Contará con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.

- **Para vehículos motorizados:**

El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas e intersecciones y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frente a dos o más vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo la presentación previa de estudios de tráfico, diferencia de niveles entre el predio y las vías u otras condiciones especiales de los predios que justifiquen técnicamente lo contrario, los cuales serán aprobados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), en los siguientes casos:

- Proyectos en general cuyo acceso/salida se plantee por una vía expresa;
- Proyectos de uso comercial y oficinas con 50 o más plazas de estacionamiento y proyectos de uso residencial con 100 o más plazas, que se ubiquen junto a vías arteriales y colectoras principales;
- Proyectos de equipamiento de cobertura sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano, de acuerdo con la categorización establecida en el Art. 12 de ésta Ordenanza.
- En el caso de que el predio sea esquinero, los ingresos/salidas vehiculares deberán ubicarse en los extremos alejados de las esquinas. En todo caso, la distancia mínima para ubicar un ingreso y/o salida vehicular con relación a una esquina será de 5 m. medidos desde la línea de fábrica. Ver gráfico N° 5.

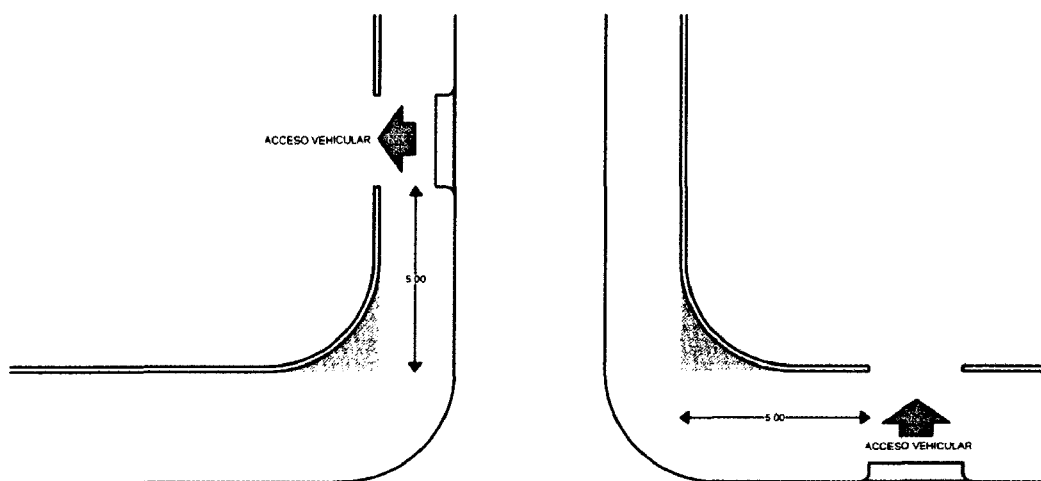


Gráfico N° 5



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera. A partir de la línea de fábrica hacia el interior del predio, se mantendrá el nivel de la acera en un espacio mínimo de 3 m., con una tolerancia máxima del 10% previo al cambio mayor de pendiente de las rampas y/o áreas de estacionamiento. En predios ubicados en ejes Múltiples (M) la rampa de acceso a los estacionamientos se desarrollará a partir del retiro frontal (5m), en este retiro no se admite la tolerancia del 10%.

En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los automóviles es conveniente que se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Las rampas helicoidales en todo tipo de estacionamientos y edificios de estacionamientos deberán cumplir las siguientes dimensiones:

- Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior): 7,50 m.
- Ancho mínimo del carril interior: 3,50 m.
- Ancho mínimo del carril exterior: 3,20 m.
- Sobre-elevación máxima: 0,1 m/m.
- Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0,15 m.
- Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 m. en recta y 0,50 m. en curvas.

En todas las formas de ocupación y en lotes con o sin pendientes, el cambio de pendiente de las rampas de acceso vehicular se iniciará a partir de tres metros (3 m) medidos desde la línea de fábrica, a excepción de los ejes de uso múltiple.

El ancho de la puerta de acceso al estacionamiento para circulación de un vehículo a la vez tendrá un mínimo útil de 2.80m. En el caso de que la circulación sea simultánea de dos vehículos, el ancho mínimo útil de la puerta será de 4.80 m. y no podrán batirse hacia el espacio público.

Todo espacio destinado para estacionamientos debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares.

De los lugares destinados a estacionamientos para personas con movilidad



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-------------------------------------

reducida el 100% de los requeridos deberán incorporarse a los estacionamientos de visitas, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificaciones y preferentemente al mismo nivel del acceso. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante rampas de acuerdo a lo establecido en la norma NTE INEN 2 245.

Los lugares destinados al estacionamiento deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 y 2 240. El acceso a las edificaciones para personas con movilidad reducida podrá solucionarse por medio de: rampas, ascensores o rieles mecánicas. (Cualquier alternativa diferente deberá ser autorizada con informe técnico de la STHV.)

Los retiros laterales podrán ocuparse con estacionamientos cubiertos a partir del retiro frontal, la cubierta deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m) y máxima de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.).

Dentro del período de vigencia del PUOS, cuando se trate de ampliaciones de construcciones con permiso o licencia de construcción, licencia de reconocimiento de la construcción informal, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en el cuadro No. 7 se exigirán los que técnicamente sean factibles con excepción de aquellas que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores los que deberán cumplir con la normativa establecida. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza y que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras y las rasantes, sin previa autorización expresa de las administraciones zonales. El chaflán de acceso de la vía con la acera deberá tener un ancho entre 0.50 y 0.70 m., ó entre el 30% y 36% de pendiente. En ese caso, el ancho libre de acera no podrá ser menor a 1.20 m. De no poder cumplir tal requerimiento, se deberán realizar rampas laterales de mínimo 1.50 m de ancho en la acera o no mayores al 12% de pendiente, de forma que el ingreso vehicular se realice a nivel de la calzada. Los gráficos No. 6 y 7,



DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"

CODIGO RT - AU ANEXO

ilustran lo indicado. En ningún caso se permite la ocupación de aceras para estacionamientos de vehículos.

Los puestos en todos los estacionamientos deben disponer de topes de 0,10 m. de alto, separados 0,80 m. del límite del mismo. Cuando existan antepechos o muros frontales, los puestos contarán con topes de 0,10m. de alto.

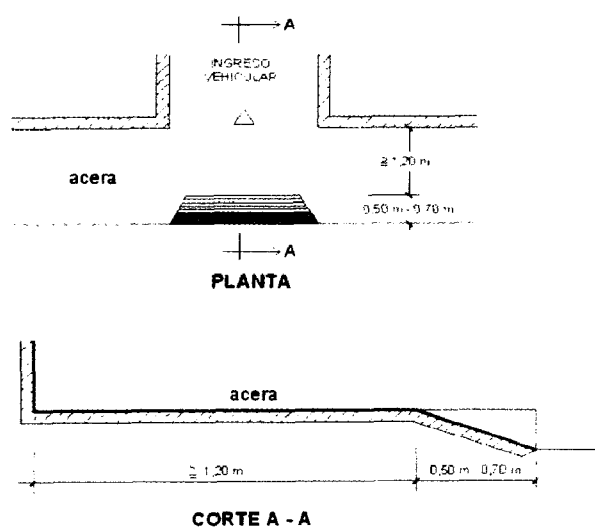


Gráfico N° 6: Rampa de acceso vehicular transversal a la acera.

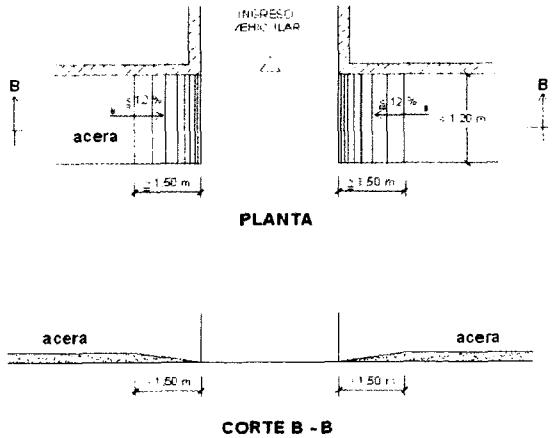



Gráfico N° 7: Rampas de accesos vehiculares longitudinales a la acera en caso de que su ancho sea menor a 1,20 m

*u*



 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p><b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b></p>	<p><b>CODIGO RT - AU ANEXO</b></p>
--	--	--

Rampas de accesos vehiculares longitudinales a la acera, en caso de que su ancho sea menor a 1,20 m.

El punto de control de acceso (puerta, barreras, garita, cadenas, etc.) a estacionamientos dispuestos en espacios abiertos (patios) o en el interior de edificaciones, deberá ubicarse dentro del predio; para el caso de estacionamientos con capacidad entre 20 y 100 plazas, a una distancia mínima de 5 m., medidos desde la línea de fábrica; y, 10 m para aquellos con más de 100 plazas, espacio que servirá para alojar vehículos fuera de la vía pública previo al ingreso a los estacionamientos. Para el caso de estacionamientos de alta capacidad y rotación como: centros comerciales, salas de espectáculos (cines, teatros, funerarias, cementerios, coliseos, estadios, universidades, etc.), el punto de control de ingreso se ubicará mínimo a 60 m ó a 30 m con dos carriles. En todo caso, el diseño específico de estos proyectos deberá resolverse mediante el estudio de impacto de tráfico que deba realizarse por parte del interesado y que será aprobado por la EPMMOP, tal como se indica en el Art. 50 de la presente Ordenanza.

- **Estacionamientos en la vía pública.-** Los estacionamientos localizados en la vía pública se registrarán conforme a los lineamientos establecidos y de acuerdo a las características geométricas de los diferentes tipos de vías.
- **Estacionamientos en sitios específicos abiertos.-**
  - El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. Los puestos no deben interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con capacidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.
  - Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m. por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.
  - Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera.
  - En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.-**  
Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se regirán por la forma de colocación de los mismos y de acuerdo al siguiente cuadro:

Cuadro No. 9 Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento

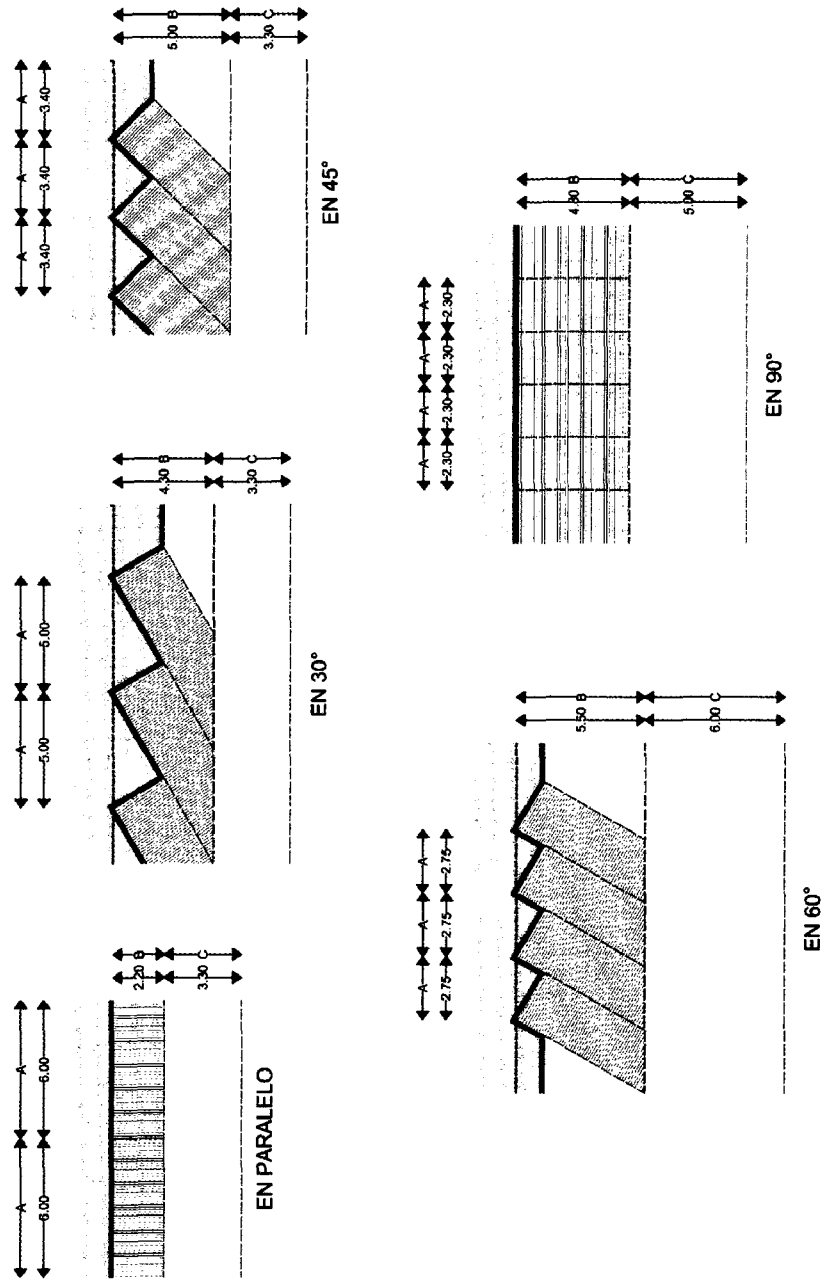
Forma de colocación	A	B	C
A 45°	3,40	5,00	3,30
A 30°	5,00	4,30	3,30
A 60°	2,75	5,50	6,00
A 90°	2,30	4,80	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

Nota: A, B y C son diferentes para cada forma de colocación de los puestos de estacionamientos. Ver gráfico N° 1.


ui

u

Gráfico No. 1 Formas de colocación de puestos de estacionamiento





	<p align="center"><b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b></p>	<p align="center"><b>CODIGO RT - AU ANEXO</b></p>
---	---	---

- **Áreas mínimas de los puestos de estacionamiento para vehículos livianos.-**
  - Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se registrarán por las siguientes medidas:

Cuadro No. 10

Lugar de emplazamiento	Para vehículos livianos
Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4,80m. x 2,30 m
Con pared en uno de los lados	4,80m. x 2,50 m
Con pared en ambos lados (caja)	4,80 m. x 2,80 m

- Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con capacidad reducida:  
Ancho: 3,50 m. = Área de transferencia: 1,00 m. + área para el vehículo: 2,50 m  
Largo: 4,80 m.
- **Estacionamientos de vehículos pesados.**
  - Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados.
  - Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,60 m.) + 0,40 m. de tolerancia (camiones).
  - Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m.
  - Camiones rígidos: ancho mínimo de las circulaciones 9,00 m.


Cuadro No. 11 Dimensiones para estacionamiento de vehículos pesados (en metros)

TIPO DE VEHÍCULO	INCLINACIÓN														
	90			60			45			30			PARALELO		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	L	A	C
<b>PESADO</b>	3.00	10.00	8.00	5.50	10.15	8.00	4.20	9.20	6.00	6.20	7.60	6.00	12.00	3.00	6.00
<b>TIPO A</b>	3.00	18.00	12.00	3.50	17.00	12.00	4.20	14.85	9.00	6.20	11.70	9.00	22.00	3.00	9.00
<b>TIPO B</b>	3.00	14.00	12.00	3.50	13.60	12.00	4.20	12.00	9.00	6.20	9.65	9.00	17.00	3.00	9.00

TIPO A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes.  
 TIPO B: Tracto-camiones, semi-remolques y remolques.  
 A = ancho, L = Largo y C = carril de circulación





 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- **Colocación de vehículos en fila:** En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.
- **Protecciones.-** Las rampas, fachadas, elementos estructurales y paredes colindantes con los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.
- **Señalización.-** Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:
  - Altura máxima permisible
  - Entradas y salidas de vehículos
  - Casetas de control
  - Sentido de circulaciones y rampas
  - Pasos peatonales
  - Divisiones entre puestos de estacionamiento
  - Columnas, muros de protección, bordillos y topes
  - Nivel, número de piso y número del puesto.
- **Ventilación.-** La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.
  - Ventilación natural: El área mínima de vanos horizontales y verticales para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, hasta tres (3) niveles de subsuelo.
  - Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso "a") y a partir del cuarto nivel de subsuelo la ventilación deberá ser mecánica para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos podrá ser mecánica, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos, con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.
- **Iluminación.-** La iluminación en estacionamientos se sujetará a la siguiente norma:



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

<b>Áreas</b>	<b>Iluminación (lux)</b>
Corredores de circulación	90 - 160
Aparcamiento de Vehículos	30 - 100
Acceso	500 - 1000

- **Baterías sanitarias en estacionamientos.-**

- Los estacionamientos públicos tendrán baterías sanitarias independientes para los empleados y para el público.
- Las baterías sanitarias para empleados estarán equipadas como mínimo de un inodoro, un lavamanos, un urinario, y vestuarios con ducha y cancelas. Las baterías sanitarias para el público serán para hombres y mujeres por separado y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: hasta 100 puestos de estacionamiento: un inodoro, dos urinarios, dos lavamanos, para hombres; y, dos inodoros y dos lavamanos, para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento, y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. Si la fracción fuera menor de cincuenta, aumentará la mitad.
- Se considerará además la localización de baterías sanitarias para personas con capacidad y movilidad reducida.
- Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.


- **Estacionamientos fuera del predio.-** En edificaciones sujetas a reformas donde no se pudiera disponer parcial o totalmente de los estacionamientos exigidos por la norma, se podrán ubicar en otro predio situado a una distancia no mayor a 400 m., medidos desde el acceso principal de la edificación. El predio donde se vayan a ubicar los estacionamientos exigidos por la normativa tendrá que ser de propiedad del promotor que está planteando la propuesta o las reformas a la Edificación principal.

- **Protección contra incendios.-**

- Los estacionamientos públicos o privados, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión con muros cortafuegos, a menos que la distancia

u



 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

con edificios vecinos sea mayor o igual a 6,00 m.

- Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones referidas a Protección contra Incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito para cada caso en particular.
- Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirán íntegramente con materiales contra incendio.

