

**Procuraduría
Metropolitana**

Suelo
f



**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 19.12.2011

HORA: 19 H30

NOMBRE: f

Quito, 19 de diciembre de 2011

Expediente No. 2731-2009

Abogada

Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Presente

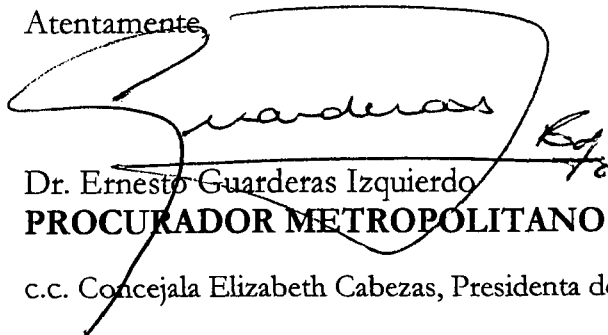
Ref.: Ampliación del Oficio No. 2731-2009 de 7 de noviembre de 2011

De mi consideración:

En referencia a las Disposiciones Generales y Transitorias del proyecto de Ordenanza del Régimen Administrativo del Suelo y de conformidad con el Oficio de 12 de diciembre de 2011 (expediente 2731-2009), adjunto sírvase encontrar el contenido normativo de las precitadas disposiciones sugerido por esta Dependencia, con las siguientes observaciones:

1. Sobre el contenido de las disposiciones generales segunda y quinta del proyecto original, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda debería informar si dichos instrumentos de planificación (Mariscal, Tumbaco y Los Chillos) se encuentran, en la actualidad, ya incorporados e integrados al PUOS (en los anexos técnicos del proyecto de Ordenanza), a fin de que se resuelva sobre su pertinencia actual.
2. La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión incorporadas en el proyecto, son de competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,


Dr. Ernesto Guarderas Izquierdo
PROCURADOR METROPOLITANO

c.c. Concejala Elizabeth Cabezas, Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial

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 se encuentren funcionando actualmente en edificaciones que cuenten licencia metropolitana correspondiente, en aplicación de la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana N0. 031, sancionada el 10 de junio de 2008, 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 generales de implantación correspondientes de la actividad, de conformidad con lo prescrito en el PUOS.

TERCERA.-

1. Todas aquellas industrias cuya tipología sea II1, II2 e II3 y 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. Las industrias 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.

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 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 e II3, 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 cumplimiento 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 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 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 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.

CUARTA.- El Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, a iniciativa de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA:

1. Para los propósitos previstos en la Disposición Transitoria Cuarta del Código Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas, y mientras se aprueban los nuevos Planes Metropolitanos de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) tendrá vigencia con las modificaciones introducidas por esta Ordenanza Metropolitana.

2. 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 Plan General de Desarrollo Territorial.

3. Mientras se aprueba el nuevo Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), de conformidad con la ley, toda referencia al PMOT en el Libro innumerado “Del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” se entenderá hecha al Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) con las modificaciones introducidas por esta Ordenanza Metropolitana.

SSEGUNDA: Mientras se expida la Ordenanza Metropolitana que norma el régimen administrativo del ejercicio de potestades sancionadoras en el Distrito Metropolitano de Quito y entre en vigencia, el título de “Infracciones y sanciones”, el régimen jurídico de las infracciones y sanciones administrativas en materia de territorio, hábitat y vivienda (habilitación y edificación) se sujetará al siguiente régimen:

Artículo... (1).- **Infracciones y sanciones administrativas por incumplimiento de las disposiciones contenidas en el Libro Innumerado "Del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito".**- Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en el Libro Innumerado "Del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito" se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo... (2).- **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.

Artículo... (3).- **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 ejecutado 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.

Artículo... (4).- 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,

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; y,
- 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;

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 en el informe de control se 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;
- f) 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; y,

g) 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 a 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.

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.

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 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.

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 cinco por ciento (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), con la aplicación de una multa de hasta 25% de valor del fondo de garantía, por cada omisión y un máximo del 100)

g) En el caso del literal g), 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%.

Artículo... (4).- 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, 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 doce y medio por ciento (12,5%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) de la salario básico unificado. 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.

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

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

1. 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, 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, 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, regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

2. 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.



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito 23 NOV 2011

Oficio ST-GT- 004874

Economista
Elizabeth Cabezas
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
Presente

Señora Presidenta:

Por medio del presente, pongo en su conocimiento la necesidad de añadir las observaciones detalladas a continuación, al texto de la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, que será tratada en Segundo Debate por el Concejo Metropolitano de Quito

En la citada ordenanza, es necesario añadir la siguiente transitoria:

Los usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad serán determinados en base a 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.

En el Anexo 2 Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en el capítulo 2.7 Cubiertas, Cerramientos y Voladizos, es necesario añadir el siguiente texto:

Voladizos:

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 (3m). (INDICADO)

Atentamente,

Arq. Cristián Córdova Cordero
SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

ELIZABETH CABEZAS G
CONCEJALA QUITO D.M.

RECIBIMIENTO:
FECHA:
LUGAR:
FIRMA DE RECEPCION: *[Handwritten Signature]*

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Carlos Espinel	2011-11-23	<i>[Handwritten Signature]</i>
Revisado por:	Arq. Patricio Montalvo	2011-11-23	<i>[Handwritten Signature]</i>



Secretaría
General del
Concejo

Informe N° IC-O-2011-234

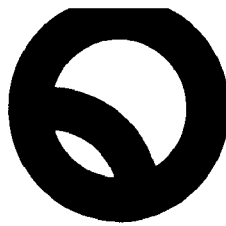
COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
APROBADO	26.05.2011	F
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. En sesión ordinaria realizada el 30 de marzo de 2011, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, conoció los proyectos de Ordenanza reformativos a las Ordenanzas Nos. 255 (Régimen de Suelo), 031 (Plan de Uso y Ocupación de Suelo) y 3746 (Normas de Arquitectura y Urbanismo), sobre las cuales se formularon varias observaciones.
- 1.2. Para la elaboración de este proyecto de Ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, ha realizado varios talleres de análisis de la misma con las Administraciones Zonales y demás instancias técnicas y legales del Municipio de Quito. Además, la discusión de esta reforma contó con la participación de los diferentes sectores de la construcción.
- 1.3. En sesión ordinaria realizada el 23 de mayo de 2011, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial analizó el proyecto de Ordenanza que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, y las Reglas Técnicas del "Uso y Ocupación del Suelo", "Arquitectura y Urbanismo" y de "Espacio Público y Mobiliario Urbano", cuerpos normativos que realizan un compendio de los proyectos de Ordenanza descritas en el numeral 1.1.



Secretaría
General del
Concejo

2.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio No. 0236 de 17 de mayo de 2011, el Dr. Pablo Sarzosa Játiva, Subprocurador Metropolitano, emite el informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...)

- 1. Por un tema de sistematización y de diferenciación de la naturaleza jurídica de una regla técnica, esta Dependencia ha separado de los cuerpos técnicos (Ordenanza No. 3746 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y, Ordenanza No. 0031 que contiene el PUOS), las, las normas administrativas, las cuales deberían ser incorporadas, conjuntamente con las de la Ordenanza No. 255 que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso de Suelo, en un solo Libro del Código Metropolitano.*
- 2. El nombre de la Ordenanza que contendría las normas administrativas precitadas debería ser: "Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen del Espacio Público y del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", que agregaría después del Libro I del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el Libro innumerado "Del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito".*
- 3. El régimen del Suelo debería contener las siguientes disposiciones. (...)*
- 4. Las normas administrativas referidas al "Espacio Público" deberían extraerse del Libro del Suelo y agregarse después del Libro innumerado "Del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, como otro libro innumerado, "Del Espacio Público en el Distrito Metropolitano de Quito", que desarrollaría el régimen administrativo de uso y aprovechamiento aplicable a las distintas categorías de bienes (demaniales, patrimoniales) por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y de terceros (privados o públicos).*
- 5. Respecto de las Reglas Técnicas del "Uso y Ocupación del Suelo" y de "Arquitectura y Urbanismo", tratándose de un planteamiento de carácter técnico, el órgano rector sectorial (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda) debería presentarlas en el formato correspondiente con las sumillas de producción y de aprobación de las reglas Técnicas al interior de dicho órgano rector sectorial. Procuraduría Metropolitana, por lo expuesto, no se pronuncia sobre estas disposiciones.*



**Secretaría
General del
Concejo**

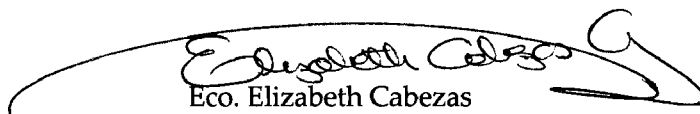
6. *La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión incorporadas en el proyecto, son de competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (...)*

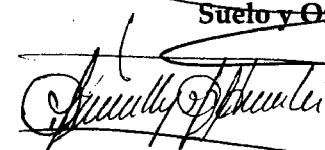
3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 30 de marzo de 2011, con fundamento en el artículo 57 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, y las Reglas Técnicas del "Uso y Ocupación del Suelo", "Arquitectura y Urbanismo" y de "Espacio Público y Mobiliario Urbano", cuyos textos se adjuntan.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Eco. Elizabeth Cabezas
**Presidenta de la Comisión de
Suelo y Ordenamiento Territorial**


Lic. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano


Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano


Dr. Fabricio Villamar
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.
Diego X. Almeida C.

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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.-

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

Artículo... (3).- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-

Artículo... (4).- Protección a las autorizaciones de edificación.-

Artículo... (5).- Casos no previstos.- que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

TÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEL SUELO

Artículo... (6).- Suelo.-

Artículo... (7).- Clasificación general del suelo.-

CAPÍTULO II

DERECHOS Y DEBERES

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Artículo... (8).- Derechos de los propietarios del suelo urbano.-

Artículo... (9).- Deberes de los propietarios del suelo urbano.-

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE O DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo... (10).- Derechos de los propietarios del suelo urbanizable o de expansión urbana.-

Artículo... (11).- Deberes de los propietarios del suelo urbanizable o de expansión urbana.-

SECCIÓN TERCERA

DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLES, RURAL O SUBURBANO

Artículo... (12).- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable, rural o suburbano.-

Artículo... (13).- Deberes de los propietarios del suelo no urbanizable, rural o suburbano.-

Artículo... (14).- No pago de indemnización por ordenación urbana.-

Artículo... (15).- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.-

CAPÍTULO III

DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo... (16).- De la participación ciudadana.-

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

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

Artículo... (19).- Naturaleza jurídica de los planes.-

Artículo... (20).- Intangibilidad de la propiedad.-
Artículo... (21).- Intervención de profesionales.-

**SECCIÓN SEGUNDA
INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

**PARÁGRAFO I
DEL PLAN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL Y DE LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

Artículo... (22).- Plan General de Desarrollo Territorial.-
Artículo... (23).- Instrumentos complementarios.-

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

Artículo... (24).- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).-

**PARÁGRAFO III
DE LOS PLANES MAESTROS**

Artículo... (25).- Planes maestros.-

**PARÁGRAFO IV
DE LOS PLANES PARCIALES**

Artículo... (26).- Planes parciales.-

**PARÁGRAFO V
DE LOS PLANES ESPECIALES**

Artículo... (27).- Planes especiales.-

**PARÁGRAFO VI
DE LOS PROYECTOS URBANOS-ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES.-**

Artículo... (28).- Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.-

**PARÁGRAFO VII
DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO Y DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.**