• **Estacionamientos en Edificaciones.**- Los estacionamientos en edificaciones deberán cumplir además de las normas generales con las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue.
- En todas las formas de ocupación y en lotes con o sin pendientes, el cambio de pendiente de las rampas de acceso vehicular se iniciará a partir de los tres (3) metros medidos desde la línea de fábrica, con excepción en los ejes múltiples.
- Los accesos a los edificios deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales, cuando los frentes de los predios sean mayores a 12m.
- Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

• **En edificios para estacionamientos exclusivamente:**

- Tendrán una altura libre mínima de 2,20 m., medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue.
- Se dispondrán de baterías sanitarias las mismas que deberán cumplir con las normas establecidas en el Art. 61 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- Tendrán áreas de espera cubiertas ubicadas a cada lado de los carriles, las que deberán tener una longitud mínima de 6.00 m., y un ancho no menor de 1,20 m., el piso terminado estará elevado 0,15 m. sobre el nivel de los carriles;
- La caseta(s) de control, junto a los accesos vehiculares tendrá una superficie máxima de 5,00 m<sup>2</sup>. y deberá incluir media batería sanitaria.
- Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Rampas en Edificaciones.-** El número de carriles de las rampas se definirá en función del número de vehículos a servir.
  
- **Para rampas de un solo carril para entrada y salida de vehículos:**
  - Uso Residencial menor o igual a 50 estacionamientos,
  - Uso Oficinas menor o igual a 50 estacionamientos,
  - Uso Comercios (locales) menor o igual a 50 estacionamientos,
  - Las dimensiones de las rampas y circulaciones vehiculares podrán variar en cada nivel en función del número de estacionamientos a servir. Para determinar la capacidad (número de estacionamientos a servir) se contabilizarán los estacionamientos que utilizará dicha rampa.
  - Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos rectos y en los tramos curvos deberá tener una pendiente máxima del 12 %, con tratamiento de piso antideslizante.
  - Cuando el número de estacionamientos supere los 50 estacionamientos las rampas dispondrán de dos (2) carriles de circulación.
  - Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán cumplir las normas específicas para ascensores y montacargas de esta Ordenanza.
  - La pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa será del 9%.
  - Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0.30 x 0.15 m. sin aristas vivas.
  
- Los carriles a implantarse deben dibujarse obligatoriamente en los planos arquitectónicos y sujetarse a las dimensiones y especificaciones técnicas de los cuadros de rampas y circulaciones correspondientes. Las especificaciones técnicas, dimensiones de rampas, número de carriles de circulación y maniobras se definirán en base a los siguientes cuadros y gráficos:

u

ui

Cuadro 12.

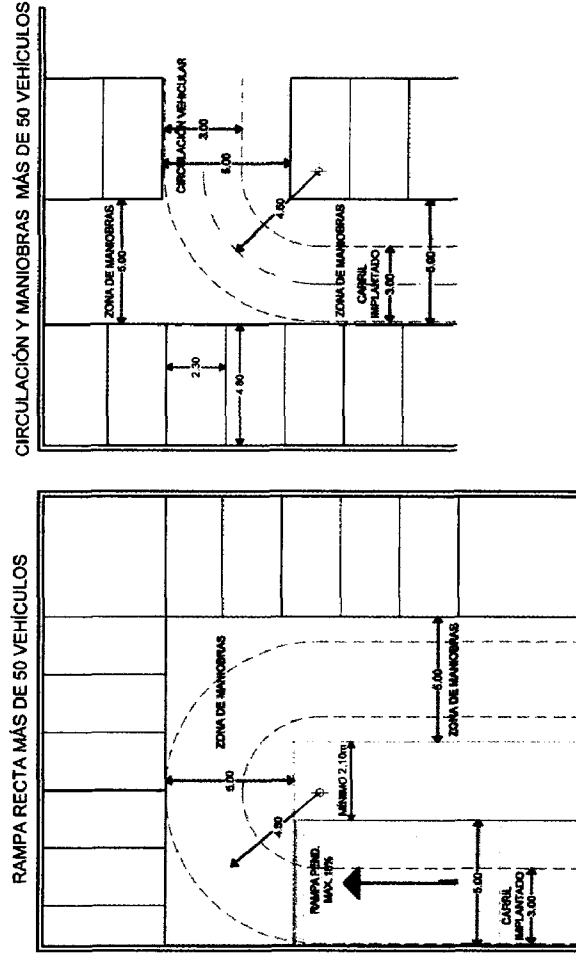
RAMPAS Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS DE VIVIENDA, COMERCIOS, OFICINAS Y USOS MIXTOS												
		RAMPA					CIRCULACIÓN VEHICULAR					MANIOBRAS
Capacidad (número de estacionamientos)	Número de carriles implantados	Ancho mínimo del carril a implantar	Radio mínimo al eje del carril	Pendiente máxima (%)	Ancho mínimo en rampa	Número de carriles a implantar	Ancho mínimo del carril a implantar	Radio mínimo al eje del carril	Ancho mínimo de circulación	Ancho de la zona de maniobras		
Hasta 50	1	3 m	4.50 m	18 %	3 m	1	3 m	4.5 m	3 m	5 m		
Más de 50	1	3 m	4.50 m	18 %	5 m	1	3 m	4.5 m	5 m	5 m		

NOTA: Las dimensiones de las rampas y circulaciones vehiculares podrán variar en cada nivel en función del número de estacionamientos a servir. Para determinar la capacidad (número de estacionamientos a servir) se contabilizarán los estacionamientos que utilizarán dicha rampa. Ver gráficos N° 9 y 10.



Gráfico N° 9

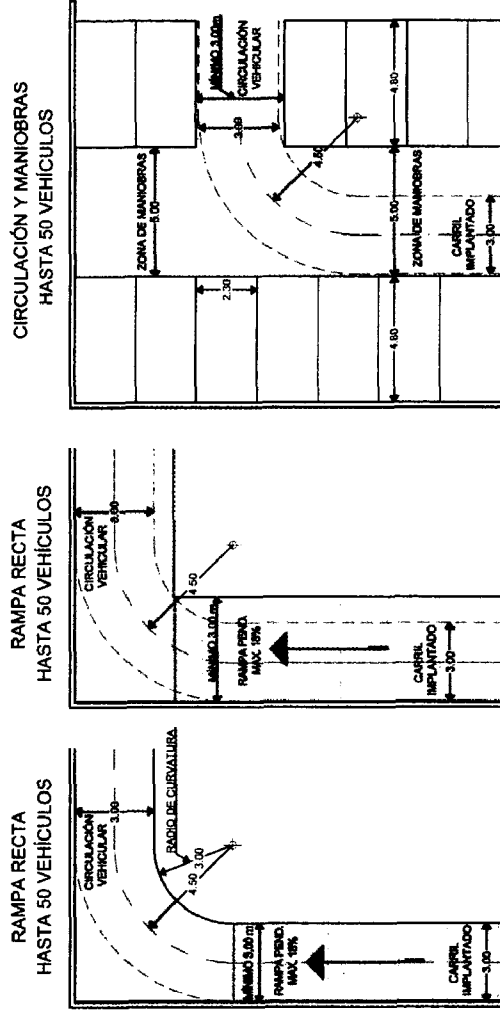
RAMPA Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS DE VIVIENDA, COMERCIOS, OFICINAS Y USOS MIXTOS



ui

Gráfico N° 10

RAMPA Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS DE VIVIENDA, COMERCIOS, OFICINAS Y USOS MIXTOS



Cuadro 13.

RAMPAS Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS DE VIVIENDA, COMERCIOS, OFICINAS Y USOS MIXTOS											
RAMPAS CURVAS											
RAMPA											
Capacidad (número de estacionamientos)	RAMPA			CIRCULACIÓN VEHICULAR				MANIOBRAS			
	Número de carriles implantados	Ancho mínimo del carril a implantar	Radio mínimo al eje del carril	Pendiente máxima tramo recto (%)	Pendiente máxima tramo curvo al eje del carril interior (%)	Ancho mínimo en rampa	Número de carriles a implantar	Ancho mínimo de cada carril a implantar	Radio mínimo al eje del carril interior	Ancho mínimo de circulación	Ancho mínimo de la zona de maniobras
Hasta 50	1	3 m	4.50 m	18 %	12 %	3 m	1	3 m	4.5 m	3 m	5 m
Más de 50	2	2.5 m	4.50 m	18 %	12 %	5 m	1	3 m	4.5 m	5 m	5 m

Nota: Las dimensiones de las rampas y circulaciones vehiculares podrán variar en cada nivel en función del número de estacionamientos a servir. Para determinar la capacidad (número de estacionamientos a servir) se contabilizarán los estacionamientos que utilizarán dicha rampa. Ver gráficos N° 11 y 12.

ui

Gráfico N° 11

RAMPA Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS DE VIVIENDA, COMERCIOS, OFICINAS Y USOS MIXTOS

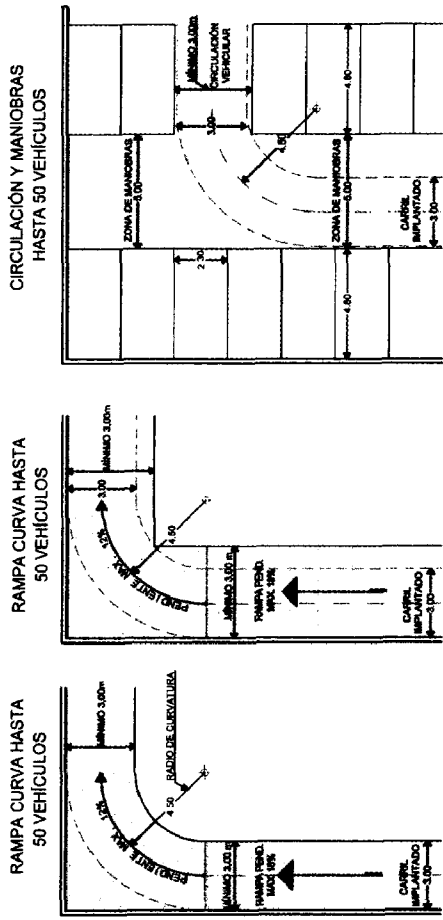
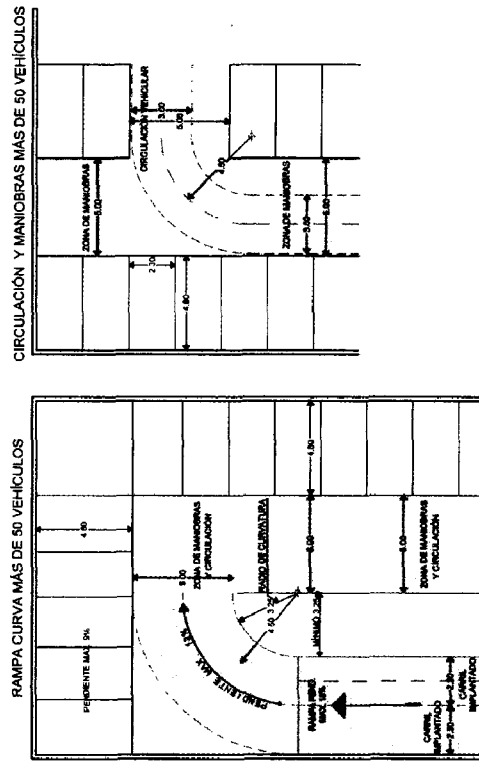


Gráfico N° 12

RAMPA Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS DE VIVIENDA, COMERCIOS, OFICINAS Y USOS MIXTOS



u

Cuadro 14.

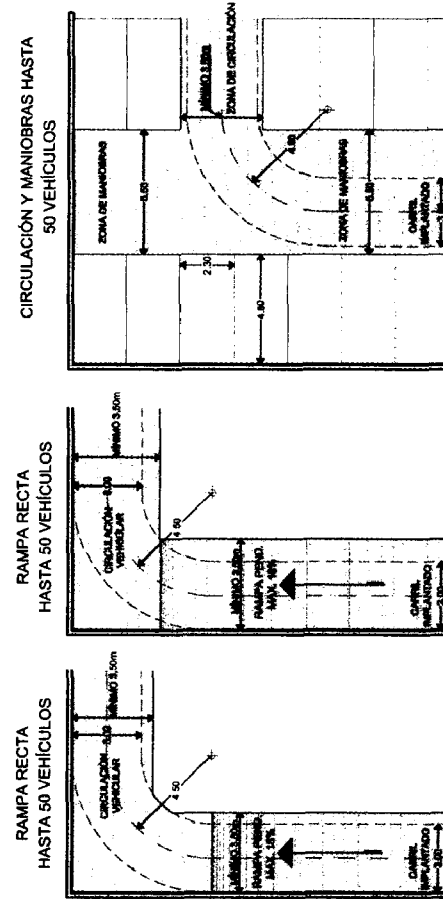
RAMPAS Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS CON OTROS USOS Y PARA EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS											
RAMPAS RECTAS											
Capacidad (número de estacionamientos)	RAMPA				CIRCULACIÓN VEHICULAR				MANIOBRAS		
	Número de carriles a implantar	Ancho mínimo de cada carril	Radio mínimo al eje del carril interior	Pendiente máxima en rampa (%)	Ancho mínimo en rampa	Número de carriles a implantar	Ancho mínimo de cada carril	Radio mínimo al eje del carril interior	Ancho mínimo de circulación	Ancho mínimo de la zona de maniobras	
Hasta 50	1	3 m	4.50 m	18 %	3.5 m	1	3.5 m	4.5 m	3.5 m	5.5 m	
Más de 50	2	2.5 m	4.50 m	18 %	5.5 m	2	2.5 m	4.5 m	5.5 m	5.5 m	

NOTA: Las dimensiones de las rampas y circulaciones vehiculares podrán variar en cada nivel en función del número de estacionamientos a servir. Para determinar la capacidad (número de estacionamientos a servir) se contabilizarán los estacionamientos que utilizarán dicha rampa. Ver gráficos N° 13 y 14.



Gráfico N° 13

RAMPA Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS CON OTROS USOS Y PARA EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS

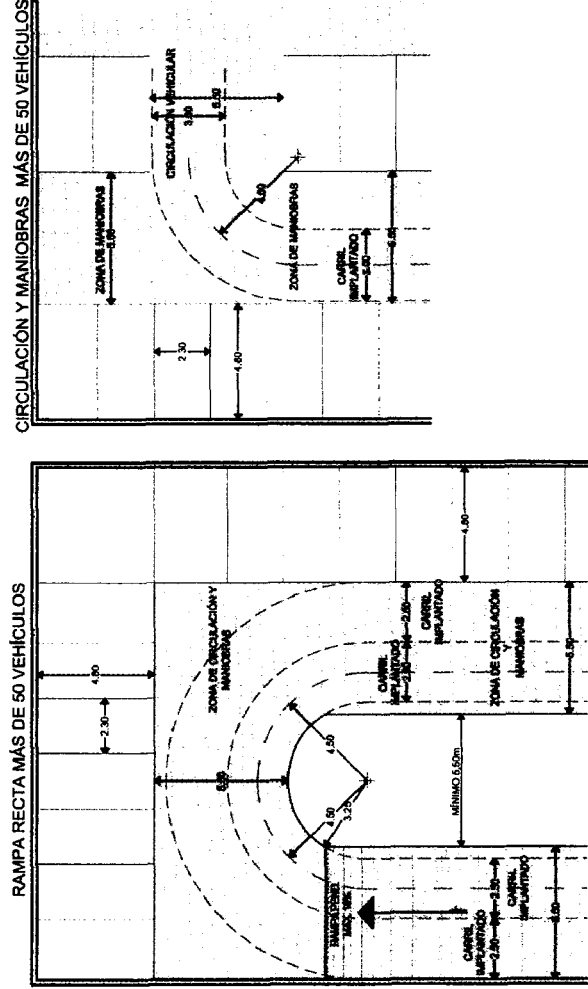




ui

Gráfico N° 14.

RAMPA Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS CON OTROS USOS Y PARA EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS



Cuadro 15.

RAMPAS Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS CON OTROS USOS Y PARA EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS		RAMPAS CURVAS									
		RAMPA					CIRCULACIÓN VEHICULAR				
Capacidad (número de estacionamientos)	Número de carriles a implantar	Ancho mínimo de cada carril	Radio mínimo al eje del carril interior	Pendiente máxima tramo recto (%)	Pendiente máxima tramo al eje del carril interior (%)	Ancho mínimo en rampa	Número de carriles a implantar	Ancho mínimo de cada carril	Radio mínimo al eje del carril interior	Ancho mínimo de circulación	Ancho mínimo de la zona de maniobras
Hasta 50	1	3 m	4.50 m	18 %	12 %	3.5m	1	3.5 m	4.5 m	3.5 m	5.5 m
Más de 50	2	2.5 m	4.50 m	18 %	12 %	5.5m	2	2.5 m	4.5 m	5.5 m	5.5 m

NOTA: Las dimensiones de las rampas y circulaciones vehiculares podrán variar en cada nivel en función del número de estacionamientos a servir. Para determinar la capacidad (número de estacionamientos a servir) se contabilizarán los estacionamientos que utilizarán dicha rampa. Ver gráficos N° 15 y 16.