Artículo... (29).- Reglas Técnicas.-
Artículo... (30).- Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo.-
Artículo... (31).- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-

**PARÁGRAFO VIII
DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS.**

Artículo... (32).- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos

**SECCIÓN TERCERA
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

**PARÁGRAFO 1
GESTIÓN INSTITUCIONAL**

Artículo... (33).- Gestión de la planificación municipal.-
Artículo... (34).- Áreas de promoción.-
Artículo... (35).- Gestión territorial institucional.-

**PARÁGRAFO 2
INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

Artículo... (36).- Informes para habilitar el suelo y la edificación.-
Artículo... (37).- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).-
Artículo... (38).- Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS)-

SECCIÓN CUARTA

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO PRIMERO

DEL CONTROL TERRITORIAL

Artículo... (39).- Del control territorial.-
Artículo... (40).- Objetivos del control territorial.-
Artículo... (41).- Instrumentos institucionales de control territorial
Artículo... (42).- Controles obligatorios.-
Artículo... (43).- Supervisión Técnica del control territorial.-
Artículo... (44).- Controles especiales.-

PARÁGRAFO SEGUNDO

DE LA GESTIÓN TERRITORIAL

Artículo... (45).- **De la gestión territorial.-**

CAPÍTULO III

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo... (46).- Definición.-
Artículo... (47).- Destino de los usos.-

PARÁGRAFO 1

USO RESIDENCIAL

Artículo... (48).- Uso residencial.-
Artículo... (49).- Clasificación del uso residencial.-

PARÁGRAFO 2

USO MÚLTIPLE

Artículo... (50).- Uso múltiple.-
Artículo... (51).- Clasificación del uso residencial.-

PARÁGRAFO 3

USO INDUSTRIAL

Artículo... (52).- Uso Industrial.-
Artículo... (53).- Clasificación del uso industrial.-

PARÁGRAFO 4

USO EQUIPAMIENTO

Artículo... (54).- Uso Equipamiento.-
Artículo... (55).- Clasificación del uso equipamiento.-

PARÁGRAFO 5

USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Artículo... (56).- Uso Protección Ecológica.-
Artículo... (57).- Categorías de Manejo del Uso Protección Ecológica.-

PARÁGRAFO 6
USO PATRIMONIO CULTURAL

Artículo... (58).- Uso Protección Patrimonio Cultural.-
Artículo... (59).- Clasificación del Uso Patrimonial Cultural.-

PARÁGRAFO 7
USO RECURSOS NATURALES

Artículo... (60).- Uso Recursos Naturales.-
Artículo... (61).- Clasificación del Uso Recursos Naturales.-

PARÁGRAFO 8
USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

Artículo... (62).- Uso Agrícola Residencial.-
Artículo... (63).- Clasificación del Uso Agrícola Residencial.-

PARÁGRAFO 9
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Artículo... (64).- Uso Comercial y de Servicios.-
Artículo... (65).- Clasificación del Uso Comercial y de Servicios.-

PARÁGRAFO 10
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo... (66).- Categorías de Usos.-
Artículo... (67).- Compatibilidades para el uso Equipamiento.-

CAPÍTULO IV
ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA
ASIGNACIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN

Artículo... (68).- Asignaciones de Zonificación para Edificación y Habilitación.-
Artículo... (69).- Tipologías de Zonificación para Edificación.-

Artículo... (70).- Aplicación de la Zonificación.-
Artículo... (71).- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.-
Artículo... (72).- Modificación a las zonificaciones.-

PARÁGRAFO 2
ALTURA DE EDIFICACIÓN

Artículo... (73).- Altura de edificación.-
Artículo... (74).- Altura de entresijos.-
Artículo... (75).- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.-
Artículo... (76).- Altura de edificación en terrenos con pendientes.-

PARÁGRAFO 3
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo... (77).- Tipos de retiro.-

PARÁGRAFO 4
COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

Artículo... (78).- Definición de Coeficiente de Ocupación.-

Artículo... (79).- **Áreas computables para el COS.-**
Artículo... (80).- **Áreas no computables para el COS.-**

CAPÍTULO V DEL DESARROLLO URBANO

SECCIÓN PRIMERA DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO 1 CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo... (81).- Definición.-
Artículo... (82).- Proyectos de Urbanización.-
Artículo... (83).- Proyectos de Subdivisión.-
Artículo... (84).- Proyectos de Reestructuración Parcelaria.-

PARÁGRAFO 2 CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

Artículo... (85).- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.-
Artículo... (86).- Sistema Vial.-
Artículo... (87).- Elementos del sistema vial.-
Artículo... (88).- Derecho de vías.-
Artículo... (89).- Áreas de protección especial.-
Artículo... (90).- Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-

Artículo... (91).- Casos de habilitación de suelo en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal no son exigibles.-
Artículo... (92).- Casos en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal para subdivisiones puede ser compensada.-
Artículo... (93).- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-
Artículo... (94).- Redes de infraestructura.-
Artículo... (95).- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-
Artículo... (96).- Recepción de obras de zonas verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura.-

SECCIÓN SEGUNDA DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PARÁGRAFO 1 CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo... (97).- Definición.-
Artículo... (98).- Edificación.-
Artículo... (99).- Intervenciones Constructivas.-

PARÁGRAFO 2 CONSIDERACIONES GENERALES PARA EDIFICAR

Artículo... (100).- Coeficientes de ocupación del suelo y retiros.-
Artículo... (101).- Altura y dimensiones de Edificación.-
Artículo... (102).- Provisión obligatoria de estacionamientos.-
Artículo... (103).- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.-
Artículo... (104).- Cubiertas, cerramientos y voladizos.-
Artículo... (105).- Obligación de los titulares de solares no edificados.-
Artículo... (106).- Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.-
Artículo... (107).- Ascensores.-
Artículo... (108).- Ocupación provisional.-

SECCIÓN TERCERA

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo... (109).- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-

Artículo... (110).- Normas aplicables.-

SECCIÓN CUARTA

NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS

Artículo... (111).- Normas específicas de edificación por usos.-

SECCIÓN QUINTA

INCREMENTO DE ÁREA DE EDIFICACIÓN

Artículo... (112).- Incremento de coeficientes de ocupación del suelo.-

Artículo... (113).- Incremento de altura de edificación y/o edificabilidad.-

Artículo... (114).- Ámbitos de aplicación.-

Artículo... (115).- Áreas en las que no es posible el incremento de edificabilidad y altura de edificación.-

Artículo... (116).- Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales para proyectos nuevos.-

Artículo... (117).- Incremento de edificación en proyectos en edificaciones existentes.-

Artículo... (118).- Pago por incremento de altura de edificación.-

Artículo... (119).- Pago en efectivo por incremento de edificabilidad.-

Artículo... (120).- Pago en suelo u obra de infraestructura por incremento de edificabilidad.-

Artículo... (121).- No afectación a los tributos.-

Artículo... (122).- Exoneración del pago por incremento de edificabilidad.- Artículo... (123).- Aplicación del incremento de número de pisos a partir de la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo sin incremento de edificabilidad.-

Artículo... (124).- Procedimiento.-

SECCIÓN SEXTA

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

PARÁGRAFO 1

DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Artículo... (125).- Ordenación del paisaje.-

Artículo... (126).- Áreas de protección de taludes.-

Artículo... (127).- Áreas de protección de quebradas.-

PARÁGRAFO 2

DEL AGUA

Artículo... (128).- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-

Artículo... (129).- De aguas subterráneas.-

PARÁGRAFO 3

DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Artículo... (130).- La planificación preventiva.-

Artículo... (131).- El riesgo en la construcción.-

PARÁGRAFO 4

DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo... (132).- Construcciones sismo resistentes.-

Artículo... (133).- Normas de protección contra incendios.-

Artículo... (134).- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).-

PARÁGRAFO 5

DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo... (135).- Áreas patrimoniales.-

**CAPÍTULO VI
DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES**

**SECCIÓN PRIMERA
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo... (136).- La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

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:

**LIBRO...
EL ESPACIO PÚBLICO**

Artículo... (1).- Definición.-

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

Artículo... (3).- Gestión y competencia sobre el espacio público.-

Artículo... (4).- Modificación del destino

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

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

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

Artículo... (8).- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo.-

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

Artículo... (10).- Reglas Técnicas para la instalación de mobiliario urbano en el Espacio Público.-

Artículo 3.- Agréguese a 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", sancionada el 18 de marzo de 2010, después del Título II, el Título "De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas", al tenor del siguiente texto:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ORDENANZA MUNICIPAL No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe IC-2011-235, de 23 de mayo de 2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales tener: *"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,** el literal b) del artículo 297 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ("COOTAD") dispone que los gobiernos autónomos descentralizados tienen entre sus objetivos de ordenamiento territorial: *"El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio"*;
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Especial del 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 R.O. Edición Especial 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 R.O. Edición Especial 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 R.O. 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 MUNICIPAL No.

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 la normativa contenida en las Ordenanzas No. 3746 publicada en el R.O. de 24 de Octubre del 2008, que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo; No. 0031 publicada en el R.O. de 24 de Octubre del 2008, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS); y, No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo.

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.

EXPIDITE

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 255, QUE REGULA LA ORDENACIÓN, OCUPACIÓN, HABILITACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y CONTROL DEL USO DEL SUELO; Y, DEROGATORIA DE LAS ORDENANZAS Nos. 3746 PUBLICADA EN EL R.O. DE 24 DE OCTUBRE DEL 2008, Y 0031 PUBLICADA EN EL R.O. DE 24 DE OCTUBRE DEL 2008

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 6 del Título I "Del Régimen del Suelo" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, al tenor del siguiente texto:

Artículo... (6).- Suelo.-

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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 Código.
2. La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el Plan de Ordenamiento Territorial; la Planificación de Uso y Ocupación del Suelo y demás instrumentos de planificación complementarios, incluyendo las Reglas Técnicas previstas en los Anexos de este Título.

Artículo 2.- Elimínense la Sección III "Instrumentos de planificación de los propietarios del suelo" del Capítulo III "De la Planificación Territorial" y los Capítulos IV "De la Gestión Territorial" y V "Del Control" del Título I "Del Régimen del Suelo" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008.

Artículo 3.- Agréguese luego de la Sección III "Instrumentos de la Planificación Territorial" del Capítulo III "De la Planificación Territorial" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, las Secciones Innumeradas "Instrumentos de Gestión" e "Intervención municipal en el control del uso y ocupación del suelo", al tenor del siguiente texto:

SECCIÓN TERCERA INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

PARÁGRAFO 1 GESTIÓN INSTITUCIONAL

Artículo 1.- (1).- Gestión de la planificación municipal.- Para gestionar operaciones estratégicas relacionadas con la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial, la Administración Municipal 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.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Artículo... (2).- **Áreas de promoción.**- La Administración Municipal 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. Los grandes proyectos promovidos por entidades públicas deberán desarrollarse a través de concursos públicos.

Artículo... (3).- **Gestión territorial institucional.**-

1. Para la habilitación del suelo y la edificación, la Municipalidad 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 establecen las leyes, ordenanzas, códigos y reglamentos municipales vigentes.

2. Esta responsabilidad será ejercida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las administraciones zonales y el Concejo Metropolitano, en el ámbito administrativo y territorial respectivo. El Concejo podrá delegar los procesos administrativos de gestión territorial permitidos por la ley.

PARÁGRAFO 2

INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo... (4).- **Informes para habilitar el suelo y la edificación.**- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son: Informe de Regulación Metropolitana, Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo e Informe Técnico.