44

Gráfico Nº 15  
RAMPA Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS CON OTROS USOS Y PARA EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS

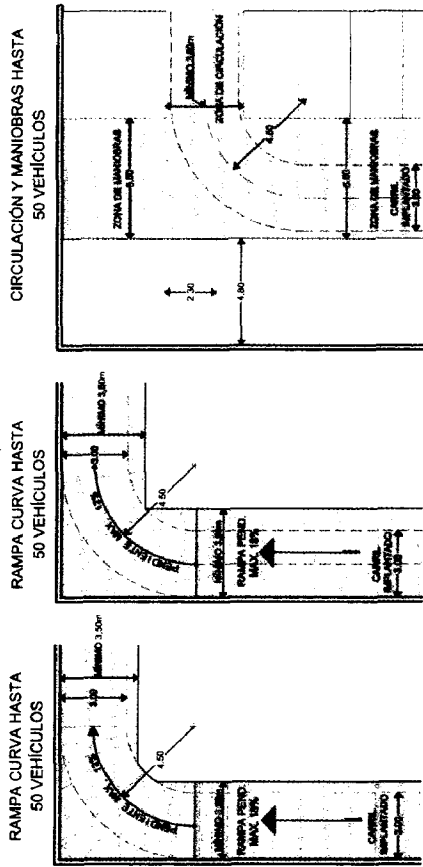
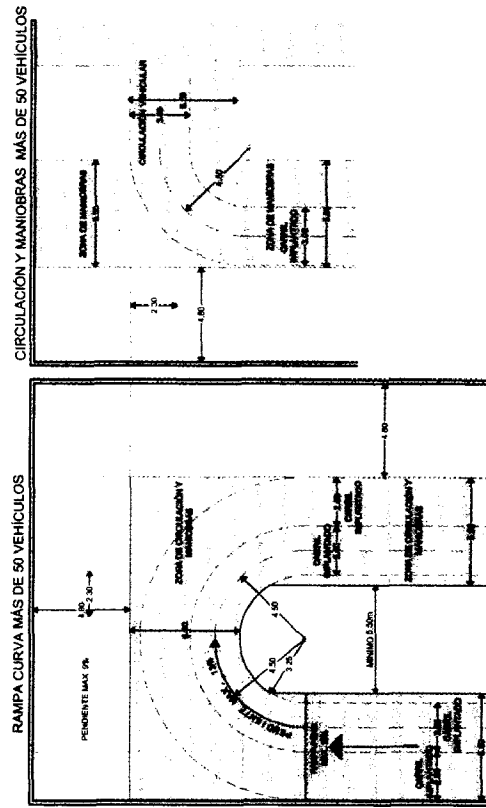


Gráfico Nº 16  
RAMPA Y CIRCULACIONES PARA EDIFICIOS CON OTROS USOS Y PARA EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

### 2.3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

- **Iluminación y ventilación directa.-**

- Los espacios construidos tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. Las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.
- Los locales pueden iluminarse y ventilarse cenitalmente, cumpliendo los parámetros de iluminación y ventilación especificados y la norma NTE INEN 2067.
- En caso de edificaciones en altura las ventanas cumplirán las siguientes condiciones:
- Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0,80 m. se colocarán elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso-techo interior o exterior, se utilizarán vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.
- La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con norma técnica INEN de herrajes.

- **Patios de iluminación y ventilación.-**

- Los edificios deberán contar con patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación y no podrán cubrirse total ni parcialmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, únicamente se permitirán resaltes de fachada de máximo 0,20 m.
- En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas establecidas en el cuadro No.11 de Normas Generales para edificación; con excepción de que se ventilen cocinas, baños y escaleras a través de patios de iluminación y ventilación de 9 m<sup>2</sup>, con un



<b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

- lado mínimo de 3 m, en edificios de hasta tres (3) pisos de altura.
- Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento, es un espacio de uso comunal en edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal.
  - Los patios que no tuvieren forma rectangular tendrán un área mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 m. hasta la altura de tres pisos y para alturas mayores, el lado menor equivaldrá a la tercera parte de la altura del paramento vertical que lo limite hasta un máximo de lado menor de 6 metros. Si la altura es variable se tomará el promedio.
- **Patios compartidos de iluminación y ventilación.-** Cuando dos o más propietarios establezcan convenios, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda, cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con lo establecido para patios en edificios de altura mayor a 9 m.
  - **Iluminación y ventilación indirecta.-** Podrán tener iluminación y ventilación indirecta las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales bajo las siguientes condiciones:
    - Un local vinculado a otro que si reciba iluminación y ventilación directa con excepción de dormitorios.
    - Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
    - Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m.
  - **Ventilación por medio de ductos.-** Las baterías sanitarias, cocinas y otras dependencias que por su uso lo requieran, deberán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0,32 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 0,40 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m. La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica. El ducto de ventilación deberá sobrepasar como mínimo un metro el nivel de cubierta accesible.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Ventilación mecánica.-**

- Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.
- Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.
- El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.
- Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:
  - Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3,00 m<sup>3</sup> por persona.
  - Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,
  - Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

## 2.4. CIRCULACIONES

- **Circulaciones exteriores.-** Cumplirán las siguientes especificaciones:
  - Las caminerías o corredores de circulación exterior peatonal tendrán un ancho mínimo libre de 1,20.
  - En toda la trayectoria y en todo el ancho hasta una altura de 2,05 m. estarán libres de obstáculos y elementos de mobiliario urbano.
  - Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m. Cumplirán además las condiciones de piso para espacios de circulación peatonal establecidos en esta Ordenanza.
- **Circulaciones interiores.-** Los corredores y pasillos tendrán características según el uso de la edificación y la frecuencia de circulación de acuerdo a las normas específicas establecidas en esta ordenanza.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Corredores o pasillos para edificios de uso público.-** Cumplirán las siguientes especificaciones:
  - Todos los locales deberán tener pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras. Tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, deben tener un ancho mínimo de 1,80 m. En toda la trayectoria y en todo el ancho hasta una altura de 2,05 m. estarán libres de obstáculos.
  - En corredores y pasillos poco frecuentados de edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas, que podrán ser de hasta 0,90 m.
  - Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3,00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10% de la extensión del corredor o pasillo.
  - En los locales en que se requieran zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.
  - Los elementos, tales como equipo de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared y deberán ser detectados fácilmente por el bastón de personas con limitación visual.
  
- **Galerías.-**
  - Las galerías tendrán un ancho mínimo de 6,0 m hasta los 60 m de longitud. Por cada 20 m de longitud adicional o fracción el ancho deberá aumentarse en 1,00 m. En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior libre destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados. No se podrán generar espacios o ubicar elementos que interfieran la libre circulación peatonal de los usuarios.
  - En los Centros Comerciales Populares clasificados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuyos locales individualmente tengan un área de hasta nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>), las galerías tendrán una dimensión mínima de 2.40 m., donde no se podrán generar espacios o ubicar elementos que interfieran la libre circulación peatonal de los usuarios.
  
- **Escaleras.-**



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- Las escaleras tendrán características según el uso de la edificación y la frecuencia de circulación de acuerdo a las normas específicas establecidas en esta Ordenanza.

Cuadro No. 12  
Resumen de Circulaciones

Circulaciones	Ancho libre mínimo (m.)
Caminerías o corredores de circulación peatonal exterior.	1.20
Circulación exterior en forma simultánea de dos sillas de ruedas.	1.8
Caminerías o corredores de circulación peatonal interior.	1.2
Circulación interior en forma simultánea de dos sillas de ruedas.	1.8
Escalera principal en edificios de uso público (En caso de dimensión mayor a 3 m. proveer de pasamanos intermedios).	1.5
Escaleras para edificios de oficinas	1.20
Escalera en sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento.	0.8
Escaleras en edificaciones de uso público de hasta 600 m <sup>2</sup> por planta.	1.5
Escaleras en edificaciones de uso público de hasta 601 m <sup>2</sup> a 900 m <sup>2</sup> por planta.	1.8
Escaleras en edificaciones de uso público de hasta 901 m <sup>2</sup> en adelante.	2.40 ó dos tramos de 1.20
Rampas fijas	1.2
Rampas unidireccionales	0.9

**Nota:** Las condiciones para escaleras de emergencia y de seguridad se detallan en los artículos 112, 113, 114.

- Podrán diseñarse de varias formas (en cajón, longitudinal, en caracol) dependiendo de las características de uso y función.
- Las edificaciones en altura deben cumplir con las siguientes condiciones:
  - Deberán siempre tener escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aún cuando cuenten con elevadores.
  - Las escaleras estarán distribuidas de modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia.
  - Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula:  $2ch+h = 0,64$  m., donde  $ch$  = contrahuella y  $h$  = huella.
  - En edificios con acceso al público la dimensión mínima de la huella será de 0,28 m.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- En cada tramo de escaleras, las huellas y contrahuellas serán todas iguales.
- El ancho de los descansos deberá ser igual a la medida reglamentaria de la escalera.
- La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.05 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.
- Las escaleras deben tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones, excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.
- Las escaleras en caracol deben tener un diámetro mínimo de 2,10 m. para viviendas unifamiliares y bifamiliares con una anchura mínima de paso de 0,80 m., y para otras tipologías tendrán un diámetro mínimo de 2,60 m. con una anchura mínima de paso de 1,00 m.
- Las escaleras compensadas en edificios públicos se emplearán siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se permiten estas escaleras para salida de emergencia.
- Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija, deberán contar con escaleras de seguridad que se sujetarán a lo dispuesto en las normas para protección contra incendios.

- **Escaleras mecánicas y eléctricas.-**

- En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
- Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferior a 1,50 m., a partir del piso metálico de embarque. El ángulo de inclinación será de 25 grados, 30 grados ó 35 grados y la velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 m/s y 0,60 m/s.


- **Rampas fijas.-** Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ancho mínimo de 1,20 m. y ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales

u





	<p align="center"><b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b></p>	<p align="center"><b>CODIGO RT - AU ANEXO</b></p>
---	---	---

de 0,90 m.

- Cuando exista un giro de 90 grados, la rampa deberá tener un ancho mínimo de 1,00 m. y el giro, deberá hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro, de 1,20 m.
- Si el ángulo de giro supera los 90 grados, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1,20 m.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos.
- Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0,20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244:2000.
- Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0,25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.
- El piso de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado, y sin irregularidades.
- Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, y tendrán las siguientes características:
  - El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20 m.
  - Cuando exista un giro de 90 grados, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1,00 m; si el ángulo de giro supera los 90 grados, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,20 m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.
  - Cuando una puerta o ventana se abra a la dimensión mínima del descanso, deberá incrementarse el barrido de la puerta o ventana.

**Cuadro No. 13 Dimensiones de Rampas**

Longitud	Pendiente máxima (%)
Hasta 15m	8
Hasta 10m	10
Hasta 3 m	12
Sin límite de longitud	3.33

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Agarraderas, bordillos y pasamanos.-** Observarán las siguientes especificaciones:

- **Agarraderas:**

Tendrán secciones circulares o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, sin doblarse ni desprenderse.

Los extremos deben tener diseños curvados, evitando el punzonado o eventuales enganches.

- **Bordillos:** Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0,20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente de 0,10 m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad a todo lo largo del desnivel.

- **Pasamanos**

La sección transversal del pasamano debe permitir el buen deslizamiento de la mano, la sujeción fácil y segura, recomendándose a tal efecto el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm. Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente, dejando sin relieve la superficie de deslizamiento y debiendo ser colocados a los dos costados.

Los pasamanos en circulaciones horizontales, escaleras o rampas, deben ser colocados obligatoriamente uno a 0,90 m. de altura, recomendándose la colocación de otro a 0,70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0,30 m.



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

sobre el nivel del piso terminado. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50 mm.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido, inclusive en el descanso, y con prolongaciones mayores de 0,30 m. al comienzo y al final de aquellas, con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados para evitar el punzonado o eventuales enganches.

Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m<sup>2</sup>. Si el pasamano es público se incrementará en un 30% esta resistencia.

En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos estarán compuestos sólo de elementos verticales lisos y no permitirán el paso de un elemento de 0,10 m. de ancho.

En escaleras de emergencia, el pasamano deberá estar construido con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

## 2.5. ACCESOS Y SALIDAS

### • Tipos de puertas.-

- Podrán instalarse puertas abatibles, giratorias, corredizas o automáticas.
- Las puertas abatibles tendrán dimensiones y características diferenciadas de acuerdo a su ubicación y su uso, las que se detallan en las normas específicas correspondientes. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135 grados y 180 grados. El picaporte debe situarse a una altura aproximada de un metro.
- Cuando se instale puertas giratorias se debe colocar una puerta alternativa de entrada que facilite el acceso de personas con capacidad reducida, de acuerdo a las normas correspondientes.
- En el caso de puertas corredizas, y para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deberán colgarse con mecanismos de rodamiento adecuados para evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En bacterías sanitarias y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica, cuyo punto extremo estará situado a 1,50 m. de distancia de la puerta y a una altura de 0,90 m. del piso terminado, en un ancho superior al de la puerta, de 0,60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por sensores tanto en el interior como en el exterior.
  - Los elementos de activación a nivel del piso deben medir 1,50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0,60 m. a cada lado de ésta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie; el sistema debe activarse con 20 kg de peso.
- **Características generales de las puertas.-**
- Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente.
  - Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas con capacidad visual reducida, con una banda de color colocada entre 0,80 m. y 1,60 m. sobre el nivel del piso terminado.
  - Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta.
  - Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067.
  - Como condicionante al diseño se deben respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas.
  - Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta para facilitar la identificación de entrada por las personas con capacidad visual reducida.
  - Para la maniobrabilidad de usuarios en sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta, entre 0,45 m. a 0,55 m; la profundidad de dicho espacio debe ser de 1,20 m. adicional al barrido de la puerta.
  - Las puertas de acceso y salida a edificaciones de uso público y salidas de emergencia, cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Defensa contra incendios, su reglamento, y las siguientes normas:
    - Para definir el ancho mínimo en puertas de acceso y salida hacia la vía en edificaciones de uso público y salidas de emergencia en general, se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0,60 m. El ancho mínimo será de 1,20 m. libre.
    - No se colocarán espejos en las caras de las puertas.
    - No se permiten puertas simuladas.

uí




	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con capacidades reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0,80 m. y 1,20 m. del nivel del piso terminado.
- Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0,30 m.; este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.
- Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0,30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.
- Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan corredores o escaleras.
- El vano que deje libre las puertas al abatirse, no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado.
- Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.
- Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m.
- En general, todas las puertas de salidas y salidas de emergencia, deberán señalizarse mediante letreros con el texto "Salida" o "Salida de Emergencia", según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, debiendo estar iluminados en forma permanente aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

• **Vestíbulos.-**

- Todas las edificaciones de vivienda, comercios u oficinas deberán tener un vestíbulo de acceso, cuyo lado mínimo será de tres (3 m.) metros, con un área mínima que garantice una adecuada evacuación de las personas en caso de eventuales siniestros. En edificaciones de varios bloques se aplicará la norma individualmente para cada bloque de edificación, de conformidad al siguiente cuadro:



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

Cuadro 14

GRUPO	UNIDADES DE VIVIENDA, COMERCIO U OFICINAS	AREA MÍNIMA
1	7 a 10	9 m <sup>2</sup>
2	11 a 20	18 m <sup>2</sup>
3	21 a 40	30 m <sup>2</sup>
4	41 a 70	45 m <sup>2</sup>
5	71 en adelante	60 m <sup>2</sup>

- La puerta principal de acceso, tendrá 1,20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.
- La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 m. de ancho.

## 2.6. ASCENSORES O ELEVADORES

- **Ascensores.-**

- Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cinco (5) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que acogiendo a la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios o ampliatorios hasta seis (6) pisos incluido subsuelos.
- En edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo planta baja, deberán instalarse ascensores.

- **Cálculo de los ascensores.-** El número, capacidad y velocidad de los ascensores se calculará en función del tipo de edificación, del uso de suelo, estimación de la población, capacidad de transporte y tiempo de espera.

- **Características generales de los ascensores.-**

m



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- En edificios públicos, el espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1,50 m. x 1,50 m. en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En caso de que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro en el área libre del barrido de la puerta. El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1,20 m. x 1,20 m.
- El pozo de ascensores debe garantizar:
  - Que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste para realizar trabajos de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor.
  - El pozo del ascensor debe prever medios o sistemas que eviten la acumulación de humo o gases calientes en caso de incendio.
  - Se prohíbe ubicar dentro del pozo elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores.
  - El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no puede ser utilizado como depósito de basura.
  - Entre pozos de ascensores adyacentes, en los cuales no existan paredes divisorias que separen un pozo de otro, debe existir una separación en la parte inferior del foso (malla o pared) con altura mínima de 2,5 m.
  - El foso debe construirse o recubrirse con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
  - El fondo del foso debe ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
  - No deben existir en el pozo y foso, elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza, que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
- La sala de máquinas debe:
  - Mantenerse permanentemente limpia y no puede ser usada como depósito de basura, bodegaje u otros fines.
  - No puede ser lugar de tránsito para acceder a otras áreas.




	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos, instalados permanentemente.
  - Deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Deben protegerse de vapores nocivos y humedad.
  - La estructura será diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.
  - Se prohíbe dentro de la sala de máquinas, elementos, accesorios, materiales e instalaciones ajenos a los ascensores.
- La cabina:
- El sistema operativo del ascensor no debe permitir que la puerta se abra mientras esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.
  - El sistema operativo del ascensor no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
  - Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
  - Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema auto soportante.
  - Toda cabina de ascensor debe tener iluminación adecuada e ininterrumpida durante el funcionamiento del elevador.
  - Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática en caso de interrupción de la energía eléctrica regular.
  - Las cabinas que tengan elementos de vidrio, como paredes o puertas, deben utilizar vidrios de seguridad.
  - En la cabina no debe haber alarmas, ni dispositivos de seguridad sin operar, contactos de puertas puenteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.
  - Para permitir la salida de los pasajeros en el caso de parada imprevista, debe ser posible abrir o entreabrir manualmente la puerta de cabina.
  - Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establece la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6,5 mm. En esta placa se indicará el número de pasajeros que puede transportar el ascensor y la marca de fábrica.






 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio, debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.
- Las dimensiones mínimas libres interiores de la cabina del ascensor deben ser 1,20 m. de fondo y 1,00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante. Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1,20 m. x 1,40 m. para permitir el libre giro de la silla de ruedas.
- Los tableros de control de ascensores y las instalaciones eléctricas, se instalarán de acuerdo a las específicas técnicas de cada fabricante.
- **Montacargas.-** Los elevadores de servicio, de carga y vehiculares cumplirán con todo lo especificado para ascensores en lo que les fuere aplicable, y además respetarán las siguientes condiciones:
  - Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes, o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
  - No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser sus propios operadores.
  - Podrán desplazarse vertical y horizontalmente o de manera combinada.
  - Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir las condiciones anteriores, deberán garantizar la absoluta seguridad de servicio.
  - En caso de edificaciones que alberguen más de 50 vehículos, y que únicamente solucionen el acceso vehicular con elevadores, se requerirán dos unidades como mínimo, para asegurar la salida vehicular en caso de mantenimiento o daño.
- **Instalación y mantenimiento.-**
  - La instalación y mantenimiento de ascensores y montacargas deberá realizarse por personas naturales, jurídicas o empresas registradas en el Distrito Metropolitano de Quito a través de su respectiva licencia de funcionamiento, y calificadas por el Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
  - La Municipalidad contará con el registro de las empresas calificadas para instalar y prestar el servicio de mantenimiento y será la encargada de conformar el inventario de edificaciones que cuentan con instalación de ascensores, y otorgará la certificación de instalación y mantenimiento de ascensores.



 <b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-------------------------------------

- El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo. El mantenimiento preventivo se lo debe realizar periódicamente, de acuerdo a las normas establecidas por el fabricante del ascensor. El mantenimiento correctivo por reparaciones o sustitución de piezas implica dejar fuera de servicio el ascensor hasta su reparación.
- Cuando se lo requiera, la Municipalidad y el Cuerpo Metropolitano de Bomberos, podrán exigir al propietario o administrador del edificio, la presentación de la certificación actualizada del correcto mantenimiento; copia de la cual debe ser exhibida en la parte más visible del nivel principal de ingreso.
- En todo ascensor sometido a mantenimiento debe colocarse, en la parte más visible de la cabina, una placa que contenga la marca de fábrica del ascensor, nombre de la empresa responsable del mantenimiento, teléfonos de emergencia.
- Cuando se realice un trabajo de mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero de por lo menos 10 por 30 cm., en la parte más visible del nivel principal de ingreso, que indique "EN MANTENIMIENTO", y por tanto fuera de servicio.
- Si durante el servicio de mantenimiento se comprueba que una o más partes del ascensor no pueden ser reparadas, siendo necesaria su sustitución, ésta debe hacerse con piezas o repuestos nuevos, originales y genuinos.
- Si por algún motivo la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los usuarios, el ascensor debe suspender su servicio al público, debiéndose colocar un letrero de por lo menos 10 por 30 cm. en la parte más visible del nivel principal de ingreso, que indique "FUERA DE SERVICIO".

## 2.7. CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

- **Cubiertas.-**

- La última losa de cubierta de toda edificación debe encauzar las pendientes de descarga de agua lluvia hacia una bajante prevista en la construcción.
- Si la cubierta es inclinada, debe contar con un sistema periférico de canales para el agua de lluvia y descargarla dentro del predio; no podrá evacuarse hacia los terrenos adyacentes ni al espacio público.

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

• **Cerramientos.-**


- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de cuatro metros (4.00 m) medidos desde el nivel natural del terreno. La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m) y en las zonas industriales podrá tener hasta cuatro metros (4.00 m.). En los predios con frente a ejes de uso múltiple no podrán edificarse cerramientos frontales ni laterales que ocupen el retiro frontal. Los predios que limiten con taludes, quebradas y ríos, deberán realizar la estabilización de taludes y los cerramientos respectivos en el borde superior determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro.
- Las embajadas o sedes diplomáticas, por razones de seguridad, podrán elevar sus cerramientos laterales y posteriores, previo informe técnico de la Administración Zonal correspondiente.
- Los cerramientos de los predios no edificados deben ejecutarse con mamposterías revocadas, enlucidas y pintadas con una altura máxima de dos cincuenta metros (2,50 m).
- En predios con zonificación aislada, pareada, continua y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m.) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.
- En predios con zonificación aislada, pareada, continua y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m.) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

• **Voladizos.-**

- Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cubierto, que sobresalga del plano vertical de la edificación, a partir de los 2.50 m., libres sobre el nivel de la acera. Los voladizos de las cubiertas que sirvan de protección contra las inclemencias del clima no serán contabilizadas dentro de las áreas útiles.
- En lotes cuya forma de ocupación sea sobre línea de fábrica y con frente a vías menores a 12 m. sólo se podrá considerar volumetría de fachada hasta 30 cm. a

u



 <p><b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p><b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b></p>	<p><b>CODIGO RT - AU ANEXO</b></p>
--	--	--

partir de los 2,50 metros libres sobre el nivel de la acera.

- En lotes cuya forma de ocupación sea sobre línea de fábrica y con frente a vías iguales o mayores a 12 m., se permitirá balcones abiertos o locales habitables volados en ochenta centímetros (80 cm.) a partir de los 2.50 metros libres sobre el nivel de la acera. Los balcones hacia los predios colindantes se retirarán tres (3 m) metros de las medianeras y no podrán generar servidumbre de vista.
- Entre bloques, en las fachadas laterales se podrán diseñar balcones sin voladizos; hacia la fachada frontal deberá mantener los 6 metros libres entre balcones.
- En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de tres (3m.) metros. En predios que tengan frente a la curva de retorno de una vía, en zonificaciones con retiros frontales, se permiten voladizos hacia el retiro frontal en una dimensión equivalente al 10% del diámetro de la curva de retorno, hasta un máximo de tres metros (3 m).
- No se permitirán volados ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que sean hacia retiros de protección de quebradas, riberas de ríos y espacios verdes públicos, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de un metro; o constituyan elementos de fachada como aleros, ductos de chimeneas, molduras, protección de ventanas y jardineras.

### **3. NORMAS PARA EDIFICAR BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- De conformidad con la Sección Cuarta del Capítulo VI del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación las Reglas Técnicas e instrumentos de planificación en materia de régimen de propiedad horizontal que reconoce el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

#### **3.1. CLASIFICACIÓN POR NÚMERO DE UNIDADES**

- Clasificación por número de unidades de vivienda, comercios u oficinas para declaratoria de propiedad horizontal.-



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- Los requerimientos de espacios comunales requeridos en la construcción de viviendas, comercios u oficinas en propiedad horizontal, se establecerán en función del cuadro No. 12 que contiene el agrupamiento por número de unidades. Para definir el grupo en el que se encuentra el proyecto deberán sumarse todas las unidades de vivienda, comercio u oficinas proyectadas.

**CUADRO No. 15**

**Clasificación por número de unidades de vivienda, para declaratoria de propiedad horizontal**

GRUPO	UNIDADES DE VIVIENDA
A	2 a 6
B	7 a 10
C	11 a 20
D	21 a 40
E	41 a 70
F	71 o más

- Para usos combinados de comercios, oficinas y viviendas, cada uso se registrará por su propia norma y las establecidas en esta ordenanza.

- **Bienes comunales y bienes exclusivos.-**

- Los bienes comunales y bienes exclusivos en edificios de vivienda, comercio, oficinas, mixtos, conjuntos habitacionales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y el ordenamiento jurídico metropolitano.
- Constituyen bienes comunales los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general, y los que constan en el cuadro No. 13 de



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

Requerimientos. Estos bienes pueden ser espacios construidos y abiertos y deben permitir el libre acceso a todos los copropietarios. Estos deberán localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúen equitativamente.

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en: espacios construidos; áreas verdes recreativas; áreas de circulación peatonal y vehicular; instalaciones; y, retiros frontales, laterales y posteriores y áreas abiertas, siempre que estas no sean susceptibles de enajenarse e individualizarse como bienes exclusivos de conformidad con el ordenamiento jurídico.

- Los bienes exclusivos son los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. En el caso de áreas abiertas que formen parte de un condominio inmobiliario, estos podrán constituirse en bienes exclusivos y pertenecer a un propietario del condominio, siempre y cuando formen parte contigua de su vivienda, departamento, local comercial u oficina y cuente con un acceso directo a los mismos, pudiendo tener una superficie máxima equivalente al 100% del área de dicha unidad habitacional.
- En razón de que a las áreas comunes no se les asigna alícuota ni se establecen linderos, se deberá señalar y detallar su área y ubicación de conformidad a los planos arquitectónicos y en el correspondiente cuadro de áreas comunes. Los linderos de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo (alícuotas), deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalarán sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales : norte, sur, este, oeste , además se deben señalar los linderos superiores e inferiores (área) con respecto a otras unidades de dominio exclusivo (alícuotas) si las hubiere dependiendo de la modalidad ( edificios en altura, horizontal-conjuntos habitacionales o la combinación de las dos anteriores). Si un bien exclusivo (alícuota) ha sido planificado en varios niveles los linderos pueden ser descritos de manera total e integral; es decir, señalando sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) y los niveles correspondientes con los cuales se planificó, con respecto a otras unidades de dominio exclusivo (alícuota).

- **Espacios construidos.-**

- Vivienda: El grupo A no requiere de áreas verdes ni áreas comunales construidas.

Wi



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------


- o Edificaciones de vivienda requerirán:

Los grupos B, C, D, E y F tendrán un área no menor a 9.5 m<sup>2</sup> (habitación y media batería sanitaria) para ser utilizada por el portero o conserje, conforme las dimensiones mínimas de los locales determinadas en este Libro, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m<sup>2</sup> que deberá incluir medio baño. En caso de tener frente a dos vías se puede ubicar una guardianía en cada frente.

Cuando el grupo B este conformado exclusivamente por unidades de vivienda tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>), incluido medio baño para hombres y mujeres y un mesón de cocina con un lavaplatos. El grupo C de vivienda, comercios u oficinas tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>), incluido medio baño para hombres y mujeres y un mesón de cocina con un lavaplatos. Para los grupos D, E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad, con un máximo de 400 m<sup>2</sup> que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, con áreas no menores a 100 m<sup>2</sup> cada una, con sus respectivas baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres; una de estas baterías sanitarias tendrá las medidas reglamentarias para permitir el acceso de personas con capacidades reducida.

- o 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, 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, la STHV emitirá el informe pertinente basado en los estudios técnicos justificativos suscrito por el profesional competente;



 <b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-------------------------------------

- Las áreas comunales construidas cubiertas no se contabilizarán en el área útil de construcción.
- Edificios para centros comerciales: En general para centros comerciales se requerirán: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada unidad de comercio, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de requerimientos mínimos de estacionamientos por usos.
- En edificios para oficinas se requerirán: guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada unidad de oficinas, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>). En todo edificio de oficinas se deberá cumplir con las Reglas Técnicas en materia de baterías sanitarias previstas en este instrumento.
- Para edificios de estacionamientos exclusivamente se requerirán: baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres calculadas de acuerdo al artículo 61 de esta Ordenanza, oficina de administración, guardianía y sala de copropietarios en una proporción de un (1) metro cuadrado por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>).
- Para edificaciones de bodegas comerciales se requerirán: guardianía, oficina de administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de requerimientos mínimos de estacionamientos para vehículos livianos de este libro, las baterías sanitarias cumplirán las condiciones del artículo 247 de baterías en comercios; La oficina de administración del edificio de bodegas comerciales tendrá un área mínima de 6,0 m<sup>2</sup>. En edificios de uso mixto se diseñará una sola sala de copropietarios y oficina de administración.
- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las






<b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

especificaciones anteriores observarán las siguientes disposiciones especiales:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vaya a ser declarada en propiedad horizontal de los grupos C, D, E y F; las comerciales del nivel zonal (CZ) y de ciudad o metropolitano (CM); las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3), peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal, de ciudad o metropolitano están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos E y F podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las normas establecidas por el INEN y las constantes en este libro.
- Depósito de basura: Para edificaciones de los grupos C, D, E y F se destinará un espacio construido de 3 m<sup>2</sup>., por cada 20 unidades de vivienda, con un lado mínimo de 1.5 m. En este espacio podrá ubicarse un contenedor para depósito de basura, no deberá construirse a menos de 6 metros de la cisterna, ni junto al acceso principal del edificio y será de fácil accesibilidad al servicio de recolección de basura. Estos espacios podrán desarrollarse en cuerpos independientes.
- Casilleros postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos D, E y F contará con casilleros para el servicio postal.
- Antenas de telecomunicaciones: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos E y F, se deberán prever instalaciones para antenas colectivas de telecomunicaciones (radiocomunicaciones, radio y televisión) que deberán emplazarse en un sitio específico para este fin, donde causen menor impacto visual urbano.
- En reemplazo de los requerimientos individuales de lavado y secado podrán instalarse lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.




 <b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

- **Áreas verdes.-**

- Se dotará de un área recreativa mínima de doce (12) metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser, espacios cubiertos o abiertos con un lado mínimo de 3.00 m. en edificios en altura; y, con un lado mínimo de 6.00 m, en una relación máxima 1: 5 frente-fondo para conjuntos con desarrollo horizontal y combinados concentrados hasta en dos (2) cuerpos en los grupos B, C y D y hasta en cuatro (4) cuerpos en los grupos E y F susceptibles de implantarse equipamientos recreativos, En edificaciones con usos combinados residenciales, de comercio y oficinas la norma de 12 m<sup>2</sup>, de áreas verdes será aplicable únicamente para el uso residencial.
- Las áreas verdes abiertas en terrenos con pendiente máxima de 30° tendrán una superficie plana de al menos el 40% del área requerida por la norma.
- En edificaciones existentes de dos o más pisos a ser declaradas en propiedad horizontal o que se amplíen por cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin, en tal efecto la altura del antepecho de seguridad será de 1,20 m. y un cerramiento transparente hasta una altura total de 2,30 m.
- En edificaciones en altura, cuando el área del predio no permita ubicar la totalidad de las áreas verdes permeables abiertas a nivel del terreno, podrán ubicarse en las terrazas de los edificios en un máximo del 50% y que sean susceptibles de ubicarse equipamientos recreativos y cuente con las debidas seguridades; en estas edificaciones podrá ubicarse el otro 50% del área recreativa abierta, en planta baja u otros pisos, como zonas cubiertas o abiertas, las mismas que deberán estar diseñadas específicamente para dicho fin y ser susceptibles de ubicarse equipamientos recreativos. Se podrán ubicar el 100% de las áreas recreativas en las terrazas de los edificios, siempre y cuando sean áreas ajardinadas naturales o sintéticas, para cultivo, en este caso cumplirá con las condiciones de accesibilidad para personas con capacidades especiales.

En conjuntos habitacionales de dos o más bloques construidos se pueden destinar como áreas verdes abiertas adicionales las terrazas de estos bloques de



 <p><b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

forma independiente, estas áreas serán adicionales a las requeridas por la normativa específica vigente.

- A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal los retiros de protección de ríos y quebradas; siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.
  - Las alturas de cerramiento de estas áreas recreativas abiertas comunales en Planta Baja serán de máximo 2 m y deberá usarse vegetación natural que no supere en su crecimiento máximo dicha altura.
  - Las alturas de los cerramientos entre bienes de dominio exclusivo y bienes comunales podrán tener una altura máxima de 2 m. y deberán ser cerramientos de vegetación.
  - No podrán ser declarados como bienes exclusivos, es decir no se les debe asignar alícuota a: estacionamientos de visitas, áreas de circulación peatonal y vehicular de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.
  - A las áreas de lavado y secado, ubicadas fuera de las viviendas, se les asignará alícuotas parciales las mismas que serán parte constitutiva de la alícuota total de la vivienda.
  - Las bodegas y estacionamientos, si pueden ser declarados como bienes exclusivos con alícuotas independientes, pero deberán ser transferidos a los copropietarios del mismo edificio o conjunto habitacional, de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.
- **Áreas de circulación peatonal y vehicular.-**
    - En proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el diseño de las vías se someterá al siguiente cuadro:

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

Cuadro No. 16  
Vías para proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal

Tipo	No. de carriles	Ancho carril (m)	Aceras (m)	Número de unidades	Ancho mínimo vía (m)
1		6.00	-	2 hasta 6	6
2	2	2.30	1.20	7 hasta 10	7
3	2	2.50	1.50	11 hasta 40	8
4	2	2.70	1.80	41 en adelante	9

- o Deberán además cumplir con las siguientes condiciones:
  - En los casos en que la morfología del lote impida la ejecución de la norma, la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda podrá autorizar el cambio de la norma.
  - Los conjuntos tipo B, C, D, E y F deberán contar con diseños de curvas de retorno, accesos y salidas vehiculares claramente definidos.
  - Las garitas de vigilancia no podrán obstaculizar la circulación peatonal o vehicular.
  - El diseño de las vías vehiculares sin continuidad o salida, en los conjuntos habitacionales tipo A, B, C, D, y F deberán disponer de una curva o facilidad de retorno al término de la misma, la pendiente máxima de diseño de la vía será del 15%.
  - El diseño y tratamiento de calzadas y aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.
  - En caso de enajenarse o transferirse bienes exclusivos como estacionamientos, bodegas a personas que no son copropietarios del edificio residencial o conjunto habitacional, edificaciones con usos mixtos, deberá contarse con la autorización de los copropietarios según lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

u



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

CUADRO No. 17

RESUMEN DE REQUERIMIENTOS			
ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacios construidos	A	Ninguno	Ninguna
	C/D/E/F	Área no menor para portero o conserje.	9,50 m2. de área útil (habitación y batería sanitaria).
	B/C/D/E/F	Guardianía en retiro frontal	No mayor a 5,0 m2 incluido media batería sanitaria.
	B/C	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2
	D/E	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2.
	F	Sala de copropietarios/sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400 m2.
	C/D/E/F	Depósito de basura	3 m2. (1 por cada 20 unidades de vivienda).
	Edificios para centros comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes	1 m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2 y máximo 400 m2.
	Edificios para oficinas	Guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios.	1 m2. por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2 y máximo 400 m2. Oficinas de Administración 6 m2.
	Edificios de estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios	0.50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.
	Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Oficinas de Administración 6 m2.
Zonas recreativas	B/C/D/E/F		12 m2. por unidad de vivienda
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

u



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

#### 4. NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS

- De conformidad con la Sección Quinta del Capítulo VI del Título II del Libro innumerado “Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación las Reglas Técnicas e instrumentos de planificación en materia de edificación por usos de acuerdo a la clasificación del PUOS y que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano.
- En casos especiales que no exista referencia normativa administrativa o técnica, el proyectista solicitará el criterio de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que tomará como referencia las normas internacionales aplicables al caso.