Artículo... (5).- **Informe de Regulación Metropolitana (IRM).**-

1. Es un instrumento en el que constan los siguientes datos:

ORDENANZA MUNICIPAL No.

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, esto es: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales.
- c) Especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, es decir: altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos.
- d) Factibilidad de servicios de infraestructura.
- e) 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 y conos de aproximación de los aeropuertos.

2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente y tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS o instrumentos complementarios.

Artículo... (6).- 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 del DMQ. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna en los establecimientos.

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 Plan de Uso y Ocupación del Suelo u otros instrumentos de planificación, serán otorgados por la Administración Zonal respectiva y tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

3. En el caso de usos permitidos para actividades de nivel de ciudad o metropolitano, los informes de compatibilidad de uso del suelo, serán emitidos por la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda, quien emitirá las condiciones urbanísticas que se deberá cumplir para la implantación. Este informe podrá incluir regulaciones especiales de ocupación, utilización del suelo y altura de edificación en cuyo caso deberá ser ratificado por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y por el Concejo Metropolitano.

4. Los siguientes informes tendrán validez durante el período de vigencia del PUOS.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

SECCIÓN CUARTA

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO PRIMERO

DEL CONTROL TERRITORIAL

Artículo... (7).- Del control territorial.-

1. La actuación municipal 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 y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida

2. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control ejercerán las potestades de control territorial, en el ámbito de sus competencias y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano; y, para el ejercicio de la potestad de inspección, podrán contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas, a través de emisión de informes y certificados de conformidad.

Artículo... (8).- 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 el territorio del Distrito Metropolitano, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas vigentes;
- b) Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito estén de acuerdo con el contenido de las licencias metropolitanas urbanísticas emitidas por el Municipio, a través de la Autoridad Administrativa Otorgante.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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 la 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. Los propietarios, proyectistas, técnicos y constructores de edificación serán responsables de notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el Municipio planifique los controles respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 15 días, contados a partir de la notificación del propietario al Municipio.

Artículo... (9).- **Instrumentos institucionales de control territorial.**- Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la construcción los siguientes: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

Artículo... (10).- **Controles obligatorios.**- 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 de conformidad y en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

Artículo... (11).- **Supervisión Técnica del control territorial.**- El proceso de supervisión técnica del control territorial será realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y tendrá las siguientes competencias:

- a) Supervisar el proceso técnico de control territorial en todas sus fases y procedimientos;
- b) Realizar controles especiales; y,
- c) Reportar semestralmente los resultados de su gestión al Alcalde Metropolitano.

Artículo... (12).- **Controles especiales.**- El órgano competente de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizará controles especiales, con autorización del Alcalde, ante cualquier requerimiento.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

PARÁGRAFO SEGUNDO DE LA GESTIÓN TERRITORIAL

Artículo... (13).- **De la gestión territorial.**- Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Autoridad Administrativa Otorgante correspondiente para otorgar las distintas licencias metropolitanas urbanísticas, de conformidad con este Libro, el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico y, en general, con el ordenamiento jurídico metropolitano. Podrá igualmente contar con el auxilio de las Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia, con la limitación establecida en el último párrafo del artículo anterior.

Artículo 4.- Agréguese después del Capítulo III del Título “De Régimen del Suelo” del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporado por la Ordenanza Metropolitana N.º 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, los Capítulos Innumerados “Uso y Ocupación del Suelo”; “Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo” y “Desarrollo Urbano”, al tenor del siguiente texto:

CAPÍTULO... USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo... (1).- **Definición.**- Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios inmuebles en relación con a las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios en zonas o sectores determinados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (2).- **Destino de los usos.**-

1. La asignación de usos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida por el modelo de estructura establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios; se clasifican en:

ORDENANZA MUNICIPAL No.

- a) Residencial. (R)
 - b) Múltiple. (M)
 - c) Comercial y de servicios. (C)
 - d) Industrial. (I)
 - e) Equipamiento. (E)
 - f) Protección ecológica. (PE)
 - g) Preservación patrimonial. (H)
 - h) Recurso natural. (RN)
 - i) Agrícola residencial. (AR)
 - 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. (RIS)
 - k) Zona de Riesgos (Zr).- son suelos no urbanizables con pendientes superiores a 30° y suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.), constante en el mapa de riesgo. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación nueva, conservando la vegetación existente o de ser necesaria su reforestación.
2. Los usos de suelo referidos en los numerales anteriores constan en el Mapa B1 D y en los cuadros constantes en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" (Cuadros 1 al 10).

PARÁGRAFO 1 USO RESIDENCIAL

Artículo... (3).- **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... (4).- **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 Mapa B1 D u otro instrumento complementario:

ORDENANZA MUNICIPAL No.

a) Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.

b) Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

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

d) Residencial de Interés Social (RIS), son zonas de uso de suelo exclusivo para el 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. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de planes parciales o planes especiales establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, lo cual debe ser aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito.

3. El uso de suelo exclusivo de que trata el literal d) del numeral 1 anterior, 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, entendiéndose por aquellos, al suelo urbano o urbanizable, escasamente ocupado, como construcciones provisionales, ruinosas, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercuta mínimamente sobre la superficie del terreno, 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. 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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 1).

PARÁGRAFO 2

ORDENANZA MUNICIPAL No.

USO MÚLTIPLE

Artículo... (5).- **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... (6).- **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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 2).

PARÁGRAFO 3 USO INDUSTRIAL

Artículo... (7).- **Uso Industrial.**- Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Artículo... (8).- **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:

a) Industrial de Bajo Impacto Ambiental 1 Urbano: Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,

ORDENANZA MUNICIPAL No.

- Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

b) Industrial de Mediano Impacto Ambiental y Urbano: Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Dirección Metropolitana Ambiental.

c) Industrial de Alto Impacto Ambiental y Urbano: Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgo. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUOS.

d) Industrial de Alto Riesgo: Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUOS.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Parques Industriales: Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que, pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse en locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normas de Arquitectura y Urbanismo, Seguridad, Salud y Ambiente. Para la implantación de industrias en esta modalidad, el PUOS debe definir posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento.

2. 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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 3).

3. Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, la Secretaría de Ambiente emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasiona.

PARÁGRAFO 4

USO EQUIPAMIENTO

Artículo... (9).- **Uso Equipamiento.-** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan 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... (10).- **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.

a) Equipamientos de servicios sociales, relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

ORDENANZA MUNICIPAL No.

- Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,
- Religioso: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

b) Equipamientos de servicios públicos, relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;
- Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

ORDENANZA MUNICIPAL No.

- Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;
- Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; y,
- Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

2. 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, constan en el Anexo 1 “Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo” de este Libro (Cuadro 4).

PARÁGRAFO 5

USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Artículo... (11).- **Uso Protección Ecológica.-** Es un suelo no urbanizable 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 sostenible.

El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP).

Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en la Ordenanza Metropolitana vigente de prevención y control del Medio Ambiente.

Artículo... (12).- **Categorías de Manejo del Uso Protección Ecológica.-**

1. Corresponde a las categorías de manejo siguientes:

ORDENANZA MUNICIPAL No.

a) Bosque Protector: Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características ecológicas y de uso turístico o recreativo y apoyo al desarrollo local.

b) Santuario de Vida Silvestre: Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Estas áreas deberían ser declaradas como santuario y estar sujetas a una mayor protección y restricción en cuanto a los usos posibles.

c) Área de protección humedales: (cuerpos de agua, manantiales, quebradas y cursos de agua): Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas.

d) Vegetación protectora y manejo de laderas: Áreas de superficie variable, con una limitada significación biológica, pero con una alta importancia en términos de la función que prestan como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad, que podrían contener áreas núcleo relevantes para la conservación de la biodiversidad del Distrito Metropolitano.

e) Corredor de interés eco-turístico (eco rutas): Vía secundaria, carrozable o peatonal, y áreas circundantes que destacan por su valor escénico y diversidad ecológica orientada al turismo de naturaleza.

f) Áreas de desarrollo agrícola o agroforestal sostenible: Área de agricultura sostenible, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la agrobiodiversidad y a la conservación de ecosistemas locales mediante el uso de tecnologías limpias y apropiadas.

2. El Cuadro de 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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 5).

PARÁGRAFO 6

USO PATRIMONIO CULTURAL

Artículo... (13).- **Uso Protección Patrimonio Cultural.**- Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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... (14).- Clasificación del Uso Patrimonial Cultural.-

1. El uso de suelo patrimonial cultural se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.
2. El Cuadro de Clasificación de Uso Patrimonial Cultural, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Patrimonial Cultural constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 6).

PARÁGRAFO 7

USO RECURSOS NATURALES

Artículo... (15).- **Uso Recursos Naturales** Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Artículo... (16).- Clasificación del Uso Recursos Naturales.-

1. El uso recursos naturales se clasifica en:

a) Recursos Naturales Renovables:

- Agropecuario: Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;
- Forestal: Actividades destinadas al aprovechamiento forestal;
- Piscícola: Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas;
- Recursos Naturales No Renovables:

ORDENANZA MUNICIPAL No.

b) Actividad minera: Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

2. 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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 7).

PARÁGRAFO 8

USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

Artículo... (17).- **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... (18).- **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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 8).

PARÁGRAFO 9

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Artículo... (19).- **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... (20).- **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 siguientes grupos:

a) Comercial y de servicio barrial: Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por Comercios básicos: Son los establecimientos de consumo

ORDENANZA MUNICIPAL No.

cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico.

- Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;
- Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas y;
- Alojamiento doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

b) Comercial y de servicios sectorial: Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

- Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;
- Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.

Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

- Oficinas administrativas (2): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;

ORDENANZA MUNICIPAL No.

- Alojamiento (2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
- Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

c) Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se genera en centros, sub-centros o corredores urbanos y están conformados por:

- Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
- Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).

Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,

- Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

d) Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano: Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio

ORDENANZA MUNICIPAL No.

zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y comprende:

- Comercio restringido: Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje.
- Venta de vehículos pesados y maquinaria: Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.
- Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,
- Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

2. El Cuadro de Clasificación del 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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 9).

USO ZONAS DE RIESGOS

Uso Zona de Riesgos.- El uso zona de riesgos corresponde a aquellas áreas donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción y asentamientos humanos concentrados o dispersos.

Clasificación del Uso Zona de Riesgos .- El Cuadro de Clasificación de Zona de riesgos, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 10).

PARÁGRAFO 10

ORDENANZA MUNICIPAL No.

COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo... (21).- 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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 11).

Artículo... (22).- Compatibilidades para el uso Equipamiento.-

1. Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad o metropolitano e usos del suelo distintos a equipamiento, requerirán informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o de sus órganos dependientes.

2. Los equipamientos de ciudad o metropolitano requerirán de informe de compatibilidad de usos, condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera. Este informe será emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o de sus órganos dependientes, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

3. Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de prevención y control ambiental.

4. La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos

ORDENANZA MUNICIPAL No.

barriales, sectoriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo el informe de la Administración Zonal correspondiente.

5. La implantación de actividades afines, complementarias que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con uso de equipamiento de ciudad o metropolitano, que se ubiquen en el mismo lote o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o de sus órganos dependientes.

6. En todos los equipamientos es permitida la implantación de una unidad de vivienda.

CAPÍTULO...

ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

ASIGNACIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN

Artículo... (23)- Asignaciones de Zonificación para Edificación y Habilitación del Suelo.-

a) Para edificación, los retiros en 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; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y,

b) Para habilitación del suelo, el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.

Artículo... (24).- 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 (H): La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en la Ordenanza de Patrimonio.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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

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

d) Continua (C): 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 (PB) o dos plantas (PA) según las determinaciones propias del PUOS u otros instrumentos de planificación.

e) Sobre línea de fábrica (D): 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 de Territorio, Hábitat y Vivienda.

g) Especial (ZC): Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas francas, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la edificación y para el fraccionamiento del suelo, que será definido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y aprobado por el Consejo Metropolitano.

2. Para el caso de zonas francas, previamente a la declaración nacional se solicitará el 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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 12 y Mapa B2 D).

Artículo... (25).- **Aplicación de la Zonificación.-**

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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.

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 urbanizable y no urbanizable 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; 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 iguales o mayores a A2500 y las de uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

3. En áreas de suelo urbano cuando un predio tenga asignados uso industrial y residencial o industrial y múltiple, con industrias existentes, la asignación afectará a la totalidad del área del lote con el uso principal industrial.

Artículo... (26).- 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:

- 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 de hecho en uno de sus linderos, se podrá planificar la edificación adosándose en la misma altura de la construcción del lote colindante; si el adosamiento existente tiene una altura menor a la zonificación asignada, el nuevo proyecto deberá respetar en los pisos adicionales al adosamiento, los retiros y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente. En todo caso el proyecto no podrá sobrepasar los coeficientes y altura establecidos en la zonificación correspondiente y respetará las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

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 la forma de ocupación de toda la manzana, determinando los adosamientos o los retiros reglamentarios asignándole a los lotes la zonificación pareada, continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada y convalidada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o por sus órganos dependientes, para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUOS.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

4. Cuando existan lotes de superficie menor al lote mínimo de la zonificación asignada en uso de suelo no urbanizable, podrá construirse hasta un área bruta máxima total de construcción de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por las Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo 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 áreas de protección especial, de quebradas, taludes y ríos.

5. Cuando en áreas de suelo urbano y urbanizable existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa de la zonificación asignada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, directamente o a través de sus órganos dependientes, emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial previa a la autorización del Concejo Metropolitano.

6. En los casos de que se trate de la aplicación de Reglas Técnicas particulares de habilitación de suelo o edificación la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, directamente o a través de sus órganos dependientes, emitirá un informe técnico resolutive.

Artículo... (27).- **Modificación de las zonificaciones.-**

1. El Concejo Metropolitano de Quito, previo informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o sus órganos dependientes, las Comisiones de Suelo y Ordenamiento Territorial o de Áreas Históricas y Patrimonio, según su competencia, podrá conocer y resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal, de ciudad o metropolitano.

b) Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones del Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

c) Cuando mediante alguno de los instrumentos de planificación vigentes se proponga la modificación del uso de suelo, del tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial, definidas en el DMQ.

2. Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Metropolitano, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o sus órganos dependientes, en la base de datos georeferenciada, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana.

SECCIÓN SEGUNDA

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Artículo... (28).- **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 el cuadro 10.11 del Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

2. 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, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 12 y Mapa B2 D).

3. En todos los casos la altura se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepecho de terraza, cubierta de escaleras, ascensores, cuarto de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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

El mezanine se contabilizará como piso.

En los conos de aproximación de los aeropuertos la altura de edificación definida en el PUOS es de carácter referencial y en todos los casos se requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo... (29).- **Altura de locales** .- En todos los casos, la altura mínima del local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado. La altura mínima de los locales consta en el cuadro de normas generales para edificación en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro y el detalle narrativo del mismo.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2.10 m.

En cubiertas inclinadas se garantiza que la altura mínima sea de 2.10 m, en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 3.00 m, para que el espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas o desvanes, estas áreas a partir de los 2.10 m de los techados se consideran áreas útiles y computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo (COS TOTAL). Las buhardillas, áticos o desvanes no se considerarán como piso en el cálculo de la altura de la edificación. (Gráfico z)

La altura de locales en uso diferente al residencial podrá modificarse hasta el máximo de 3.80 m por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o metropolitano, la altura de locales podrá superar los 3.80 m. En

ORDENANZA MUNICIPAL No.

ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

Artículo... (30).- **Variabilidad del terreno y pendiente referencial.-**

1. Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en base al sistema TM-WGS84 o al que se estableciere en las Reglas Técnicas, realizado por el respectivo especialista, que 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 en el lindero posterior del mismo a nivel natural del terreno.

En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural de terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno.

En caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio, esta será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro en base a la topografía original del terreno.

2. Los Gráficos de variabilidad del terreno y pendiente referencial, pendientes referenciales en terrenos irregulares y Corte de pendiente referencial constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Gráficos A,B,C, y D).

Artículo... (31).- **Altura de edificación en terrenos con pendientes.-** Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación en terrenos con pendientes (respetando el nivel natural del terreno y con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial), así como los Gráficos explicativos constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Gráficos del 01 hasta el 09).

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Artículo... (32).- **Edificaciones en Bloque.-** 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. 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 las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (Anexo 2 de este Libro) y Gráficos explicativos en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este libro (Gráficos 10 y 11).

SECCIÓN TERCERA

RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo... (33).- **Tipos de retiro.-**

1. Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el (Cuadro No. 12) del Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro 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 constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro.

PARÁGRAFO 4

COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

Artículo... (34).- **Definición de Coeficiente de Ocupación.-**

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

ORDENANZA MUNICIPAL No.

2. 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 todos los bloques.

Artículo... (35).- **Áreas computables para el COS.-** Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Artículo... (36).- **Áreas no computables para el COS.-**

1. Son 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, descubiertos bodegas individuales menores a 6 m². Ubicadas en planta baja y/o subsuelos. Las bodegas individuales que superen los 6 m², se contabilizarán en su totalidad para el cálculo de los coeficientes

2. No son parte de las áreas útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

CAPÍTULO...

DEL DESARROLLO URBANO

SECCIÓN PRIMERA

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO 1

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo... (37).- **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

ORDENANZA MUNICIPAL No.

establecidas en el PGDT y el PUOS y en las normas administrativas y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

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... (38).- **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 del Distrito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PGDT y otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas comunales y áreas verdes.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PGDT 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 de Territorio, Hábitat y Vivienda, o sus órganos dependientes, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Libro y sin que sea aceptable, como garantía, la hipoteca sobre lotes de la misma Urbanización.

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,

ORDENANZA MUNICIPAL No.

cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo 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 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 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 Procuraduría Metropolitana.

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

a) Etapa 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.

b) Etapa 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, pavimentado 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 municipalidad.

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

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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 el ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo... (39).- **Proyectos de Subdivisión.**

1. Los proyectos de subdivisión son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme a las Reglas Técnicas de zonificación para habilitación del suelo previstas en este Libro. 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 no urbanizable, 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, urbanizable y no urbanizable. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes

5. Las subdivisiones pueden ser:

ORDENANZA MUNICIPAL No.

- 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;
- 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 la Ley Orgánica de Régimen Municipal;
- 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;
- 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... (40).- **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 municipal y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regular 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 Municipal, y será tramitada por la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10). En el caso de licenciamiento sujeto al procedimiento

ORDENANZA MUNICIPAL No.

especial, se requerirá informe previo de la Administración Zonal correspondiente y de la Comisión sectorial competente.

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 en la Dirección Metropolitana de Catastro.

PARÁGRAFO 2

CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

Artículo... (41).- **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 establece el PUOS y sus Reglas Técnicas y otros instrumentos de planificación, y cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo previstas en el anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este libro.

Artículo... (42).- **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.

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 Plan General de Desarrollo Territorial.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

b) Sistema Vial Suburbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanizables y no urbanizables en el Plan General de Desarrollo Territorial.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y suburbanas se encuentran previstas en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

4. La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Movilidad, o sus órganos dependientes, diseñarán de manera conjunta, la estructura vial principal en el Distrito, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial.

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

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

Artículo... (43).- **Elementos del sistema vial.**- Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas, 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 el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

Artículo... (44).- **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 a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y constan en el (Cuadro No. 13) del Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro, en el mismo que se

ORDENANZA MUNICIPAL No.

especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías metropolitanas.

2. En el Mapa B3 D contenido en el Anexo 1 consta la caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo... (45).- **Áreas de protección especial.**- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, gaseoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos y alrededor del Beaterio, que se encuentran especificados en el (Cuadro No. 14) y en el mapa B4C o mapas de los planes parciales aprobados y contenidos en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro.

Artículo... (46).- **Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.**-

1. Toda habilitación de suelo contemplará áreas verdes y áreas para equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado y deberán tener las características previstas en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

2. Toda habilitación de suelo 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, urbanizable y no urbanizable, 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.

3. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o sus órganos dependientes, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido.

4. Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el

ORDENANZA MUNICIPAL No.

propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o sus órganos dependientes.

5. No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial de Pichincha o Ministerio de Obras Públicas. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

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

7. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas y manuales técnicos vigentes.

8. La Dirección Metropolitana de Catastro 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.

9. Las edificaciones declaradas en propiedad horizontal se someterán a las disposiciones que por concepto de áreas comunales se establezcan en la ley de la materia, su reglamento y el ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo 10. (47).- Casos de habilitación de suelo en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal no son exigibles.- No se exigirán las contribuciones de zonas verdes y áreas para equipamiento comunal en los siguientes casos:

a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento (10%) para zonas verdes o áreas comunales, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.

b) En subdivisiones que se produzcan por el cruce de una vía pública aprobados por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, siempre y cuando no se proyecte una nueva habilitación del suelo en los lotes resultantes.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

- c) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.
- d) En subdivisiones cuya naturaleza sea la sucesión por causa de muerte.
- e) En subdivisiones realizadas por la Municipalidad, destinadas a permutas o donaciones.
- f) En terrenos con afectaciones viales o de protección especial mayores a 30% del área total del terreno.

Artículo... (48).- Casos en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal para subdivisiones puede ser compensada.-

1. Los casos en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal para subdivisiones puede ser compensada son los siguientes:

- a) 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;
- b) Cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, ubicación dispersa, presente pendientes pronunciadas mayores al 30%, falta de continuidad en la trama vial, la el órgano competente elaborará un informe que será conocido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y aprobado por el Concejo Metropolitano, con lo cual se podrá compensar en dinero, el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del área útil del lote objeto de la subdivisión; y,
- c) Cuando el inmueble a fraccionarse se encuentre edificado en una proporción igual o mayor al sesenta por ciento (60%) del COS PB, se podrá compensar en dinero, el equivalente al cinco por ciento (5%) del área útil del lote. Esta compensación tendrá efecto solo cuando las edificaciones cuenten con las licencias o permisos municipales correspondientes.

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.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

3. Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo exclusivo para la provisión de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

Artículo... (49).- **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... (50).- **Redes de infraestructura.**-

1. Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y urbanizable deberán sujetarse a lo previsto en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro y obtener aprobación de las Empresas Públicas Metropolitanas competentes, Empresa Eléctrica Quito S.A. y las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas.

2. El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio, 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 no urbanizable 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 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 encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. Dichas empresas solicitarán previamente, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o a sus órganos dependientes, la certificación municipal de que el predio se encuentra en suelo urbano o urbanizable, incluyendo la correspondiente etapa de incorporación.

Artículo... (51).- **Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.**-

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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 o permiso 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 ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

Artículo... (52).- Recepción de obras de zonas verdes, áreas comunales, 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.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PARÁGRAFO 1

CONSIDERACIONES GENERALES

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Artículo... (53).- **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 y, que se concreta con el cumplimiento de lo establecido en las normas administrativas y reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo... (54).- **Edificación.-**

Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las disposiciones establecidas en las normas administrativas y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo... (55).- **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 Diferenciación Metropolitana Urbanístico, en un predio que se encuentre en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Las propuestas deberán sujetarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas de Uso y Ocupación del Suelo y de Arquitectura y Urbanismo.