##### 4.1. EDIFICACIÓN PARA USO RESIDENCIAL

- **Edificaciones para uso residencial.-** Las áreas destinadas a vivienda en forma exclusiva o combinada con otros usos, deberá cumplir con las normas generales y las disposiciones siguientes:
  - o Las dimensiones útiles mínimas para los espacios de uso residencial se encuentran en el cuadro No.18

Cuadro No. 18

Dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para uso residencial

Espacios	Dimensiones mínimas de espacios					Dotación mínima eléctrica				
	Nº. de dormitorios en viviendas			Lado mínimo	Altura mínima	Puntos de luz	Potencia (W)	Tomacorrientes	Potencia (W)	Observaciones
	1	2	3							
Vestíbulo				3.0	2.3	1	100	1	150	1 cada 6 m2
Sala			8.1	2.7	2.3	1	100	1	150	1 cada 6 m2
Comedor			8.1	2.7	2.3	1	100	1	150	

uí



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-----------------------------

Sala-Comedor	1 3	13	16	2.7	2.3					
Cocina	4	5. 5	6. 5	1.5	2.3			1	150	
						1		2	2400*	2 electrodomésticos
Dormitorio o 1 (principal)	9	9	9	2.5	2.3	1	100	2	300	
Dormitorio o 2		8	8	2.2	2.3	1	100	2	300	
Dormitorio o 3			7	2.2	2.3	1	100	2	300	
Batería Sanitaria	2 5	2. 5	2. 5	1.2	2.3	1	100	1	150	
									2500*	Ducha eléctrica*
Lavado y Secado*	3	3	3	1.5	2.3	1	100	2	150	
Patio de Servicio			9	3	2.3					
Media Batería Sanitaria				0.9	2.3	1	100	1	150	
Dormitorio o de Servicio	6	6	6	2	2.3	1	100	1	150	

**NOTA:** En el caso de edificios de departamentos se podrán diseñar áreas cubiertas de lavado y secado individuales con un área mínima de 1.50 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1 metro para viviendas iguales o menores a 120 m<sup>2</sup>; y, para todas las viviendas mayores a 120 m<sup>2</sup> con un área mínima de 3.15 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 1.50 m., anexo a las cocinas e incorporación de lavadoras y secadoras automáticas.

• **Características de los espacios residenciales.-**

- La profundidad de cualquier ambiente no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.
- En caso de integrarse dos o más espacios, la profundidad de los mismos se

uí



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

- En espacios de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.
- Las áreas utilizables de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0,72 m<sup>2</sup> de superficie en dormitorio 1 y de 0,54 m<sup>2</sup> en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0,60 m.
- Ningún dormitorio o batería sanitaria será paso obligado a otra dependencia.
- Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de una batería sanitaria, ésta será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.
- Cuando se requieran bodegas dentro de las viviendas, éstas no podrán disponer de baterías sanitarias completas o medias baterías. El área de la bodega no será mayor al área mínima de un dormitorio de servicio.

• **Baterías sanitarias en viviendas.-**

- Toda vivienda dispondrá como mínimo de una batería sanitaria que cuente con inodoro, lavabo y ducha. El área mínima para ducha será de 0,56 m<sup>2</sup> con un lado mínimo libre de 0,70 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.
- El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.


• **Áreas para lavado y secado de ropa.-**

- Toda vivienda dispondrá de un espacio para lavado y secado de ropa. En edificios de departamentos se deben disponer de espacios cubiertos individuales con un área mínima de 1.50 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 1.00 m para viviendas iguales o menores a 120 m<sup>2</sup>; y, para todas las viviendas mayores a 120 m<sup>2</sup> con un área mínima de 3.15 m<sup>2</sup>., lado mínimo de 1.50m., que pueden ser anexas a la cocina e incorporación de lavadoras y secadoras automáticas. En edificaciones con varias viviendas o departamentos, podrá destinarse un espacio común para albergar las áreas de lavado y secado de cada una de las viviendas.
- Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse en función del tipo

u





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

de equipo y el número de usuarios a atenderse, en general la relación es de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

- **Patio de servicio.-**

- Es un espacio abierto que es parte constitutiva de la unidad de vivienda, puede incluir la piedra de lavar o el área completa para lavado y secado de ropa. El patio de servicio no podrá exceder los 45 m<sup>2</sup>.
- El área mínima de nueve (9 m<sup>2</sup>) metros cuadrados para patio de servicio se mantendrá hasta edificaciones de tres (3) pisos. Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.
- El dormitorio de Servicio tendrá un área mínima de seis (6 m<sup>2</sup>.) metros cuadrados, este cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la norma general y contará con una batería sanitaria.

- **Ventilación por medio de ductos en viviendas.-** Las baterías sanitarias, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos:


- En viviendas unifamiliares ductos de hasta 6,00 m. de longitud; el diámetro mínimo será de 0,10 m. con ventilación mecánica.
- En viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 0,20 m., en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.
- En viviendas colectivas de hasta cinco pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 12,00 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0,60 m. con un área no inferior a 0,18 m<sup>2</sup>. libre de instalaciones.

- **Muros divisorios entre viviendas.-**

- Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los espesores y altura que constan en el cuadro No. 14 de

u



 <b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------

dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para vivienda.

- En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.
  - No se podrán colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0,50 m.
- **Corredores o pasillos en viviendas.-** Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas deben tener un ancho mínimo de 0,90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. de pasillo.
  - **Escaleras en viviendas.-**
    - En viviendas unifamiliares, las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m., incluidos pasamanos, y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento, el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1,20 m., incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.
    - En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento, el ancho mínimo será de 0,80 m.
    - La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, tendrá un mínimo de 2,10 m.; elementos como vigas y similares no pueden situarse bajo este nivel.

**Cuadro No. 19**  
**Dimensiones mínimas de elementos para uso residencial**

Elementos	Ancho mínimo de vano	Altura máxima
Vano de ingreso a la vivienda	0.96	2.03
Vanos interiores	0.86	2.03
Vanos de baño	0.76	2.03
Comedores y pasillos(vivienda unifamiliar)	0.9	2.3
Comedores y pasillos(vivienda multifamiliar)	1.2	2.3
Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco	0.15	2.3
Muros divisorios de ladrillo o bloques macizos o rellenos	0.12	2.3
Muro de hormigón armado	0.1	2.3
Escaleras (vivienda unifamiliar)	0.9	2.3
Escaleras (vivienda multifamiliar)	1.2	2.3



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Estructura en edificaciones residenciales.-**

- La estructura será sismo resistente.
- Para edificios residenciales que superen los tres pisos de altura, los entrepisos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto, igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.
- En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos etc., toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

- **Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales en vivienda.-**

- Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de agua serán en todo caso centralizadas. Cada departamento deberá tener su propio medidor de agua ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad de vivienda. En edificaciones o conjuntos habitacionales declarados en propiedad horizontal, se debe prever la instalación de medidores individuales; se permitirá la entrega de la licencia de habitabilidad teniendo un solo medidor, pero únicamente en la primera etapa de construcción.
- Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera, que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios en altura.
- Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor.
- Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.
- La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda será la establecida en

m



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------


el cuadro No. 14; debe preverse la instalación de la red telefónica.

- Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones, y deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento para la prevención y control de la contaminación por ruido.

#### 4.2. EDIFICACIÓN PARA USO INDUSTRIAL

- Todas las edificaciones en que se lleven a cabo operaciones de producción industrial, así como las que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos que impliquen algún tipo de riesgo, cumplirán a más de las disposiciones generales, con las de este acápite.
- **Características de las edificaciones industriales.-**
  - Las edificaciones para industrias serán de un solo piso, deberán construirse con materiales incombustibles, y estarán dotadas de muros corta - fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro. En casos excepcionales debidamente justificados se aceptarán edificaciones industriales en más pisos.
  - Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y a tratar con vegetación su entorno. Será obligatorio, cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas, establecer un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.
- **Ventilación en edificaciones industriales.-**
  - El área mínima para ventilación será del 8% del área utilizable del local, a través de ventanas o ventilación cenital.
  - Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas o explosivas, no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas. En casos en que se justifique mediante memoria explicativa suscrita por el promotor o propietario, podrán construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, con el



 <b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

propósito de producir una ventilación o iluminación auxiliar del local que lo requiera.

- Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control, de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previamente a su salida al ambiente externo.
- Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m<sup>3</sup> por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.
- Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m<sup>3</sup> por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire o existan justificativos técnicamente verificables.
- Los locales industriales deberán contar con sistemas interiores que permitan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos y un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

• **Ventilación mecánica en edificaciones industriales.-**

- Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.
- Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se van a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.
- Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:
  - Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m<sup>3</sup>. por persona.
  - Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
  - Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
  - Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

- **Temperatura en edificaciones industriales.-** En los locales cerrados de trabajo se deberá mantener una temperatura que no exceda los 28 grados C, salvo la existencia de



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

un justificativo técnico verificable.

- **Prevención y control de la contaminación por ruidos en edificaciones industriales.-**
  - Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán, en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión; y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo, y se someterán a las condiciones de la Ordenanza Metropolitana de Ambiente.
  - Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración. Deberán observar las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores.
- **Baterías industriales en edificaciones industriales.-**
  - Las edificaciones industriales estarán provistas de servicios higiénicos según el número de trabajadores, estarán distribuidos de acuerdo al tipo y característica de la actividad y se localizarán a una distancia no mayor a 30 m. del puesto de trabajo más alejado.
  - El número de piezas sanitarias se establecen en el siguiente cuadro:


Cuadro 20

Número de trabajadores	Número de piezas para hombres	Número de piezas para mujeres
1 - 15	1l, 1u, 1i	1l, 1i
16 - 50	2l, 2u, 2i	2l, 2i
51 - 100	3l, 3u, 3i	3l, 3i
101 - 200	4l, 4u, 4i	4l, 4i
Por cada 50 adicionales	1l, 1u, 1i	1l, 1i
1 ducha /cada 10 trabajadores por turno y área de vestuario de 1,5 m2 /trabajador por turno de trabajo.		

NOTA: l= lavabo, u = urinario, i = inodoro.

u



 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- Deberá considerarse la disponibilidad de un servicio sanitario completo para personas con discapacidad de acuerdo con la normativa INEN correspondiente.
- Dependiendo del proceso industrial se considerará la provisión de lavabos adicionales en las zonas de producción.
- **Estacionamientos en edificaciones industriales.-**
  - El número de puestos de estacionamiento para edificios industriales se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 7, de requerimientos mínimos de estacionamientos para vehículos livianos por usos, y cumplirá con las normas correspondientes de esta normativa.
  - Se deberán prever las facilidades para carga y descarga en razón de la forma y superficie del terreno y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo, sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.
  - El área de maniobras para el patio de carga y descarga tendrá un radio de giro mínimo de 12,20 m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12,20; y de 13,72 m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15,25 m.
- **Sala de Primeros Auxilios en edificaciones industriales.-** Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.
- **Prevención contra incendios en edificaciones industriales.-** Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes, así como las normas de seguridad e higiene industrial, de conformidad con la Ley y los reglamentos vigentes. Además, observarán lo siguiente:
  - En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.
  - Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------


mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.

- Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgos, contarán con muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Se instalarán a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego, y no podrán situarse debajo de locales de trabajo o habitables.
  - El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques - depósitos subterráneos, y situados a distancia mínima de 6.00 m. de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por medio de tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536, y a las normas pertinentes del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
  - Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.
  - No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o al lado de sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
  - Todo establecimiento industrial contará con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.
  - Ninguna parte o zona del establecimiento deberá estar alejada de una salida al exterior y dicha distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
  - Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24 m. de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de emergencia.
- **Habilitaciones de suelo industrial.-** Todas las habilitaciones de suelo para uso industrial, así como las que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos que impliquen riesgo, cumplirán además de las disposiciones generales con las siguientes:
    - Toda habilitación de suelo para uso industrial entregará a la Municipalidad, mínimo el 15% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría, de

m





 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

conformidad a lo estipulado en el Art. 424 del COOTAD.

- Se establece la obligatoriedad de conformar un espacio verde (arbóreo con follaje perenne, arbustivo y encepado) de un ancho mínimo de 10m alrededor de las urbanizaciones y los parques industriales con el propósito de atenuar los impactos ambientales (por imagen urbana, ruido, emanaciones de humo y malos olores, etc.). Cuando la urbanización o el parque industrial colinden total o parcialmente con quebradas o ríos, las áreas de protección de quebradas y ríos se constituirán en áreas de amortiguamiento en el tramo correspondiente, las mismas que deberán ser tratadas como espacios verdes (arbóreo con follaje perenne, arbustivo y encepado) de un ancho mínimo de 10m. Cuando la urbanización o el parque industrial cuenten con áreas de terreno con pendientes superiores a 30°, estas podrán considerarse como áreas de amortiguamiento. Cuando las urbanizaciones de tipo industrial o el parque industrial se encuentren atravesadas por áreas de protección señaladas en el cuadro N° 12 del PUOS, estas deberán considerarse como áreas de amortiguamiento en el tramo correspondiente, a las que las que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- Hacia el exterior del área de amortiguamiento se construirá el cerramiento de borde que podrá contar con mecanismos de seguridad y protección.
- Todo proyecto industrial cumplirá con el diseño vial, para lo cual se aplicará la disposiciones de la normativa *AASHTO American Association of State Highway and Transportation Officials en lo pertinente.*
- Será obligatoria la construcción de carriles de aceleración y deceleración en el acceso vial de toda urbanización de tipo industrial y parque industrial.
- En la Memoria Técnica adjunta a cada proyecto se incluirán los detalles viales: conexiones con la red vial externa, carriles de aceleración y deceleración, áreas de estacionamientos, carga y descarga, categorías y anchos de las vías propuestas, curvas de retorno u otras soluciones para el efecto, anchos de aceras, detalles de señalética vial y elementos complementarios de equipamiento del espacio público.

Las características viales y la funcionalidad del sistema vial se explicarán a través de gráficos de detalle.

En las urbanizaciones y parques industriales se incluirá obligatoriamente un sistema vial de emergencia exclusivo que permita la evacuación oportuna en casos de siniestro.

La propuesta vial deberá contar con el informe técnico favorable de la Secretaria



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

de Movilidad.


- Las habilitaciones en suelo industrial deberán contar con los Informes de Factibilidad de las empresas de servicios básicos: EMMAPS para agua potable y alcantarillado y de la EEQ. para suministro de energía eléctrica y se sujetarán a las regulaciones y recomendaciones emitidas por estas entidades.

#### 4.3. EDIFICACIÓN PARA EDUCACIÓN

- **Edificaciones para educación.**- Los espacios destinados a equipamientos educativos, sus instalaciones deben ser planificados y construidos bajo las normas establecidas por la Municipalidad previo a la autorización otorgada por el Ministerio de Educación para su funcionamiento. Los centros de educación que funcionen en locales no planificados para el uso correspondiente, requerirán un informe previo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto del cumplimiento de la normativa vigente sobre los equipamientos educativos.
- **Características de las edificaciones para educación preescolar, escolar y secundaria.**- Los edificios que se construyan o destinen a la educación preescolar, escolar y secundaria se sujetarán a las normas generales para edificar, las normas específicas para educación del cuadro No. 16 y las condiciones siguientes:
  - Las distancias mínimas entre establecimientos, respetarán los radios de influencia constantes en el Cuadro No. 5, requerimiento de equipamientos de servicios sociales.
  - Las edificaciones no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.
  - El acceso principal al establecimiento será necesariamente a través de una vía colectora o una local no inferior a 14 m. de ancho.
  - Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.
  - Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso 3 m. libres.
  - Los locales de enseñanza deberán controlar y regular el asoleamiento directo durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. Preferentemente se orientarán las ventanas hacia el norte o sur.


u



 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- **Aulas, laboratorios, talleres y afines.-** Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 m. libres.
  - Los laboratorios, talleres y similares en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame, fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc.) y se trabaje o se utilice fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y dispondrán de suficientes puertas de escape para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observarán las normas de protección contra incendios.
  - Los locales destinados a educación básica (nivel preescolar y primeros años de nivel escolar) preferentemente estarán localizados en la planta baja.
  
- **Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión en edificaciones para educación.-** Los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en los artículos de edificaciones para deportes o de cultura, según sea el caso.
  
- **Espacios mínimos para recreación en edificaciones educativas.-**
  - Podrán desarrollarse concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en una proporción máxima frente - fondo 1:3.
  - Los espacios libres de piso duro serán perfectamente drenados, y con una pendiente máxima del 1,5% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado. Además, contarán con galerías o espacios cubiertos para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de 1/10 de la superficie de recreación exigida, y estarán situados al nivel de las aulas respectivas.
  - Los locales para educación escolar y secundaria, deberán contar, al menos, con una superficie pavimentada de 15 por 30 metros destinada a una cancha múltiple, que podrá ser considerada dentro de la superficie total de recreación exigida.
  - Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección preescolar, deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------

- **Baterías sanitarias en edificaciones educativas.-**
  - Las edificaciones estarán equipadas con baterías sanitarias separadas para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.
  - Las baterías sanitarias para personal administrativo y de servicio serán las consideradas en la normativa de oficinas. Las baterías sanitarias para alumnos deben estar agrupadas y diferenciadas por sexo de acuerdo al cuadro No. 16, normas específicas para locales y elementos de edificaciones educativas.
  - Del total de piezas sanitarias requeridas para aulas, laboratorios, talleres y afines en cada nivel de la edificación escolar, podrá destinarse hasta el 20% para el área recreativa.
  
- **Servicio médico en edificaciones educativas.-** Toda edificación para educación deberá prestar servicio médico de emergencia, y contará con el equipo e instrumental mínimo necesario para primeros auxilios; el área de este espacio será mínimo de 24 m<sup>2</sup>., y contendrá consultorio, sala de espera y media batería sanitaria.
  
- **Ventilación en edificaciones educativas.-** Se asegurará un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación, preferentemente en la parte superior, y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

**Cuadro No. 21**  
**Normas específicas para edificaciones educativas**

Espacios y elementos educativos	Capacidad Máxima (alumnos)	Área mínima (m <sup>2</sup> por alumno)	Baterías sanitarias		
			inodoros H (u/alumno)	urinarios H (u/alumno)	inodoros M (u/alumna)
Preescolar: aulas, laboratorios, talleres y afines	30	1	1 cada 10	1 cada 30	1 cada 10
Escolar aulas, Laboratorios, talleres y afines	30	1,2	1 cada 30	1 cada 30	1 cada 20
Secundaria aulas, Laboratorios, talleres y afines	35	1	1 cada 40	1 cada 40	2 cada 20
Bar estudiantil	cada 180	12 cada 180	-	-	-
Recreación Preescolar	-	1,5	-	-	-
Recreación Escolar y Secundaria	-	5	-	-	-

Servicio Médico 24 m<sup>2</sup> cada establecimiento


Bar estudiantil 12 m<sup>2</sup> cada 180 estudiantes

1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)

1 bebedero por cada 100 alumnos

u



 <p><b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------


- **Iluminación en edificaciones educativas.-**

- La iluminación de las aulas se realizará por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se realizará por ambas paredes opuestas.
- Los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, en planta baja, serán de 0,90 m. como máximo.
- Las ventanas se dispondrán de tal modo que los alumnos reciban luz natural a todo lo largo del local. El área de ventana no podrá ser menor al 20% del área de piso del local.
- El sistema de iluminación suministrará una correcta distribución del flujo luminoso.
- Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial.
- Los focos o fuentes de luz no serán deslumbrantes, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.
- De acuerdo al tipo de locales, los niveles mínimos de iluminación (lux) deberán ser: Para corredores, estantes o anaqueles de biblioteca 70 lux; para escaleras 100 lux; para salas de reunión, de consulta o comunales 150 lux; para aulas de clase y de lectura, salas para exámenes, tarimas o plateas, laboratorios, mesas de lectura en bibliotecas, oficinas: 300 lux; para salas de dibujo o artes 450 lux.