PARÁGRAFO 2

CONSIDERACIONES GENERALES PARA EDIFICAR

Artículo... (56).- **Coeficientes de ocupación del suelo y retiros.-** Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB), el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) y los retiros de construcción establecidos por el PUOS y otros instrumentos de planificación municipal, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

Artículo... (57).- **Altura y dimensiones de Edificación.-** Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación y dimensiones asignadas por el PUOS y otros instrumentos de planificación municipal que constan en el Informe de

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Regulación Metropolitana (IRM), así como a lo previsto en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

Artículo... (58).- **Provisión obligatoria de estacionamientos.-**

1. Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados y demás condiciones dispuestas en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

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, jeeps, 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... (59).- **Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.-**

1. En lotes con acceso 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 m²) 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 Municipalidad 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 m²) 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,

ORDENANZA MUNICIPAL No.

podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. En estos casos, deberá compensarse a la Municipalidad con el equivalente al 100% del valor del área correspondiente al total de estacionamientos requeridos, de acuerdo a lo especificado en las Normas 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.

Artículo... (60).- **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" previstas en el Anexo 2 de este Libro.

Artículo... (61).- **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, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y las especificaciones técnicas previstas en el Anexo 2 de este Libro.

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 90 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 la realizará el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la empresa pública metropolitana competente, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a aquella.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

4. De conformidad con el artículo 582 y en concordancia con el artículo 378 del mismo cuerpo legal, el costo por la construcción del cerramiento realizado por la empresa pública metropolitana competente deberá ser cobrado, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras con el recargo del 20% más intereses.

5. 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.

Artículo... (62).- **Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.**- Los espacios construidos deberán cumplir obligatoriamente con las especificaciones previstas en el Anexo "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

Artículo... (63).- **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 hasta seis (6) pisos incluido subsuelos.

3. Las especificaciones técnicas para la instalación de ascensores se encuentran previstas en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

Artículo... (64).- **Ocupación provisional.**- Los predios particulares ubicados en suelo urbano y urbanizable 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 de ocupación provisional. Esta autorización tendrá el carácter provisional por tiempo limitado máximo de seis meses y solo

ORDENANZA MUNICIPAL No.

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.

Artículo 5.- Elimínese la Sección IV “Condiciones y elementos para habilitar el suelo” y la Sección V “Condiciones y elementos para edificar” del Capítulo III “De la Planificación territorial” del Título I del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008.

Artículo 6.- Incorpórese la Sección VII “Condiciones y elementos para edificar bajo el régimen de propiedad horizontal” del Capítulo III “De la Planificación territorial” del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, como Sección Tercera del Capítulo Innumerado “Del Desarrollo Urbano”, incorporado por esta Ordenanza Metropolitana, agregándose al final de la precitada Sección VII el siguiente artículo innumerado:

Artículo....- Normas aplicables.-

Las edificaciones que se construyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán al PUOS y a los Anexos 1 “Reglas Técnicas de Uso y Ocupación del Suelo” y 2 “Reglas Técnicas de de Arquitectura y Urbanismo” este Libro.

Artículo 7.- Incorpórese después de la Sección Tercera “Condiciones y elementos para edificar bajo el régimen de propiedad horizontal” del Capítulo Innumerado “Del Desarrollo Urbano”, incorporado por esta Ordenanza Metropolitana, la Sección Cuarta “Normas específicas de edificaciones por usos”:

SECCIÓN CUARTA

NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS

Artículo... (111).- Normas específicas de edificación por usos.-

1. El administrado deberá cumplir con las especificaciones de edificación por usos a previstas en el Anexo 2 “Reglas Técnicas de de Arquitectura y Urbanismo” este Libro, en el ejercicio de su actuación, en garantía la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a fin de coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

2. El Anexo 2 referido en el numeral anterior establecerá las Reglas Técnicas 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 cementarios 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 copio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP).-
- q) Ferias con aparatos mecánicos
- r) Los demás que se incorporen en el Anexo 2 de este Libro.

Artículo 8.- Sustitúyanse los siguientes artículos del Título I "Del Régimen del Suelo" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008:

Art. 56.- Áreas de protección de taludes.-

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 m. de altura, se observarán las áreas de protección y condiciones constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (Anexo 2 de este Libro).

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Art. 57.- Áreas de protección de quebradas.- En quebradas se observarán las condiciones técnica prescritas en el Anexo 2 de este Libro "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo".

Art. 58.- Áreas de protección de los ríos, cuerpos de agua, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos. Las Reglas Técnicas referidas a las áreas de protección de los ríos, cuerpos de agua, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas constan detalladas en el Anexo 2 de este Libro.

Artículo 9.- Agréguese como Capítulo Final del Título I "Del Régimen del Suelo" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. No. 413 del 28 de agosto del 2008, el Capítulo Innumerado "De las Autorizaciones Municipales", al tenor del siguiente texto:

CAPÍTULO VI DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo... (1).- La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. Es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o la edificación 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 Libro de Licencias Metropolitanas del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- Incorpórense las "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" y las "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo", en los términos contenidos en los Anexos 1 y 2 de esta Ordenanza Metropolitana.

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Artículo 11.- En toda referencia que se haga a “Plan General de Desarrollo Territorial” o por sus siglas (PGDT)”, en la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008 o en normas e instrumentos de planificación, presupuestarios, administrativos y de gestión, es una referencia que se deberá entender realizada a “Plan de Ordenamiento territorial”.

Artículo 12.- En toda referencia que se haga a la “Ley Orgánica de Régimen Municipal”, en la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, deberá entenderse realizada al “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.

Artículo 13.- En toda referencia que se haga a la “Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos”, en la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, deberá entenderse realizada a la “Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda”.

Artículo 14.- En toda referencia que se haga al “Plan de uso y ocupación del suelo”, en la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, deberá entenderse realizada a la “Planificación de uso y ocupación del suelo”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

1.- Todas aquellas industrias cuya tipología sea I1, I2 e I3 que de acuerdo al uso de suelo vigente este prohibida su ubicación, permanecerán en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan con las normas administrativas y reglas técnicas previstas en el numeral siguiente:

2.- Las industrias deberán cumplir con las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de marzo de 2010.

3.- 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 concerniente 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 (artículos 35 y 36, y Disposiciones Generales Primera y Segunda

ORDENANZA MUNICIPAL No.

de la ordenanza No. 031) y en cumplimiento de la normativa metropolitana ambiental vigente .

4.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito ("LUAE"), expedirá a favor de las industrias que hayan cumplido con lo previsto en el numeral anterior de esta Disposición General, la correspondiente LUAE.

5.- Tratándose de una autorización excepcional, la LUAE otorgada que no subsana o convalida el resto de autorizaciones requeridas a estas industrias, se considerará temporal o precaria, y caducará, luego de las renovaciones que correspondieren.

6.- Las industrias deberán obtener la LUAE referida en los numerales 3 y 4 en el plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la entrada en vigencia de esta Disposición General.

7.- Las industrias que no cumplan con lo establecido en el numeral anterior, deberán reubicarse en zonas compatibles al ejercicio de su actividad, en el plazo determinado en el Plan de Cierre y Abandono aprobado por la Secretaría de Ambiente, que en ningún caso será mayor a 2 años.

8.- Las Industrias II4 que estén implantadas legalmente y que de acuerdo al uso de suelo vigente esté prohibida su ubicación deberán reubicarse, para lo cual, en el plazo de noventa días, a partir de la aprobación de la presente ordenanza, deberán obtener la aprobación del Plan de Cierre y Abandono respectivo, que en ningún caso será mayor a 2 años.

SEGUNDA

El Consejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, a iniciativa de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, actualizará vía resolución, cada dos años o extraordinariamente cuando el propietario de un terreno así lo solicite a la municipalidad, 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"

TERCERA

ORDENANZA MUNICIPAL No.

Los establecimientos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, que se hayan implantando antes de la aprobación de la presente ordenanza en cumplimiento del ordenamiento metropolitano vigente podrán mantenerse hasta que el Municipio Metropolitano de Quito a través de la Secretaría de Ambiente y la Secretaría de Desarrollo y Productivo y Competitividad elaboren un estudio en el que se determine los plazos de reubicación de estos establecimientos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguense las Ordenanzas Metropolitanas No. 0031 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito; y, No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008, contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera: Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de...

PRIMER DEBATE

ANEXO 1 "REGLAS TÉCNICAS DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO"

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

1. Clasificación del uso residencial.-

CUADRO No. 1
CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL Y MULTIPLE

CUADRO No. 1 CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL Y MÚLTIPLE

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales
		Residencial	R2	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
		Residencial	R3	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUOS u otros instrumentos de planificación.

Condiciones de implantación del uso Residencial.-

a) En zonas de uso principal residencial R1:

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

b) En zonas de uso principal residencial R2:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.

c) En zonas de uso principal residencial R3:

Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos.

2. Clasificación del Uso Múltiple.-

CUADRO No. 2
USO SIMB. TIPOLOGIA SIMB. ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Múltiple	M	Múltiple	M1	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

3.- Clasificación del Uso Industrial.-

CUADRO No. 3
CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL

CUADRO No. 3 CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Bajo impacto I1	II1	<p>Manufacturas: Confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías,</p> <p>Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines.</p>
Industria I I	Mediano impacto I2	II2	<p>Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamientos de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.</p>

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
		I12	<p>Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Productos de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Productos de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.</p>

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Alto impacto I3	II3	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio</p> <p>Asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos.</p> <p>Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tintas. Bodegas de chatarra.</p> <p>Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera.</p> <p>Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>
	Alto riesgo I4	II4	<p>Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de los productos químicos peligrosos determinados en el Libro VI, Anexo 7, Art. 1 y 2 del Texto Unificado de Legislación Secundaria (TULAS)</p> <p>Fabricación de abonos y plaguicidas, Fábricas de Acido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídrico, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo.</p> <p>Asbestos. Fabricación y recuperación de Baterías de automotores</p>

El detalle de las industrias dentro de cada categoría consta en el Cuadro No. 2; esta clasificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental, según los escenarios de control.

3.1. Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, previo informe de la Dirección Metropolitana Ambiental.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección - Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las -disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

3.2. Condiciones específicas de implantación para cada tipo de uso industrial:

1. Industrial de bajo impacto ambiental y urbano.- Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental, con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con el Certificado Ambiental -obtenido en base a la Declaración Ambiental-, emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental previamente a su construcción y funcionamiento.
2. Industrial de mediano impacto ambiental y urbano.- Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental aprobado.
- Para el primer grupo (I2A), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con el Certificado Ambiental -obtenido en base a la Declaración Ambiental-, emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental previo a su construcción y funcionamiento.
- Para el segundo grupo (I2B), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con la Licencia Ambiental -obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental-, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental previo a su construcción y funcionamiento.

3. Industrial de alto impacto ambiental y urbano.- Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado ambiental (CA) por Auditorías Ambientales emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental, para industrias que se encuentran funcionando y operando.

- Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás determinadas por el INEN.
- Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- Observar el retiro establecido por la Dirección Ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

4. Industrial de alto riesgo Para su funcionamiento deben:

- Obtener el Certificado Ambiental (CA) por Auditorías Ambientales emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental.
- Para proyectos o actividades industriales nuevas que se van a asentar en el DMQ contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental previamente a su construcción y funcionamiento.
- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del DMQ y demás determinadas por el INEN.

Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

Observar el retiro establecido por la Dirección Ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

3.3. Condiciones de implantación de actividades agroindustriales:

Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales, observarán un retiro de 10 m. como aislamiento perimetral.

4. Clasificación del uso Equipamiento.-

CUADRO No. 4
CLASIFICACION Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO EQUIPAMIENTOS
DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS

CUADRO N° 4 CLASIFICACION Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato).
		Zonal	EEZ1	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales, Centros e Institutos Tecnológicos Superiores.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
			EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
		Ciudad o Metropolitano	EEM	Universidades y Escuelas Politécnicas.
Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad o Metropolitano	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud.
		Sectorial	ESS	Clinicas con un máximo de 15 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.
		Zonal	ESZ	Clinica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad o Metropolitano	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
		Ciudad o Metropolitano	EBM	Centros de protección de menores.
Recreativo y deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, área de camping.
		Zonal	EDZ1	Estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos, galleras, plazas de toros, hasta 1000 personas de capacidad).
			EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting.
		Ciudad o Metropolitano	EDM1	Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre
EDM2	Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2500 personas; plazas de toros de más de 1000 personas de capacidad.			
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puestos
		Ciudad o Metropolitano	ERM	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía, UPC Unidad de control del medio ambiente
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
		Ciudad o metropolitano	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad o Metropolitano	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios funerarios E	EF	Sectorial	EFS	Funerarias: venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad o Metropolitano	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad o Metropolitano	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad o Metropolitano	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía Eléctrica.
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad o Metropolitano	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Condiciones de implantación del Uso Equipamiento:

Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la DMPT y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan.
- Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.
- Los establecimientos de salud nuevos, a partir del nivel zonal, mantendrán con otros centros de salud la distancia mínima del radio de influencia correspondiente que consta en el Cuadro No. 5 Requerimiento de Equipamientos de Servicios Sociales.

5. Clasificación del uso Protección Ecológica.-

CUADRO No. 5
CLASIFICACION DE LAS AREAS DE USO DE PROTECCION ECOLOGICA

CUADRO N° 5 CLASIFICACION DE LAS ÁREAS DE USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

USO	SIMB.	TIPOLOGIAS	SIMB.	USOS DE CONSERVACIÓN
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Bosques Protectores	PE1	Científicos, recreativos, turísticos y ecológicos, investigación de flora y fauna, educación ambiental, forestación y reforestación, viveros, restauración ecológica.
		Santuario de Vida Silvestre	PE2	Científicos, investigación de biodiversidad, educación ambiental, unidad de control y vigilancia ambiental
		Área de protección	PE3	Científicos, recreativos, turísticos y

USO	SIMB.	TIPOLOGIAS	SIMB.	USOS DE CONSERVACIÓN
		humedales (cuerpos de agua, arroyos, ciénegas manantiales, quebradas y cursos de agua)		ecológicos, investigación de flora y fauna, educación ambiental, restauración ecológica, recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de aves, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas
		Vegetación protectora y manejo de laderas	PE4	Científicos, investigación de flora y fauna, reforestación intensiva, recreativos, turísticos, recreativos, educación ambiental, recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de aves.
		Corredor de interés ecoturístico (ecorutas)	PE5	Científicos, investigación de flora y fauna, turísticos, recreativos, educación ambiental, observación de aves, restauración ecológica, zonas de acampada, campings, carril cicloturismo, museo ecológico, hostales rústicos, kioscos-bar, senderos señalizados, mirador de aves.
		Áreas de desarrollo agrícola o agroforestal sostenible	PE6	Científicos, investigación de flora y fauna, servidumbres ecológicas, recreativos, educación ambiental, forestación y reforestación, desarrollo agrícola, agropecuario y agroforestal sustentable, restauración ecológica, cadena productiva agrícola, agropecuario y forestal para el desarrollo sustentable, el autoabastecimiento.

Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica:

Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Medio Ambiente" y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por el PUOS. Podrán presentarse planes especiales de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente.

En este uso se permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea, se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

6. Clasificación del uso Patrimonio Cultural.-

CUADRO No. 6
CLASIFICACION DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL

CUADRO N° 6 CLASIFICACION DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	USOS
-----	-------	-----------	-------	------

Áreas patrimoniales	H	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y territoriales y zonas arqueológicas.	H1	Los usos destinados a la protección del patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por ordenanza de Patrimonio Cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación y desarrollo.
---------------------	---	--	----	---

Condiciones del uso Patrimonial Cultural:

Toda construcción o habilitación del suelo con uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en este libro y a las disposiciones de la Ordenanza de Arcas Patrimoniales vigente a la fecha en que se solicite la autorización.

7. Clasificación del uso Recursos Naturales.-

CUADRO No. 7
CLASIFICACION Y ACTIVIDADES DEL USO DE RECURSOS NATURALES

CUADRO No. 7 CLASIFICACION Y ACTIVIDADES DEL USO DE RECURSOS NATURALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
Recursos naturales renovables N	RNR	Agrícola y pecuario	NR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, horticola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
			NR2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos horticola, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
			NR3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
		Forestal	NR4A	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
			NR4B	Viveros forestales, forestación y reforestación
			NR4C	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
			Piscícola	NR5A
NR5B	Pesca exclusivamente deportiva			
Recursos naturales no renovables N	RNNR	Minería	NN1	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).

Condiciones de implantación del uso Recursos Naturales:

Los proyectos o actividades de usos agropecuario y piscícola a implantarse en el DMQ, contarán con Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental o su delegado, previo a su construcción o funcionamiento. Los proyectos de explotación forestal contarán con Licencia Ambiental.

Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el DMQ contarán con el certificado ambiental obtenido en base al cumplimiento de la guía de prácticas ambientales o la auditoría ambiental, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental, según corresponda.

En caso de actividades nuevas de desarrollo minero y todas las fases de explotación de minas y canteras, las instalaciones destinadas a la exploración, extracción, explotación y transformación de materiales minerales contarán con la licencia ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental. Para el caso de que ya estén operando, se requerirá certificado ambiental obtenido en base a la Auditoría Ambiental, documentos emitidos por la Dirección Metropolitana Ambiental.

8. Clasificación del uso Agrícola Residencial.-

CUADRO No. 8
TOPOLOGIA Y ACTIVIDADES DEL USO AGRICOLA RESIDENCIAL

CUADRO No. 8 TIPOLOGIA Y ACTIVIDADES DEL USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
Agrícola residencial	AR	Barrios suburbanos o rurales, anejos, caseríos y comunas.	AR1	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas

9. Clasificación del uso Comercial y de Servicios.-

CUADRO No. 9
TOPOLOGIA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

CUADRO N° 9 TIPOLOGIA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial C	CB	Comercio básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos.
			CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
		Servicios básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías. Venta al detal de gas (GLP) de hasta 250 cilindros de 15 kg/45 kg.
		Oficinas administrativas (1)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m2.
		Alojamiento doméstico	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		(1)		estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Comercio sectorial C	CS	Comercios especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artefactos y equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
			CS1B	Artesanías
		Servicios especializados: A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
		Servicios especializados: B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, venta y distribución a escala menor de gas (GLP) desde 251 hasta 500 cilindros de 15 kg y 45 Kg. mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercios de menor escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
		Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Alojamiento (2)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue: mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
			CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.
		Centros de juego	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Comercio zonal C	CZ	Centros de diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
			CZ1B	Cafés – concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
		Comercio y servicios.	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas a escala mayor (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros de 15 kg. y 45 Kg.
		Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		Almacenes y bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
		Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas.
		Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
Comercio de ciudad y Metropolitano C	CM	Comercio restringido	CM1	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostibulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).
		Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.
		Talleres servicios y venta especializada	CM3	Insumos para la industria, comercio mayorista. Centro de distribución a escala superior de gas (GLP) de más de 1000 hasta 3000 cilindros; y centros de acopio de más de 3000 cilindros de 15 kg. y 45 Kg.
		Centros comerciales	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2. de área útil, Central de abastos.

Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.- Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes;

- Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, previo informe de la Dirección Metropolitana Ambiental y Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley;
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios:

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ.1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ.1 A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.

- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Corporación Metropolitana de Turismo y que cuenten con la Licencia Unica Anual de Funcionamiento (LUAF).

- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza Ambiental.

- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, que tengan en alguna de las Comisarías Metropolitanas expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección Metropolitana Ambiental.

- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, y Servicios Públicos, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Ambiente", previamente a la autorización por parte del Concejo Metropolitano.

- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.

- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y

de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;

Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio;

Una distancia de 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;

En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);

A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;

A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;

A 1.000 m. de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 m de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras Norte y Sur, según la graficación en el plano de zonificación de esta Ordenanza;

- En el Centro Histórico de Quito y las Areas patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Areas Patrimoniales;

- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EMAAPQ;

- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

**Cuadro N° 10
ZONAS DE RIESGO**

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES
Zonas de riesgo	ZR	Zonas no urbanizables en riesgo	ZR1	Zonas donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción.
		Zonas urbanas en riesgo	ZR2	Zonas donde se prohíben nuevas construcciones.

10. Compatibilidad de los Usos de Suelo.-

**CUADRO No. 11
USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD**

CUADRO No. 11 USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
-----------	------------	------------

R1	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS, CB2. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4. 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2, II3, II4. - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM. - Agrícola Residencial: AR
R1A Uní-bifamiliar R1A	<ul style="list-style-type: none"> Residencial: R - Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS. - Comercial y de servicios: CB1A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2, II3, II4 - Equipamiento: EES, EEZ, EEM, ECS, ECZ, ECM, ESS, ESZ, ESM, EBS, EBM, EDS, EDZ, EDM, ERS, ERM, EGS, EGZ, EGM, EAS, EAZ, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CZ, CM.
R2	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8. 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II2, II3, II4. - Equipamiento: EEZ2, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CZ, CM - Agrícola Residencial: AR
R3	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ3, CZ4, CZ5, CM4 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II2, II3, II4 - Equipamiento: EEZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CZ1, CZ2, CZ6, CM1, CM2, CM3 - Agrícola Residencial: AR
Múltiple M	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II2, II3, II4 - Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables:

	EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4	RNNR - Comercial y de servicios: CM1 - Agrícola Residencial: AR
Industrial 2 I2	- Industrial: II1, II2 - Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	- Residencial: R - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6
Industrial 3 I3	Industrial: II1, II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM.	- Residencial: R - Industrial: II4 - Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6.
Industrial 4 I4	- Industrial: II3, II4 - Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CM2, CM3	- Residencial: R - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1 - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4.
Agrícola residencial AR	- Residencial: R1 Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ, - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS5, CS7B.	- Residencial: R2, R3 - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CZ, CM.
Protección ecológica PE	- Una vivienda por predio. Equipamiento: EEZ2, ECB, EIB, EDM1, EDZ2, EGB, EFZ, EFM, EI - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables NR2, NR4B, NR5B, NR4C.	- Residencial: R1, R2, R3 - Industrial: II1, II2, II3, II4 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, EDS, EDZ1, EDM2, ER, EGZ, EGM, EA, EFB, ETS, ETZ, ETM, EP. - NR1, NR3, NR4A, NR5A

	<ul style="list-style-type: none"> - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B. 	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM.
Recursos Naturales Renovables RNR	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda bifamiliar por predio. - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, EGS, EA, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EP. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ4, CZ6. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, ETM, ESM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5,
Recursos Naturales no renovables RNNR	<ul style="list-style-type: none"> - Una vivienda por predio - Equipamiento: EP, EGB, EGZ, EGM, EI - Recursos Naturales no Renovables: RNNR - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Recursos Naturales Renovables: RNR - Industrial: II - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, ET. - Protección Ecológica: PE - Comercial y de servicios: C