- **Escaleras en edificaciones educativas.-** Además de lo especificado, las normas generales cumplirán con las siguientes condiciones:


- Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- El ancho mínimo utilizable será de 1,80 m. libres en establecimientos con 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras.
- La iluminación y ventilación de todas las escaleras cumplirán con lo dispuesto sobre protección contra incendios.
- Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas una longitud no menor a uno y medio del ancho utilizable del tramo de escaleras, y abrirán hacia el exterior.



 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p><b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b></p>	<p><b>CODIGO RT - AU ANEXO</b></p>
--	--	--

- En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
  - Contarán con un máximo de 10 contrahuellas entre descansos.
  - Ninguna puerta de acceso a un espacio podrá colocarse a más de 25 m. de distancia de la escalera.
  - Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles.
- **Corredores en edificaciones educativas.-** En ningún caso, el ancho de pasillos para salas de clase será menor a 1,80 m. libres. Las circulaciones peatonales serán cubiertas.
  - **Muros en edificaciones educativas.-** Las aristas de intersecciones entre muros deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 m.
  - **Bar estudiantil.-** Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,40 m, y un fregadero incluido. Las paredes estarán revestidas hasta una altura de 1,80 m. con material cerámico lavable. Los pisos serán de material cerámico antideslizante, tanto en seco como en mojado. Estará vinculado preferentemente al área recreativa.
  - **Condiciones y características de las edificaciones para universidades e institutos de educación superior.-**
    - Para efectos del cumplimiento de esta normativa, son todos aquellos establecimientos que forman parte del sistema nacional de educación superior ecuatoriano; las universidades y escuelas politécnicas creadas por ley, y los institutos superiores técnicos y tecnológicos que hayan sido autorizados por el Ministerio de Educación y Cultura e incorporados al sistema.
    - Los edificios destinados para educación superior deberán someterse a las regulaciones especiales para el DMQ y las normas de este Libro que le sean correspondientes. La localización de las edificaciones para educación superior será aprobada por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.
    - Las áreas administrativas y sociales, así como las representaciones académicas de



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

las universidades o institutos superiores, podrán localizarse en edificaciones existentes, una vez que cumplan con la normativa vigente.

#### 4.4. EDIFICACIÓN PARA CULTURA


- **Edificaciones para espectáculos públicos.-**

- Además de las normas generales señaladas en la presente normativa, cumplirán con las disposiciones de este artículo los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para espectáculos públicos, como: teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, salas de proyección de videos para adultos y otros locales de uso similar.
- De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cinco grupos:
  - Primer Grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
  - Segundo Grupo: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
  - Tercer Grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
  - Cuarto Grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.
  - Quinto Grupo: Capacidad hasta 49 espectadores.

- **Características de las edificaciones para espectáculos.-**

- En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.
- Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16 m.
- Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14 m., y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6 m.
- En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6 m., con salidas en sus dos extremos.
- Las calles y pasajes especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se



	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
---	---	-------------------------------------

mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

- La altura mínima libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel del piso hasta el cielo raso, será de 3,00 m.

• **Puertas en edificaciones para espectáculos.-**

- Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera, a la que comunican sin interposición de gradas;
- Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los de segunda categoría, dos puertas;
- Se prohíbe la colocación de puertas giratorias;
- Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público; y,
- El número mínimo de salidas que habrá en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 22**  
**Número mínimo de salidas en salas de espectáculos**

Número de espectadores en cada piso	Número mínimo de puertas de salidas	Ancho mínimo cada puerta
> o = a 49	2	1,20
> o = a 50 < 200	2	1,20
> o = a 200 < 500	2	1,80
> o = a 500 < 1000	3	1,80
> o = a 1000*	4	1,80
<p>* Más una salida adicional de 1,20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.</p>		


- **Puertas de emergencia en salas de espectáculos.-** Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, dentro de la normativa del artículo anterior y su cuadro.
- Se dispondrán en forma tal, que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores), evitando la cercanía al escenario.

*u*





 <p><b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
  - Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados durante toda la función.
  - Las puertas de emergencia podrán ser usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
  - Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.
- **Ventanas en salas de espectáculos.-** En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.
  - **Corredores en salas de espectáculos.-** Los corredores de circulación se sujetarán a más de las normas generales de circulaciones interiores y exteriores, a las siguientes especificaciones:
    - El ancho mínimo será de 1,50 m.
    - Podrán disponerse corredores transversales, además del corredor central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
    - No podrán existir salientes en las paredes de los corredores hasta una altura no menor de 2,05 m.
    - Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.
    - Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %.
    - Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
    - Los corredores aumentarán su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.
  - **Escaleras en salas de espectáculos.-** Las escaleras de estas edificaciones cumplirán

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

con las normas generales y las siguientes condiciones:

- Se prohíbe el uso de madera para construcción de escaleras.
  - Cada tramo tendrá un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
  - Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
  - En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
  - Las escaleras que presten servicio al público, no se podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
  - No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.
- **Ventilación en salas de espectáculos.-** Deberá contar con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la permanente pureza del aire y renovación del mismo. Además, se tomará en cuenta lo establecido sobre iluminación y ventilación de locales de la presente normativa.
  - **Condiciones acústicas de las salas de espectáculos.-**
    - Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales resistentes al fuego que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.
    - Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario, placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.
    - En los cines es necesario un espacio de 0,90 m. de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.
  - **Iluminación de seguridad en salas de espectáculos.-** A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores y pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio durante el



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

desarrollo del espectáculo o función.

• **Condiciones de visibilidad en salas de espectáculos.-**

- Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.
- La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 0.12 m.
- Podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.
- Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y el trazo de la isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico. Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30°. y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.


- **Nivel de piso en salas de espectáculos.-** Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1,10 m. cuando éste se encuentre en posición sentada, y de 1,70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

• **Escenario.-**

- El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.
- El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle.

u



 <p><b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.
- **Camerinos.-** Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:
  - No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
  - Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
  - Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias.
  - Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.
- **Palcos y galerías.-** Cada nivel de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de la de otros niveles. Estas escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.
- **Butacas.-** En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas que reunirán las siguientes condiciones:
  - Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m.
  - Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.
  - La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas.
  - Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos que podrán hacerlo opcionalmente.
  - Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.
  - Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
  - La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7 m.
  - Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a personas con capacidad reducida, en planta baja. Para ello será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1.20 m. Allí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres

u




	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

- La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.
- **Cabinas de proyección.-** Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:
  - Tendrán un área mínima de 4 m<sup>2</sup>. por cada proyector y, una altura mínima de 2,20 m.
  - Se construirán con materiales incombustibles y dotados interiormente con extintores de incendio.
  - Tendrán una sola puerta de acceso, de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
  - Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible.
  - La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.
- **Taquillas.-** Las taquillas para venta de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.
- **Baterías sanitarias en salas de espectáculos.-** Las baterías sanitarias serán separadas para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:
  - 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
  - 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
  - Se instalará al menos 1 bebedero con agua purificada, que podrá localizarse fuera de la batería sanitaria.
  - Para palcos y galerías se preverán baterías sanitarias de acuerdo a los literales anteriores.



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------

- Se preverá una batería sanitaria para personas con capacidad reducida.
- **Locales en pisos altos.-** Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, cumplirán las siguientes especificaciones:
  - Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de locales de planta baja, y estarán contruidos con materiales incombustibles para todos sus elementos.
  - Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
  - Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1.80 m.
  - El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0,17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0,30 m.

#### 4.5. EDIFICACIÓN PARA SALUD

- **Edificaciones para salud.-** Se considerarán a las edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud para fomento, prevención, recuperación, o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria o internación.
- **Características de las edificaciones para salud.-**
  - Las dimensiones de los espacios constan en el cuadro No. 18 de Normas Específicas para Edificaciones de Salud.

**Cuadro No. 23**  
**Normas específicas para edificaciones de salud**

ESPACIOS	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Altura mínima (m)	Puertas (m)	Observaciones
Antesalas	-	2,50	-	-
Vestíbulos	-	2,50	-	-
Administración	-	2,50	0,90	-
Consulta externa	-	2,50	0,90	-
Habitaciones	-	2,50	0,90	-
Sala de enfermos	-	2,50	1,50	puertas de doble hoja




<b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-------------------------------------

Sala de hospitalización	-	2,50	1,50	puertas de doble hoja
Sala de recuperación	-	2,50	1,50	puertas de doble hoja
Sala de rehabilitación	-	2,50	1,50	puertas de doble hoja
Laboratorio clínico	-	2,50	0,90	-
Rayos X	-	3,00	1,50	puertas de doble hoja
Quirófanos	30,00	3,00	1,50	puertas de doble hoja
Sala de partos	24,00	3,00	1,50	puertas de doble hoja
Baterías sanitarias	-	2,50	0,90	puerta batiente hacia el exterior

- Los establecimientos de salud a implantarse en el DMQ, cumplirán con las siguientes condiciones:
  - Los establecimientos hospitalarios ocuparán la totalidad de la edificación y se permitirá otros usos permitidos que no interfieran con las actividades hospitalarias.
  - En las edificaciones hospitalarias, adicionalmente al ingreso principal, existirán accesos separados para emergencia, personal de consulta externa, servicios en general y para abastecimiento.
  - En las centrales de oxígeno y cuarto de máquinas se considerará la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse; en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el correspondiente aislamiento por ruido. Se establecerán las medidas de prevención y control de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).
  - Los espacios para rayos X u otros equipos especiales dispondrán de protecciones adecuadas reguladas en normas internacionales de la OPS.
- **Puertas en edificaciones para salud.-** Además de lo establecido en las normas generales, se cumplirán con las siguientes condiciones:
  - Cuando las puertas abran hacia el exterior de la edificación, no obstruirán la circulación de corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático.
  - Sus características mínimas serán las siguientes:

u



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------

- Las puertas de los espacios donde los pacientes puedan estar solos no tendrán ningún tipo de seguro interno ni externo.
- Las puertas de las baterías sanitarias de pacientes deben abrir hacia el exterior.

• **Corredores en edificaciones para salud.-** Observarán las siguientes características:

- El ancho de corredores delante de ascensores será de 3,40 m.
- Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos, se calculará un área adicional de 1,35 m<sup>2</sup> de espera por persona mínimo, considerando 8 asientos por consultorio. El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado.
- Todos los corredores tendrán zócalos con una altura de 1,20 m. como mínimo.

• **Escaleras y rampas en edificaciones para salud.-**

- Las circulaciones verticales se clasifican en:
  - Escalera principal (paciente y público en general).
  - Escalera secundaria (exclusivas para personal médico y paramédico).
  - Escalera de emergencia (evacuación para casos de emergencia o desastre).

**Cuadro No. 24**  
**Dimensiones de escaleras en edificaciones de salud**

ESCALERA	ANCHO	HUELLA	CONTRAHUELLA
Principal	1,50	0,30	0,17
Secundaria	1,20	0,30	0,17
Emergencia	1,50	0,30	0,17


- Se dotará de escaleras de emergencia a edificaciones hospitalarias con internación de más de un piso, a fin de facilitar la evacuación rápida del paciente en casos de emergencia o desastre. No se diseñarán escaleras compensadas. Las rampas cumplirán lo establecido en las normas generales de este libro.

• **Elevadores en edificaciones para salud.-**

u





 <p><b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- Los elevadores se proveerán de acuerdo al tipo de usuario: público en general; personal del establecimiento de salud; paciente y personal médico y paramédico (monta camilla, abastecimiento); y retorno material usado.
  - Las dimensiones de los elevadores estarán en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y material para abastecimiento.
  - En edificaciones de salud desarrolladas en altura y que tengan internación desde la edificación de dos plantas arquitectónicas, se contemplará como mínimo un monta camillas, o como alternativa el diseño de una rampa.
  - Al interior de la cabina existirá un dispositivo de alarma, preferiblemente a través de sonido y luz, comunicado con la estación de enfermería.
- **Sala de pacientes.-**
    - La capacidad máxima por sala será de 6 camas para adultos, y para niños un máximo de 8 camas, debiendo disponer de batería sanitaria completa.
    - Las áreas de iluminación y ventilación serán las que constan en las normas generales y serán aplicables a todos los espacios del establecimiento, excluyendo aquellas áreas específicas que por asepsia o por su funcionalidad específica no permitan el contacto con el exterior.
    - Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infecto - contagiosas como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril. Tendrán capacidad de 2 camas con baño completo privado y un área mínima de 7 m<sup>2</sup> para una cama y 10 m<sup>2</sup> para dos camas.
    - Las salas de pediatría para lactantes tendrán una tina pediátrica y un área de trabajo que permita el cambio de ropa del niño. Se diferenciarán las áreas para niños y adolescentes.
    - En todas las habitaciones para pacientes, excepto de niños, existirá un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.
  - **Quirófano y sala de partos.-**
    - Son áreas asépticas y dispondrán de un sistema de climatización.
    - Contarán con un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas). Por cada quirófano existirán 2 lavamanos



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- quirúrgicos, pudiendo compartirse.
  - Dependiendo de la clase de intervención, se diseñarán los quirófanos que la especialidad requiera.
  - En este espacio, todas las esquinas serán redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable, el cielo raso liso pintado al óleo o con un acabado de fácil limpieza, sin decoraciones salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes tendrán las aristas redondeadas o achaflanadas. No tendrá ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.
  - Tendrán máximo 2 camas en recuperación por cada quirófano o sala de parto, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.
  - El personal médico y de enfermería entrará siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros, y los pacientes a través de la zona de transferencia.
- **Esterilización.-** Es un área restringida con extracción de aire por medios mecánicos; se utilizará autoclave de carga anterior y descarga posterior. Contará como mínimo con dos espacios perfectamente diferenciados: 1) preparación con fregadero, y 2) recepción y depósito de material estéril. El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso será totalmente lisos (cerámica o pintura epóxica), que permitan una fácil limpieza. Puede disponer de iluminación natural.
  - **Cocinas en edificaciones para salud.-** El área de cocina se calculará considerando las normas aplicadas para establecimientos de alojamiento. Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones para el servicio de cocina serán lisas, de colores claros y lavables de piso a ciclo raso, recubiertos con cerámica. Contará con un sistema de extracción de olores.
  - **Baterías sanitarias en edificaciones para salud.-**
    - En las salas o habitaciones de los pacientes se instalará con una batería completa por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias colectivas o individuales anexas a cada sala de pacientes.
    - En las salas de aislamiento se preverá una batería sanitaria completa por habitación, con ventilación mecánica.
    - En las salas de espera, se instalará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

por cada 40 personas, y un urinario por cada 40 personas. Las baterías sanitarias serán separadas para hombres y mujeres.

- Se instalará además una batería para personas con capacidad reducida.
- Los vestidores de personal constarán de por lo menos dos ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Se diferenciará el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros.
- En cada sala de hospitalización se colocará un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.
- Los servicios de hospitalización dispondrán de lavachatas.
- Los quirófanos y salas de parto dispondrán de un vertedero clínico.


• **Lavanderías en edificaciones para salud.-**

- Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa estarán separadas, así como las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia, al interior del servicio.
- Contará con espacios separados para recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.
- Las paredes, pisos y cielo raso estarán recubiertos de material cerámico que permita la fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado.
- Se considerará para su diseño un promedio de 0,80 m<sup>2</sup> por cama.

• **Generador de emergencia en edificaciones para salud.-**

- Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser automático.
- Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente, se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico.
- Todas las salidas de tomacorrientes serán polarizadas.



 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos y cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1,50 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares. Las instalaciones serán de tubería metálica rígida roscable a fin de sellar los extremos.
- **Disposición de desechos en edificaciones de salud.-** Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión; el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores), además de un compactador de basuras y cumplirá con lo establecido en el Reglamento para la gestión de desechos hospitalarios. Dicho horno crematorio contará con los dispositivos de control de emisiones de combustión; el almacenamiento de desechos contará con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).
- **Protección contra incendios en edificaciones para salud.-** A más de lo estipulado, cumplirán con los siguientes requisitos:
  - Los muros que delimitan el generador de energía o cualquier tipo de subestación, serán de hormigón armado, con un mínimo de 0,10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
  - Las alarmas de incendios se instalarán a razón de dos por piso como mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
  - La vitrina de equipo para apagar incendios, será de una por cada piso o por cada 30 camas.
  - Cuando la instalación es de una o dos plantas, se permite escapar por puertas que den a las terrazas o a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escape deben estar convenientemente localizados.
  - El sistema central de oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito, o instalado al aire libre. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos, será instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora. El sistema central de oxígeno con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.

- No puede estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizará en un sitio más alto, en caso de encontrarse cerca, de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior.
- Por condiciones de seguridad, el sistema central de oxígeno debe estar a 15 m como mínimo de centros de reunión, a 15 m de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; debe ubicarse a 3 m de distancia de los estacionamientos de vehículos. Estará por lo menos a 1,50 m de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0,30 m si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.
- Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios colocados en los cuartos del sistema central de oxígeno, estarán instaladas a una altura mínima de 1,50 m. sobre el nivel de piso terminado.
- De existir instalaciones centralizadas de GLP, estas cumplirán lo dispuesto en este libro y estarán aisladas del sistema central de oxígeno.

#### 4.6. EDIFICACIÓN PARA BIENESTAR SOCIAL

- **Edificaciones para centros de desarrollo infantil.-**

- Corresponden a este tipo de edificaciones todos los centros denominados guarderías infantiles, jardines de infantes, centros parvularios y otros, públicos o privados, que se establezcan y organicen con el fin de cuidar y dar atención física, psíquica, social, sanitaria y educativa a niños y niñas de hasta 5 años de edad, pudiendo atender a niños mayores con estudios dirigidos.
- Las denominaciones de las áreas de los centros de desarrollo infantil, según los niveles de edad de los niños, se clasifican en:
  - Maternal: de 3 meses a 2 años;
  - Inicial 1: 2 a 3 años;
  - Inicial 2: 3 a 4 años;
  - Prebásica: 4 a 5 años.
  - Estudios dirigidos: niños escolares hasta los 12 años.