11. Tipologías de Zonificación para Edificación.-

CUADRO No. 12
ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO

CUADRO No 12
ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO

EDIFICACION										HABILITACION DEL SUELO	
H AREAS HISTORICAS											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P					
1	D202H-70	2	6	0	0	3	6	70	140	200	10
2	D203H-70	3	9	0	0	3	6	70	210	200	10
3	D302H-70	2	6	0	0	3	6	70	140	300	10
4	D303H-70	3	9	0	0	3	6	70	210	300	10
5	D602H-45	2	6	0	0	3	6	45	90	600	15
6	A601H-30	1	3	5	3	3	6	30	30	600	15
7	A602H-25	2	6	5	3	3	6	25	50	600	15

8	A2502H-10	2	6	5	3	3	6	10	20	2500	30
---	-----------	---	---	---	---	---	---	----	----	------	----

A AISLADA										
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB		COS TOTAL
		Pisos	M	F	L	P		D	%	
1	A602-50	2	6	5	3	3	6	50	100	
2	A1002-35	2	6	5	3	3	6	35	70	
3	A2502-10	2	6	5	5	5	6	10	20	
4	A5002-5	2	6	5	5	5	6	5	10	
5	A10002-3	2	6	5	5	5	6	3	6	
6	A25002-1,5	2	6	5	5	5	6	1,5	3	
7	A50002-1	2	6	5	5	5	6	1	2	
8	A603-35	3	9	5	3	3	6	35	105	
9	A1003-35	3	9	5	3	3	6	35	105	
10	A604-50	4	12	5	3	3	6	50	200	
11	A1004-40	4	12	5	3	3	6	40	160	
12	A604i-60	4	12	5	3	3	6	60	240	
13	A804i-60	4	12	5	5	5	6	60	240	
14	A808i-60	8	24	5	3	3	6	60	480	
15	A1004i-60	4	12	10	5	5	6	60	240	
16	A2504i-60	4	12	10	5	5	10	60	240	
17	A5004i-40	4	12	10	10	10	10	40	160	
18	A502-35	2	6	5	3	3	6	35	70	
19	A606-50	6	18	5	3	3	6	50	300	
20	A606-50 (PB)	6	18	5	3	3	6	50	300	
21	A608-50	8	24	5	3	3	6	50	400	
22	A608-60 (PB)	8	24	5	3	3	6	60	480	
23	A610-50	10	30	5	3	3	6	50	500	
24	A612-50	12	36	5	3	3	6	50	600	
25	A812-50	12	36	5	3	3	6	50	600	
26	A1005-40	5	15	5	3	3	6	40	200	
27	A1016-40	16	48	5	3	3	6	40	640	
28	A1020-40	20	60	5	3	3	6	40	800	
29	A604-60(PA)	4	12	5	3	3	6	60	250	
30	A608-50 (PB)	8	24	5	3	3	6	50	400	
31	A50000-0	0	0	0	0	0		0	0	
32	A203-50	3	9	5	3	3	6	50	150	
33	A604-50(PB)	4	12	5	3	3	6	50	200	
34	A603-50	3	9	5	3	3	6	50	150	
35	A404-50	4	12	5	3	3	6	50	200	
36	A602-50 (VU)	2	6	5	3	3	6	50	100	
37	A1002-35 (VU)	2	6	5	3	3	6	35	70	
38	A1002-35 (VB)	2	6	5	3	3	6	35	70	
39	A1006-40	6	18	5	3	3	6	40	240	
40	A604-40	4	12	5	3	3	6	40	120	

Lote Mínimo	Frente Mínimo
m2	m
600	15
1000	20
2500	30
5000	40
10000	50
25000	100
50000	125
600	15
1000	20
600	15
1000	20
600	15
800	20
800	20
1000	20
2500	30
5000	40
500	15
600	15
600	15
600	15
600	15
600	15
800	20
1000	20
1000	20
600	15
600	15
50000	125
200	10
600	15
600	15
400	12
600	15
1000	20
1000	20
1000	20
600	15

41	A1002-25	2	6	5	3	3	6	25	50	1000	20
42	A1252-5	2	7	5	3	3	6	5	10	1250	25
43	A2502-5	2	7	5	5	5	10	5	10	2500	100
44	A5001-2.5	1	3.5	5	5	5	10	2.5	2.5	5000	100

(PB) Ocupación de retiro frontal en un piso

(PA) Ocupación de retiro frontal en dos pisos

(VU) Vivienda Unifamiliar

(VB) Vivienda Bifamiliar

B PAREADA											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
1	B303-50	3	9	5	3	3	6	50	150	300	10
2	B304-50	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10
3	B304-50 (PB)	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10
4	B406-60	6	18	5	3	3	6	60	360	400	12
5	B406-60 (PB)	6	18	5	3	3	6	60	360	400	12
6	B408-60	8	24	5	3	3	6	60	480	400	12
7	B303-50(PB)	3	9	5	3	3	6	50	150	300	10
8	B304-50	4	12	3	3	3	6	50	200	300	10
9	B404-60	4	12	5	3	3	6	60	240	400	12
10	B404-60	4	12	3	3	3	6	60	240	400	12
11	B406-60(PB)	6	18	3	3	3	6	60	360	400	12
12	B612-60	6	18	5	3	3	6	60	720	600	15
13	B305-50	5	15	5	3	3	6	50	250	300	10
14	B304-60(PB)	4	12	3	3	3	6	60	240	300	10

C CONTINUA CON RETIRO FRONTAL											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P					
1	C203-60	3	9	5	0	3	6	60	180	200	10
2	C302-70	2	6	5	0	3	6	70	140	300	10
3	C303-70	3	9	5	0	3	6	70	210	300	10
4	C304-70	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10
5	C304-70 (PB)	4	12	5	0	3	6	70	280	300	10
6	C406-70	6	18	5	0	3	6	70	420	400	12
7	C406-70 (PB)	6	18	5	0	3	6	70	420	400	12
8	C408-70	8	24	5	0	3	6	70	560	400	12
9	C408-70 (PB)	8	24	5	0	3	6	70	560	400	12
10	C612-70	12	36	5	0	3	6	70	840	600	15

11	C304-70	4	12	3	0	3	6	70	280	300	10
12*	C203-70(PB)	3	9	5	0	3	6	70	210	200	10
13**	C203-60	3	9	V	0	3	6	60	180	200	10
14	C203-60	3	9	3	0	3	6	60	180	200	10
15	C404-70(PB)	4	12	5	0	3	6	70	280	400	10
16	C603-40	3	9	5	0	3	6	40	120	600	15
17	C406-70(PB)	6	18	3	0	3	6	70	420	400	12
18	C304-70(PB)	4	12	3	0	3	6	70	280	300	10

* Equivalente a C0 de la Ordenanza Especial de zonificación No. 018 del sector La Mariscal

** Equivalente a C1A de la Ordenanza Especial de zonificación No. 018 del sector La Mariscal

D CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA											Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL			
		Pisos	m	F	L	P					D	%
1	D202-80	2	6	0	0	3	6	80	160		200	10
2	D302-80	2	6	0	0	3	6	80	160		300	10
3	D203-80	3	9	0	0	3	6	80	240		200	10
4	D303-80	3	9	0	0	3	6	80	240		300	10
5	D304-80	4	12	0	0	3	6	80	320		300	10
6	D406-70	6	18	0	0	3	6	70	420		400	12
7	D408-70	8	24	0	0	3	6	70	560		400	12
8	D610-70	10	30	0	0	3	6	70	700		600	15
9*	D102-80	2	6	0	0	3	6	80	160		100	6
10	D203-50	3	9	0	0	3	6	50	150		200	10
11	D303-50	3	9	0	0	3	6	50	150		300	10

Z AREAS DE PROMOCION											Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL			
		Pisos	m	F	L	P					D	%
1	ZH	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
2	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V		V	V

V= Datos variables

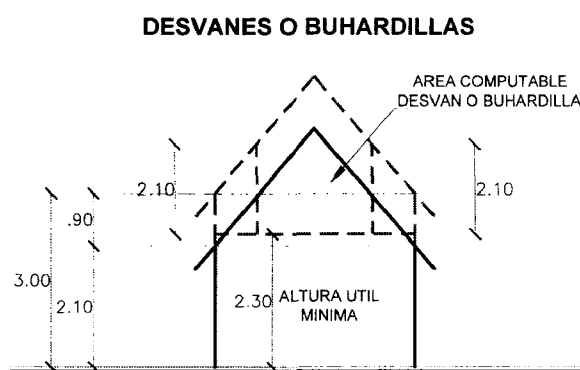
9* Solo para lotes existentes

Art. 29.- Altura de locales.- En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado. La altura mínima de los locales consta en el Cuadro de Normas Generales para Edificación de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Alturas diferentes a las generales del cuadro que consta en la normativa específica para cada uso.

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

En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 3.00 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas o desvanes, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL). Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación. (Gráfico Z).



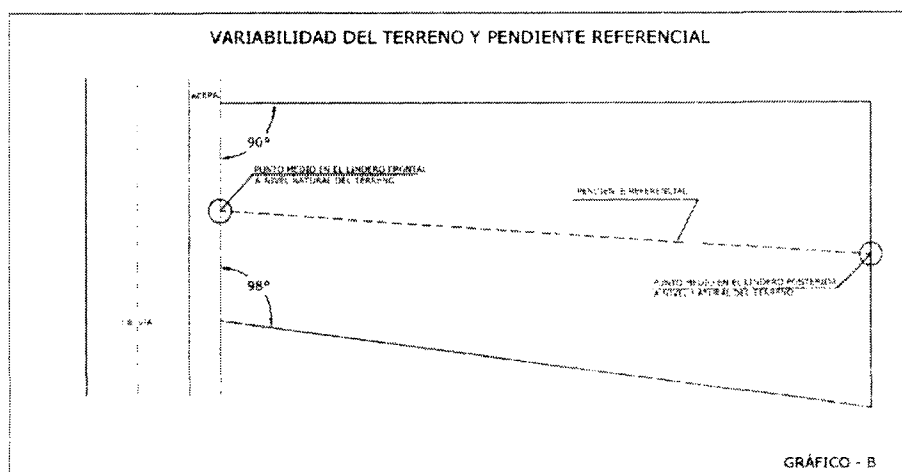
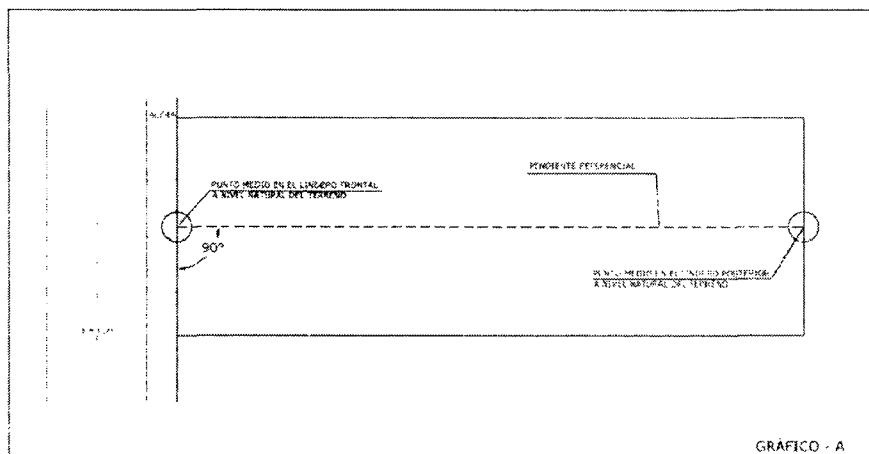
La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o metropolitano, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

Art.30.-Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en base al sistema TM-WGS84 o al que estableciere en las Reglas Técnicas, realizadas por el respectivo especialista, que 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.