- **Características de las edificaciones para centros de atención infantil.-**



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- El local, las instalaciones y el equipamiento, deben ser de uso exclusivo para el centro de desarrollo infantil, debe garantizar seguridad, iluminación, ventilación e higiene para salvaguardar la integridad física y psicológica de los niños y niñas, de conformidad con los estándares de calidad. En caso de estar ubicados en conjuntos habitacionales, funcionarán en la planta baja, contarán con la respectiva autorización de los condóminos y dispondrán de área externa para la recreación de los niños.
- En todos los centros de atención infantil existirán espacios para oficina administrativa, sala de espera y cuarto de estar para el personal, con un área mínima de 12 m<sup>2</sup> para cada espacio.
- Las salas educativas cumplirán las condiciones siguientes:
  - Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso de 2,60 m libres de obstáculos.
  - Área mínima por niño: 2,00 m<sup>2</sup>.
  - Capacidad máxima: 30 niños.
  - Dimensión del antepecho: 1,20 m.
  - El área de ventana no podrá ser menor al 20% del área del local.
  - Contarán con armarios empotrados para guardarropa y material diverso sin puertas, cuando resulten accesibles a los niños.
  - Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,60 m, y las circulaciones peatonales estarán cubiertas.
  - Se dispondrá de una oficina con área mínima de 7 m<sup>2</sup>, que incluirá media batería sanitaria.
- **Iluminación y ventilación en las edificaciones para centros de atención infantil.-** Las salas educativas dispondrán de iluminación directa; la iluminación artificial deberá estar fuera del alcance de los niños y de su campo visual para evitar deslumbramiento. Se instalará alumbrado de emergencia en todas las dependencias y de señalización en vías de evacuación y salidas al exterior. La renovación de aire debe ser natural por medio de ventanas abatibles.
- **Áreas de recreación en las edificaciones para centros de atención infantil.-** El espacio para recreo tendrá un área de 3,00 m<sup>2</sup> por niño, debe estar diferenciado y ser

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

independiente de los otros espacios, pudiendo estar cubierto o descubierto. La puerta de acceso tendrá un ancho de 1,30 m en casos de que albergue a 50 niños o más. Estarán dotados de juegos infantiles, bancos y elementos apropiados que no impliquen riesgo o peligro para la integridad de los niños.


- **Baterías sanitarias en las edificaciones para centros de atención infantil.-**
  - Contarán con baterías sanitarias diferenciadas para los adultos que conforman el personal de atención y los menores.
  - Para los adultos se instalarán un inodoro y un lavabo por cada grupo de cuatro personas o fracción, diferenciados para cada sexo, con una ducha en cada batería.
  - Para los menores se dotará de un lavabo y un inodoro, que deberá diseñarse a la altura de los niños, por cada 15 niños y niñas, distribuyéndose equitativamente y por separado para cada sexo, con una ducha en cada batería.
  - Para el área maternal se dotará de al menos dos lavabos con agua caliente, especiales para el aseo de los niños menores de un año.
- **Cocina y comedores en las edificaciones para centros de atención infantil.-** Los centros que lo requieran contarán con áreas para cocina, almacenamiento y manipulación de alimentos con un área mínima de 7,00 m<sup>2</sup>, y se sujetarán a las condiciones generales de ventilación e iluminación de esta ordenanza.
- **Dormitorios en las edificaciones para centros de atención infantil.-** Los centros que requieran de dormitorios para siesta o descanso nocturno dispondrán de un espacio o varios donde la altura mínima sea de 2,60 m, y una superficie de 1,5 m<sup>2</sup> por niño, donde se distribuya el mobiliario adecuado; contarán con las mismas características de iluminación y ventilación de las salas educativas.
- **Servicio médico en las edificaciones para centros de atención infantil.-** En todo centro infantil existirá un área mínima de 12 m<sup>2</sup>, para control y atención médica de los menores.

#### 4.7. EDIFICACIÓN PARA RECREACIÓN Y DEPORTES

- **Edificaciones para deportes.-** Para los efectos de la presente normativa, se

u



 <b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------


considerarán edificios para deportes todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y los espacios deportivos que formen parte de otros establecimientos.

• **Condiciones y características de las edificaciones de deportes.-**

- Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.
- Los graderíos construidos cumplirán con las siguientes condiciones:
  - La altura máxima será de 0,45 m.
  - La profundidad mínima será de 0,70 m.
  - Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en salas de espectáculos.
  - Si los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo será de 3,00 m.
  - El ancho mínimo por espectador será de 0,60 m.
  - Se garantizará un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
  - Desde cualquier punto del graderío debe existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección salas de espectáculos.
  - En caso de utilizar madera en los graderíos, éstos deberán ser de madera "dura" tratada (Condiciones de resistencia al fuego. Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte del cálculo de resistencia, debiendo tener un mínimo de 0,05 m.
  - Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica. La separación entre dos tabloncillos consecutivos no podrá ser mayor de 10 mm. En caso de tabloncillos apareados, su separación no excederá de 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.
  - Existirá una escalera con ancho no menor de 1,20 m., cada 60 asientos o butacas.
  - Cada 10 filas se colocarán pasillos paralelos a los graderíos, y su ancho no






 <p><b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p><b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b></p>	<p><b>CODIGO RT - AU ANEXO</b></p>
--	--	--

será menor que la suma de los anchos reglamentarios de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

- Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de personas con capacidad reducida, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso.
  - Para cumplir con el planteamiento anterior, será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.
  - La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas de público, y la obstrucción de la salida.
- Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 m. de ancho, y una altura mínima de 2,05 m.; se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores, y como mínimo dos boleterías.
- **Baterías sanitarias en edificaciones para deportes.-** Se sujetarán a las siguientes especificaciones:
    - Serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior, aún cuando estuviese la puerta abierta.
    - Por cada 600 espectadores o fracción, se instalarán, al menos, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
    - Por cada 600 espectadores o fracción, se instalarán, al menos, 2 inodoros y 1 lavabo para mujeres.
    - En cada sección se instalará por lo menos un bebedero de agua purificada.
    - Se instalarán baterías sanitarias con duchas y vestidores para los deportistas y otros participantes del espectáculo, independientes para ambos sexos.
    - Se instalarán, además, servicios sanitarios para personas con capacidad y movilidad reducida, de acuerdo a lo establecido en este Anexo.
  - **Servicio médico de emergencia en edificaciones para deportes.-**

u



 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- Contará con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios en un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.
- Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 m. como mínimo. Se preverá la facilidad para el ingreso de ambulancias.
- **Piscinas.-** La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirá por las normas de esta ordenanza y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.
- **Equipamiento básico para piscinas.-** Las piscinas contarán con los siguientes equipamientos: vestuarios con guardarropas, duchas, baterías sanitarias, lavapies, implementos para control de calidad del agua, equipo de prestación de primeros auxilios, avisos de información al usuario sobre horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad del agua.
- **Características de las piscinas.-**
  - Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente. Las paredes serán verticales y estarán revestidas al igual que el fondo con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas deberá presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, el mismo que no podrá presentar grietas ni hendiduras. Las uniones entre los paramentos, y entre éstos y el fondo, serán redondeadas con un radio mínimo de 0,10 m.
  - La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 m. y 1,50 m. en la parte más baja, y de 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina deberá tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. más atrás del trampolín.
  - Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.
  - Las piscinas tendrán asidero en todo su contorno, recomendándose para ello las canaleras de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente



<b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

- En cada una de las esquinas se construirá una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso, la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23,00 m.

- **Vestuarios en piscinas.-**

- Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados, con materiales antideslizantes en seco y en mojado, y con suficiente declive hacia los desagües.
- Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminarán a 0,20 m. antes del suelo.
- Los vestuarios estarán provistos de cancelos individuales o colectivos, cuyo número corresponderá exactamente al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

- **Baterías sanitarias en piscinas.-**

- Las baterías sanitarias estarán localizadas cerca a los vestuarios, y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavapies antes de ingresar a la piscina. Existirán baterías sanitarias separadas para bañistas y espectadores y, en ambos casos, separados para hombres y mujeres.
- El número de piezas sanitarias deberá guardar las proporciones mínimas del Cuadro No. 25

**Cuadro N° 25**  
**Proporción de las piezas sanitarias en piscinas**

# de Piezas Sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro por cada	60	40
1 lavamanos por cada	60	60
1 ducha por cada	30	30
1 urinario por cada	60	



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- Se instalarán, además, servicios sanitarios para personas con capacidad reducida, de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.
- **Lavapiés en piscinas.-**
  - Los lavapiés deben ser localizados a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las dimensiones mínimas de 3,00 x 1,00 x 0,30 m. El nivel del agua será mantenido a 0,20 m.
  - Los lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro.
- **Circulación perimetral a la piscina.-** Rodeando a la piscina o al lavapiés, se construirá un pasillo de 1,20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.
- **Capacidad de una piscina.-**
  - La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma.
  - La capacidad máxima de las piscinas que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de ese tipo de desinfección.
  - La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2,50 m<sup>2</sup> de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.
- **Piscinas infantiles.-** Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas; su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2.
- **Piscinas intermitentes.-** Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de



<b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justificara plenamente.

- **Trampolines.-**

- Las piscinas provistas de trampolines o plataformas, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

**Cuadro N° 26**  
**Elevación de plataformas para trampolines en piscinas**

Elevación de la Plataforma (metros)	Profundidad de la Piscina (metros)
0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70
2.10	3.30
3.00	3.60

- Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas estarán ubicados a una distancia mínima de 2.50 m. de las paredes laterales de la pileta. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 1.50 m. como mínimo del borde de la piscina, y por lo menos 0,75 m. de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Por encima de los trampolines o plataformas existirá un espacio libre no inferior a 4,00 m. Las plataformas estarán protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.
  - No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencias.
- **Entradas y evacuación de agua en piscina.-** Las piscinas tendrán cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda de la piscina, y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm. de diámetro. La canalización para el escurrimiento del agua estará dimensionada, de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas. Estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.



<b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

- **Iluminación artificial de piscinas.-** La iluminación artificial de las piscinas observará las siguientes condiciones:
  - Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux.
  - Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
  - Cuando se trata de iluminación subacuática, se observará una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.
  
- **Facilidad para personas con capacidad reducida en piscinas.-** Se cumplirá con lo establecido para permitir libre acceso y circulación de personas con capacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas. Se considerarán además los siguientes aspectos: vestuarios y aseos adecuados con las siguientes dimensiones mínimas: 2 m. x 2 m., acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.
  
- **Equipo de limpieza y purificación de agua en piscinas.-**
  - Las piscinas dispondrán de un número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.
  - La purificación de agua puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, para piscinas pequeñas o grandes, y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.
  
- **Recirculación del volumen de agua en piscinas.-** Las piscinas contarán con maquinaria y equipos que permitan recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

**Cuadro N° 27**  
**Recirculación de agua en piscinas**

Área de Piscina	Período de renovación diario	N° de recirculación
Superior a 50 m <sup>2</sup>	8 horas	3
Inferior a 50 m <sup>2</sup>	6 horas	4

ui



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Equipo de emergencia en piscinas.-** Toda piscina contará con el siguiente equipo mínimo de emergencia: Cuerdas y boyas, botiquín y equipo de primeros auxilios y varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

#### 4.8. EDIFICACIÓN PARA CULTO

- **Edificaciones para culto.-** Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas para salas de espectáculos, y las siguientes condiciones:
  - El área de la sala se calculará a razón de un metro cuadrado por cada dos personas.
  - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m<sup>3</sup>. de aire por persona.
  - La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.
  - Todos los locales anexos a la sala, tales como habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente normativa que les sean aplicables.

#### 4.9. EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS FUNERARIOS

- **Edificaciones para servicios funerarios.-**
  - Todos los locales para servicios funerarios tendrán ventilación mínima equivalente al 30% de la superficie de cada ventana; en áreas ubicadas en subsuelos, siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.
  - Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación conforme la norma general correspondiente para locales de esta normativa. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con iluminación artificial y estarán dotados de ventilación mecánica.
  - Todo espacio para inhumación de cadáveres humanos que se ubique en suelo



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

urbano, contará con superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento.

- Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15% para enterrar gratuitamente a personal indigentes.
  - Las intervenciones en los cementerios existentes deberán sujetarse a las condiciones establecidas, y contarán con el informe favorable de la Administración Zonal correspondiente, previo a su registro y aprobación.
  - Los equipamientos que dispongan de hornos crematorios contarán con licencia ambiental emitida por la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente, según corresponda.
- **Características de las funerarias.-** Las funerarias observarán las siguientes características:
    - Accesibilidad vehicular sin conflictos.
    - Accesibilidad por una vía colectora o local.
    - Las salas para preparación de los difuntos no tendrán vista a los otros locales.
  - **Corredores en funerarias.-** Los corredores tendrán una dimensión mínima de 1,80 m., que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuario en sus hombros, y material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado. Observarán además lo establecido para circulaciones interiores y exteriores de esta normativa.
  - **Espacios por zonas y dimensiones en funerarias.-** Las funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:
    - Zona Administrativa que contará con:
      - Gerencia: 6 m<sup>2</sup> de área utilizable construida; el lado mínimo será de 2 m.
      - Secretaría - espera: 18.00 m<sup>2</sup> de área utilizable construida.
      - Servicios sanitarios: 2.40 m<sup>2</sup> de área utilizable construida.
    - Zona de comercialización con:
      - Venta de cofres: 16 m<sup>2</sup> de área utilizable de construcción, con un lado





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

mínimo de 3 m.

- Bodega: 7.80 m<sup>2</sup> de área utilizable de construcción.
- Venta de flores: 7.80 m<sup>2</sup> de área utilizable de construcción.

○ Zona de velación y afines con:

- Sala de velación: 60 m<sup>2</sup> de área utilizable de construcción; la altura mínima será de 3.50 m.
- Sala de descanso: 9.60 m<sup>2</sup> de área utilizable de construcción.
- Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopráctica): 9 m<sup>2</sup> de área utilizable de construcción; el lado mínimo será de 3 m.
- Equipamiento para tanatopraxis cuyos requisitos son los mismos establecidos para cementerios y criptas en el siguiente acápite (Cementerios).

○ Zona de servicios con:


- Espacio para cafetería
- Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres, 4,40 m<sup>2</sup> por cada 60,00 m<sup>2</sup> de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en las normas generales para baterías sanitarias.
- Capilla, que se sujetará a la normativa de edificaciones para culto.

#### 4.10. EDIFICACIÓN PARA CEMENTERIOS

- **Características de cementerios y parques cementerios o camposantos.-**


- A más de las normas de este Anexo los cementerios y funerarias se regirán por lo establecido en el Reglamento de Funerarias y Cementerios, publicado en el Registro Oficial No. 597 del 17 de julio de 1974.
- Los cementerios observarán un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.
- Contemplarán el 60% del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.
- Los terrenos donde se ubiquen cementerios deben ser secos, estar constituidos por materiales porosos, y el nivel freático debe estar como mínimo a 2.50 m. de



 <p><b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	<p>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</p>	<p>CODIGO RT - AU ANEXO</p>
--	---	-------------------------------------

- profundidad.
- Estarán localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.
  - Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:
    - Circulaciones interiores en mausoleos familiares: 1,80 m.
    - Circulaciones entre tumbas: 1,80 m.
    - Circulaciones entre columbarios: 1,80 m.
    - Circulaciones entre nichos de inhumación: 2,60 m.
    - Circulación entre sectores: 2,60 m.
    - Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino. 1,20 m.
    - Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional 8,00 m. (5 de calzada y 1,5 de veredas a cada lado).
  - Los espacios destinados a criptas contarán con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2,60 m. de ancho.
  - Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.
  - La distancia de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederá de 180 m.
  - Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.
- **Espacios por zonas y dimensiones en cementerios y parques cementerios o camposantos.-** Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:
    - Zona administrativa que contará con:
      - Gerencia: 6,00 m<sup>2</sup> de área de construcción, con un lado mínimo de 2 m.
      - Archivo: 6,00 m<sup>2</sup> de área de construcción, con un lado mínimo de 2 m.
      - Secretaría - espera: 18,00 m<sup>2</sup> de área de construcción.



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------


- Servicios sanitarios: 2,40 m<sup>2</sup> de área de construcción.
- Zona de inhumación que contará con:
  - Nichos destinados a inhumación:
    - Adultos: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 2.10 m. de profundidad (medidas internas).
    - Niños: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 1.60 m. de profundidad (medidas internas).
  - Nichos para exhumación:
    - Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 0.70 m. de profundidad.
    - Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.
  - Los espacios destinados a nichos y criptas contarán con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.
  - Columbarios: Ancho de 0,40 m. x 0,40 m. de alto y 0,40 m. de profundidad.
  - Tumbas o fosas:
    - Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2.00 m. libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra, con un espaciamiento de 1.50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.
    - Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior.
    - Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro separados con planchas de hormigón selladas herméticamente.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- Las tumbas tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0,05 m. cada una.
- Osarios: Ancho de 2.00 m. x 2.00 m. y 10.00 m. de profundidad.
- Fosas comunes: El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.
- Equipamiento para tanatopraxis, que comprende:
  - Sala tanatopráctica: 30,00 m<sup>2</sup>. de área utilizable, con 5 m. de lado mínimo.
  - Lavabo, mesa para tanatopraxis.
  - Horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas. Vestidor y servicios sanitarios.
  - Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
  - Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m<sup>2</sup>. de área utilizable.
- Zona de servicios con:
  - Baterías Sanitarias y Bodegas: 27 m<sup>2</sup> de área utilizable.
  - Servicios sanitarios para personas con capacidad o movilidad reducida.
- Zona para empleados con:
  - Baterías sanitarias: 27.00 m<sup>2</sup> de área utilizable
  - Vestidores y duchas: 27.00 m<sup>2</sup> de área utilizable
  - Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m<sup>2</sup> de área utilizable
- Zona de comercialización con:
  - Venta de cofres: 16 m<sup>2</sup> de área utilizable, con un lado mínimo de 3,00 m.



	<p align="center"><b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b></p>	<p align="center"><b>CODIGO RT - AU ANEXO</b></p>
---	---	---

- Venta de flores: 7,80 m2.
- Venta de lápidas: 7,80 m2.
- **Cementerios existentes.-** El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación o ampliación, contará con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

#### 4.11. EDIFICACIÓN PARA TRANSPORTE

- **Alcance.-**
  - Los diferentes tipos de transporte: terrestre, aéreo, férreo, deben cumplir con las normas técnicas específicas existentes para estas tipologías y las establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico en espacios públicos privados (Referencia NTE INEN 2 292:2000, NTE INEN 2 239, NTE INEN 439, NTE INEN 2 240 y las normas ACI parte 1).
  - En lo correspondiente a edificaciones de transporte se respetarán las normas de edificios de estacionamientos y de batería sanitarias para estacionamientos establecidos en los Arts. 61 y 64.

#### 4.12. EDIFICACIÓN PARA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

- **Edificaciones para uso comercial y de servicios.-** Los edificios destinados a comercios, centros comerciales, así como los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto, y las oficinas, cumplirán con las normas generales de esta normativa y con las disposiciones detalladas en los artículos siguientes de este parágrafo.

**Dimensiones de las puertas para uso comercial y de servicios.-  
Cuadro No. 28**

	<b>Comercios</b>	<b>Oficinas</b>
Altura mínima	2,05 m	2,05 m.
Anchos mínimos de acceso	0,90 m	0,90 m
Comunicación entre ambientes	0,90 m	0,80 m
Baterías Sanitarias	0,80 m y 0,90 m	0,80 m

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- **Ventilación en comercios.-**
  - La ventilación de espacios comerciales como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrá efectuarse por vanos hacia las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital, por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% del área utilizable de planta del local.
  - Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, se ventilarán por ductos o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en esta normativa.
  - Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones por procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión, no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
  
- **Ventilación por medio de ductos en comercios.-** Las baterías sanitarias, cocinas y otras dependencias similares en edificios comerciales, podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m., los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m., con un área no inferior a 0.36 m<sup>2</sup> libre de instalaciones.
  
- **Ventilación mecánica en comercios.-**
  - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.
  - Los sistemas de ventilación mecánica serán instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se van a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.
  - Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:
    - Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m<sup>3</sup> por persona.
    - Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
    - Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
--	---	-------------------------------------


- **Locales comerciales de productos alimenticios.-**

- Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas pertinentes de la Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:
  - Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
  - Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
  - Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos.
  - Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
  - Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres, de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
  - Cada local dispondrá de una media batería sanitaria para el público.

- **Baterías sanitarias en comercios y oficinas.-**

- Para la dotación de baterías sanitarias en oficinas, se considerará la siguiente relación:
  - Para el caso de oficinas individuales se dotará media batería por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil de oficinas.
  - Para el caso de edificios de oficinas en planta libre se calculará de la siguiente manera: el área útil de oficinas dividido para 50, cuyo resultado será el número de piezas sanitarias requeridas, sean éstas inodoros, lavabos o urinarios, que se asignarán en una proporción de 50% para hombres y 50% para mujeres. En el caso de oficinas de menos de 200 m<sup>2</sup> instalará una media batería mixta con urinario.
  - En edificios de oficinas se dispondrá de baterías sanitarias separadas para hombres y mujeres, de uso público, comprendida de inodoro, urinario y lavamanos, para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres, uno de los cuales deberá tener condiciones para personas con capacidad reducida según lo especificado en la norma NTE INEN 2 293:2000.



	<b>DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”</b>	<b>CODIGO RT - AU ANEXO</b>
---	---	-----------------------------

- Para la dotación de servicios sanitarios en comercios y se considerarán las siguientes relaciones:
  - Para comercios con áreas de hasta 100 m<sup>2</sup> de área utilizable: media batería de uso privado.
  - Para comercios agrupados o no en general, mayores a 100 m<sup>2</sup> y hasta 1.000 m<sup>2</sup> de área utilizable: media batería de uso y acceso público por cada 250 m<sup>2</sup> de área utilizable, distribuidos para hombres y mujeres.
  - Para comercios agrupados o no en general, mayores a 1000 m<sup>2</sup> y menores a 5000 m<sup>2</sup> de área utilizable, con excepción de las áreas de bodegas y parqueos, serán resueltos con baterías sanitarias de uso y acceso público distribuidas para hombres y mujeres, a través de la siguiente norma:
    - 1 inodoro por cada 500 m<sup>2</sup> de área utilizable o fracción mayor al 50%.
    - 2 lavabos por cada cinco inodoros.
    - 2 urinarios por cada cinco inodoros de hombres, al que se añadirá un urinario de niños por cada dos de adultos.
    - Una estación de cambio de pañales de 0,60 x 0,60 metros, que estará incorporada en el área de lavabos de las baterías sanitarias de mujeres.
    - Serán ubicados en cada piso, de tener varios niveles.
    - Se incluirá una batería sanitaria adicional para personas con movilidad reducida, según lo especificado en la norma NTE INEN 2 293:2000.
- Para el caso de edificaciones con usos mixtos, el número de baterías sanitarias se determinará considerando a cada uso en forma individual.
- En los comercios agrupados o no en general, mayores a 5.000 m<sup>2</sup> de área utilizable, con excepción de las áreas de bodegas y parqueos, serán equipados con baterías sanitarias de uso público para hombres y mujeres por cada 5.000 m<sup>2</sup> de área utilizable o fracción mayor al 50%, aplicando la siguiente norma:
  - Para hombres: 5 inodoros, 2 lavabos, 2 urinarios para adultos y 1 urinario para niños.
  - Para mujeres: 8 inodoros, 3 lavabos.
  - Una estación de cambio de pañales de 0,60 x 0,60 metros, que estará





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

incorporada en el área de lavabos de las baterías sanitarias de mujeres.

- Serán ubicados en cada piso, de tener varios niveles.
  - En toda batería sanitaria se considerará una batería sanitaria adicional para personas con capacidad y movilidad reducida.
- En bodegas comerciales se incluirá una batería sanitaria.
- **Mamparas de vidrio y espejos en comercios y oficinas.-** En comercios y oficinas, las mamparas de vidrio y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, se señalarán o protegerán adecuadamente para evitar accidentes. No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos y circulaciones.
  - **Servicio médico de emergencia en comercios.-** Todo comercio con área utilizable de más de 1.000 m<sup>2</sup>., tendrá un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.
  - **Cajeros automáticos en comercios.-** Los cajeros automáticos se podrán ubicar en áreas específicas internas de una edificación o como fachada al espacio público, en cuyo caso el elemento cajero no podrá utilizar el espacio público. Todo cajero automático contará con cámaras de video, cuyo monitor estará accesible al guardia de seguridad de la edificación.

#### 4.12. EDIFICACIÓN PARA CENTROS DE DIVERSIÓN

- **Edificaciones para centros de diversión.-**
  - Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:
    - Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
    - Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
    - Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
    - Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- Quinto grupo: Capacidad menor a 50 usuarios.
- Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en las normas específicas para salas de espectáculos de la presente normativa.
- Los centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:
  - Dispondrán de ventilación natural y directa al exterior; cuando no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica serán instalados de forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se van a ubicar.
  - Aislamiento acústico con materiales resistentes al fuego, para evitar la propagación de elevados niveles de presión sonora y vibración según lo establecido en la Ordenanza No. 213 de Medio Ambiente.
  - Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
  - Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de inodoro, urinario y lavamanos para hombres y de inodoro y lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.
  - Cumplirán con las normas correspondientes de protección contra incendios de la presente normativa y con las que el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito exija en el caso.

#### 4.14. EDIFICACIÓN PARA ALOJAMIENTO

- Edificaciones para alojamiento.-

- Son aquellas donde se presta el servicio de hospedaje temporal no permanente, con o sin alimentación y servicios básicos o complementarios, mediante un contrato de hospedaje.
- El tipo de establecimiento será determinado de acuerdo a las disposiciones de la Ley y el Reglamento General de Aplicación de la Ley de Turismo, las establecidas por la Dirección Metropolitana de Ambiente y las contenidas en esta ordenanza.

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- Los hoteles se califican de la siguiente manera:
  - 5 estrellas: Lujo
  - 4 estrellas: Primera categoría
  - 3 estrellas: Segunda categoría
  - 2 estrellas: Tercera categoría
  - 1 estrella: Cuarta categoría
- Los comercios restringidos y los albergues de asistencia social que cuenten con habitaciones, deberán cumplir lo especificado en este párrafo, en lo que les sea pertinente.
- **Condiciones y características de las edificaciones para alojamiento.-**
  - Todas las edificaciones de alojamiento contarán con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos; serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tendrán un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.
  - En el vestíbulo se encontrarán, según la clasificación del establecimiento hotelero, los siguientes servicios:
    - Para establecimientos hoteleros de 5, 4 y 3 estrellas se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.
    - El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres.
- **Corredores en edificaciones para alojamiento.-**
  - El ancho mínimo de los corredores en establecimientos hoteleros de lujo será de 2,10 m.; en los de categoría primera de 1,50 m.; en los de segunda categoría, mínimo 1,20 m.; y, en los de tercera y cuarta, 1,20 m. En edificaciones de hasta 5



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

pisos sin ascensor o 20 dormitorios, el ancho mínimo será de 1,20 m.

- Cumplirán además con los requisitos pertinentes estipulados en las normas generales para circulaciones y protección contra incendios, respectivamente.

- **Escaleras en edificaciones para alojamiento.-**

- La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde.
- El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:
  - En los establecimientos hoteleros de lujo será de 2,10 m. y lujo el ancho mínimo será de 1,80 m.
  - En los de categoría primera de 1,50 m. como mínimo.
  - Para los de segunda y tercera categoría, mínimo 1,20 m.
  - Para los de cuarta categoría, 1,20 m. en todas las plantas.
  - Se observará además lo dispuesto en las normas generales y protección contra incendios respectivamente.

- **Ascensores en edificaciones para alojamiento.-**

- La instalación de ascensores dependerá de la clasificación del establecimiento.
- En establecimientos hoteleros de lujo, con más de 200 habitaciones, se requieren mínimo cuatro ascensores; en los con más de 100 habitaciones se contará con no menos de dos ascensores.
- Se instalarán obligatoriamente los servicios de ascensor cuando los hoteles de primera categoría cuenten con más de tres pisos altos.
- En los de segunda, tercera y cuarta categoría, con más de cuatro pisos altos se instalará un ascensor.
- La instalación de ascensores, además de sujetarse a las disposiciones generales, evitará ruidos o vibraciones producidos tanto por la maquinaria como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías, formando una unidad independiente del resto de la estructura.

- **Dormitorios en edificaciones para alojamiento.-**



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- El área mínima para dormitorio contendrá espacio para una cama matrimonial de 1,50 m. de ancho por 2,00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0,80 m. (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1,00 m<sup>2</sup> con un ancho de 0,60 m. La altura mínima útil de entrepisos será 2,45 m.
- Contará además con una batería sanitaria que incluye un inodoro, con una distancia mínima al paramento frontal de 0,60 m. y a los laterales de mínimo 0,20 a cada lado, y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0,80 m. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños contarán con servicio de agua caliente.
- **Cocina en edificaciones para alojamiento.-** Dispondrán de los elementos principales, que estarán en proporción a la capacidad del establecimiento:
  - Los establecimientos hoteleros de lujo y primera categoría contarán con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío, con cámaras para carne y pescado, independientes; mesa caliente y fregadero. La mínima área de cocina será el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría.
  - Además de la cocina principal, existirán cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
  - Los establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes a por lo menos el 60% de los comedores.
  - Los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente del 60% de la del comedor.
- **Comedores en edificaciones para alojamiento.-**
  - El comedor tendrá ventilación al exterior o contará con dispositivos para la renovación del aire y dispondrá, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.
  - Los requerimientos de área para comedor dependerán de la categoría del establecimiento:



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

- Para los establecimientos hoteleros de lujo se considerará un área mínima de 2,50 y 2,25 m<sup>2</sup> por habitación.
  - Para los de primera categoría 2, m<sup>2</sup> por cada habitación.
  - Para los de segunda categoría, 1,80 m<sup>2</sup> por habitación.
  - Para los de tercera categoría, 1,60 m<sup>2</sup> por habitación.
  - Para los de cuarta categoría, 1,10 m<sup>2</sup> por habitación.
- **Bares.-** Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:
    - Estar aislados o insonorizados, con materiales resistentes al fuego, cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto.
    - En los establecimientos de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá instalarse en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será contabilizada en el área mínima exigida a esos espacios.
  - **Locales comerciales en edificaciones de alojamiento.-** Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos de los hoteles, siempre que no se obstruya el paso, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores; y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.
  - **Salones de uso múltiple en edificaciones para alojamiento.-**
    - Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones, estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas y baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres.
    - La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m<sup>2</sup> por persona y, no se contabiliza en la mínima exigida para las áreas sociales de uso general.
  - **Baterías sanitarias en edificaciones para alojamiento.-**
    - En los establecimientos clasificados en las categorías gran lujo y de lujo, primera



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------

superior y turista, y segunda, las baterías sanitarias colectivas tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos.

- Se instalarán baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.
- Se instalará además una batería sanitaria para uso de personas con capacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el Art. 47 de esta ordenanza, en todas las categorías.
- Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

• **Previsión de reserva de agua en edificaciones para alojamiento.-**

- Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros, en los demás.
- Al menos un 20% del citado suministro será de agua caliente, a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.


• **Generador de energía eléctrica de emergencia en edificaciones para alojamiento.-** En los establecimientos de gran lujo y de lujo se contará con una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales y distritales.

• **Tratamiento y eliminación de basura en edificaciones para alojamiento.-** El almacenamiento de basura para posterior retirada por un servicio de recolección, se realizará en un contenedor ubicado fuera de la vista y exenta de olores. En ningún caso será menor a 2 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 1 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m<sup>3</sup> por habitación.

**4.15. EDIFICACIÓN PARA MECÁNICAS Y SIMILARES**

u




 <p><b>Quito</b> DISTRITO METROPOLITANO</p>	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- **Características de las edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras.-**
  - Cumplirán con las siguientes normas mínimas:
    - En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
    - Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
    - En el área de trabajo, el piso será de hormigón o similar y puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
    - Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.
    - El piso estará provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
    - Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
    - Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.
    - La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.
    - Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:
      - Lavadoras: 30 m<sup>2</sup> de área de trabajo.
      - Lubricadoras: 30 m<sup>2</sup> de área de trabajo.
      - Mecánica automotriz liviana: 20 m<sup>2</sup> por vehículo.
      - Mecánica automotriz Semi - pesada: 30 m<sup>2</sup> por vehículo.
      - Mecánica automotriz pesada: 40 m<sup>2</sup> por vehículo.
      - Taller automotriz: 50 m<sup>2</sup> de área de trabajo.
      - Mecánica general: 50 m<sup>2</sup> de área de trabajo.
      - Electricidad automotriz: 50 m<sup>2</sup> de área de trabajo.
      - Vidriería automotriz: 50 m<sup>2</sup> de área de trabajo.
      - Mecánica de motos: 50 m<sup>2</sup> de área de trabajo.

*u*





	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------

Pintura automotriz: 50 m<sup>2</sup> de área de trabajo.  
Chapistería: 50 m<sup>2</sup> de área de trabajo.  
Mecánica eléctrica: 15 m<sup>2</sup> de área de trabajo.  
Fibra de vidrio: 15 m<sup>2</sup> de área de trabajo.  
Refrigeración automotriz: 15 m<sup>2</sup> de área de trabajo.  
Mecánica de bicicletas: 15 m<sup>2</sup> de área de trabajo.  
Mecánica de precisión industrial: 15 m<sup>2</sup> de área de trabajo.


- Las áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:
  - Cambios de aceite: De 20 a 50 m<sup>2</sup> de área utilizable de local
  - Vulcanizadoras artesanal: De 20 a 50 m<sup>2</sup> de área utilizable de local
  - Vulcanizadora industrial: Mayor a 50 m<sup>2</sup> de área utilizable de local
- Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, media batería sanitaria y lavamanos independiente.
- Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite cumplirán, además, en lo pertinente, lo especificado en los Arts. 282 y 283 de la presente normativa.

#### **4.16. EDIFICACIÓN PARA GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES**

- **Características de las edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles.-**
  - Los establecimientos autorizados a operar en el país en la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente legislación de hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones hidrocarburíferas en el Ecuador (Decreto 1215 - R.O. 265 - 13/2/2000) y la presente normativa municipal.
  - Clasificación de los establecimientos:

u



 <b>QUITO</b> DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
---	--	----------------------------

- Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.
  - Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos o cualquier otra actividad comercial o de servicio que se preste a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
  - Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos, con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.
- Condiciones del Terreno: Los terrenos situados en zonas urbanas y suburbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio cumplirán con las siguientes condiciones:
- En áreas urbanas:
    - Gasolineras:
      - Frente mínimo del terreno: 30 m.
      - Área mínima del terreno: 750 m<sup>2</sup>
    - Estaciones de servicio:
      - Frente mínimo del terreno: 30 m.
      - Área mínima del terreno: 1000 m<sup>2</sup>

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías arteriales principales, requerirán carriles de desaceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas consolidadas.

- En zonas suburbanas:

u



	DOCUMENTO: ANEXO DEL LIBRO INNUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
--	--	----------------------------

- Gasolineras:
  - Frente mínimo: 50 m.
  - Fondo mínimo: 30 m.
  - Retiro de construcción: de acuerdo al cuadro No. 11 del PUOS.
  
- Estaciones de servicio
  - Frente mínimo: 50 m.
  - Fondo mínimo: 40 m.
  - Retiro de construcción: de acuerdo al cuadro No. 11 del PUOS.
  
- Distancias mínimas de localización de gasolineras y estaciones de servicio.-
  - En el Distrito Metropolitano de Quito, la distancia a partir de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde los linderos más próximos de los lotes respectivos.
    - Existirá una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras;
    - A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, destinados para el uso de los siguientes establecimientos: todos los educativos y hospitalarios: los equipamientos consolidados de servicios sociales siguientes: orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados, centros de protección de menores; casas de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a 500 puestos;
    - A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión;
    - A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados;
    - A 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras;
    - A 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de