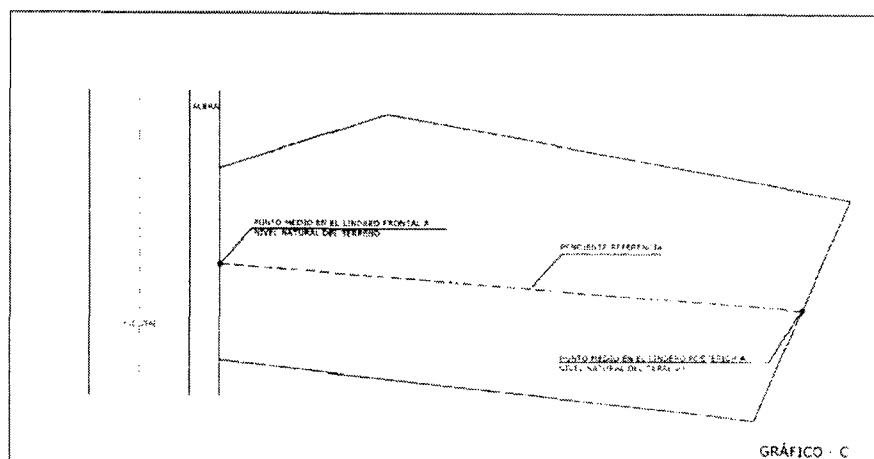
En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. (Gráficos # A, B).

En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro en base a la topografía original del terreno.

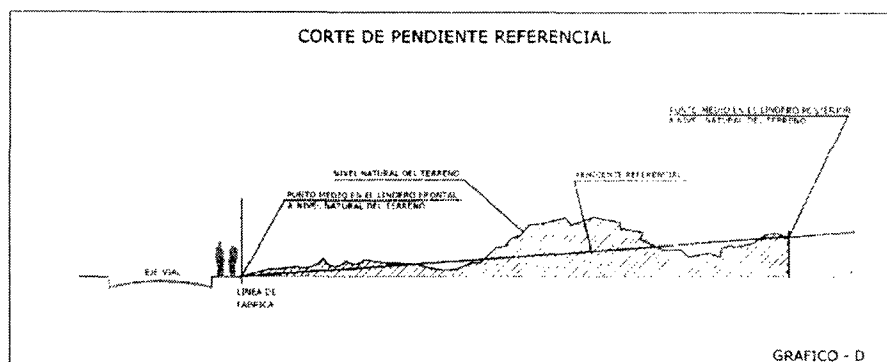


Pendiente referencial en terrenos irregulares.-

En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. (Gráfico # C).



Corte de pendiente referencial (Gráfico # D).



Art. 31.- Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en el cuadro N° 10 de esta Ordenanza, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

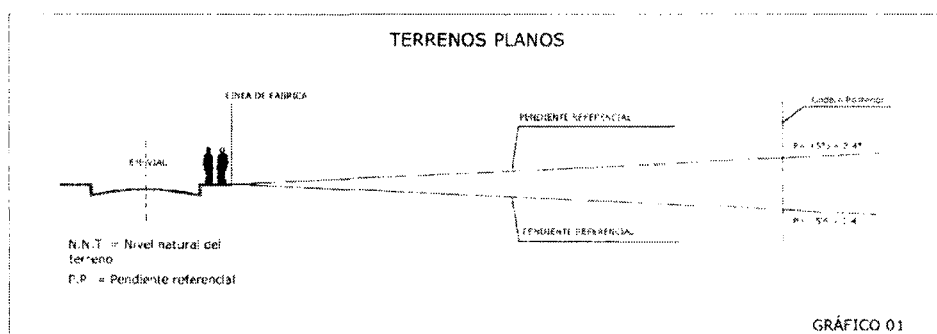
En todos los casos la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

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

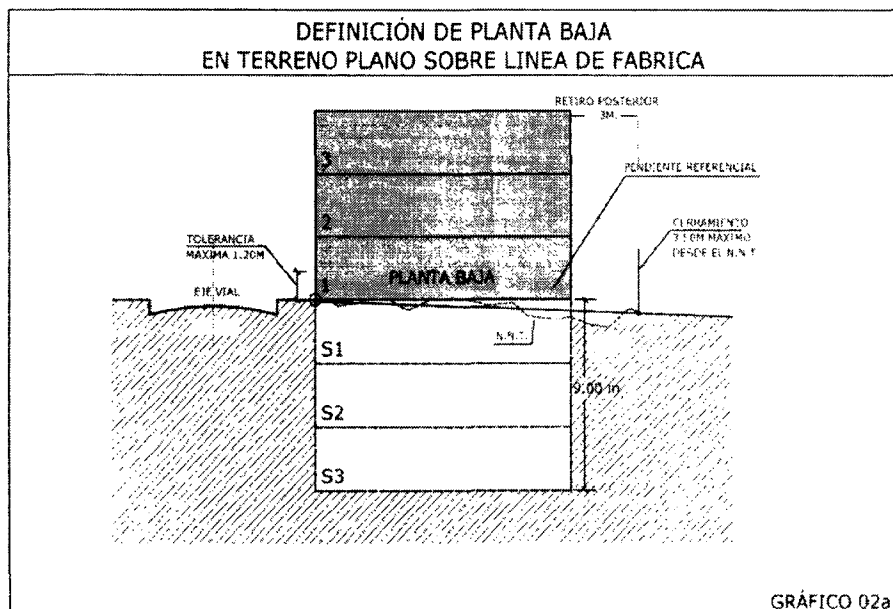
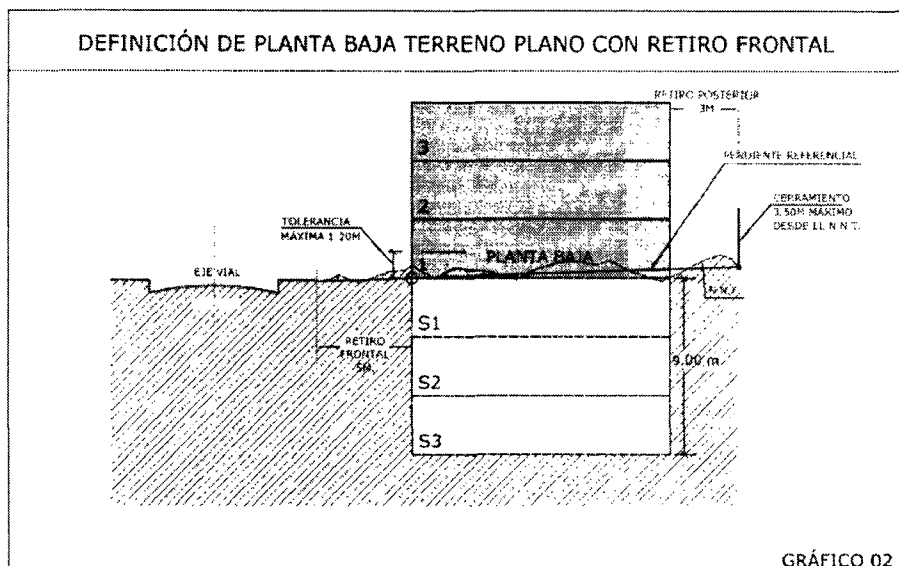
El mezanine se contabilizará como piso.

En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el PUOS es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

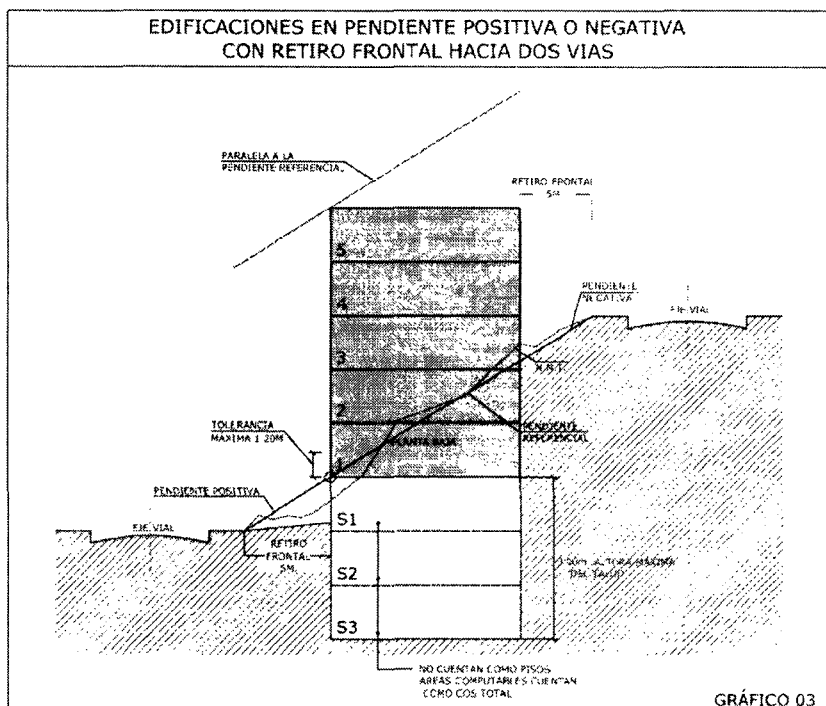
Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos punto veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo. (Gráfico # 1).



La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. (Gráfico # 2 y 2a).



En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. (Gráfico # 3).

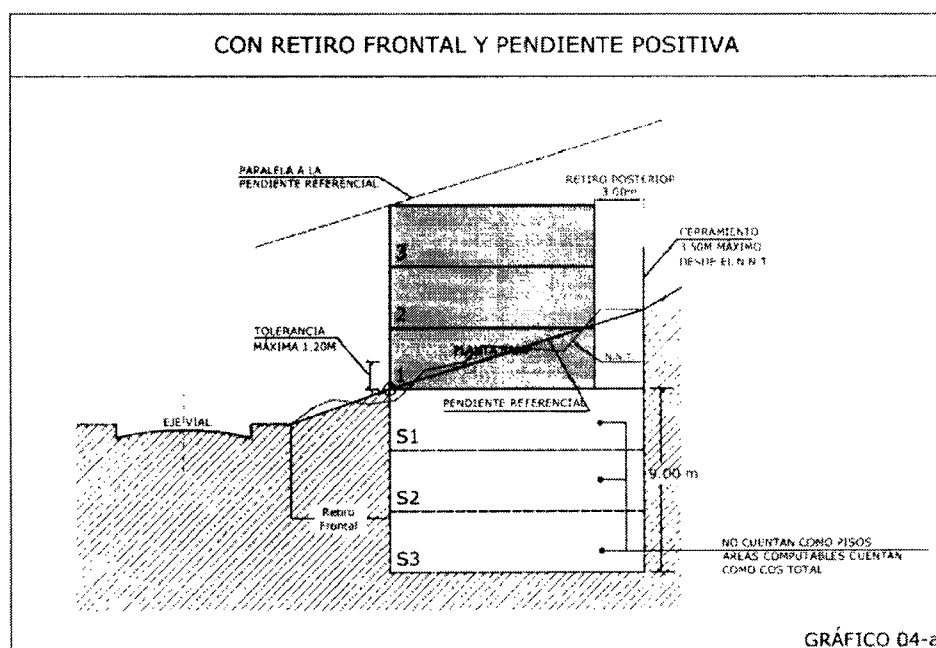
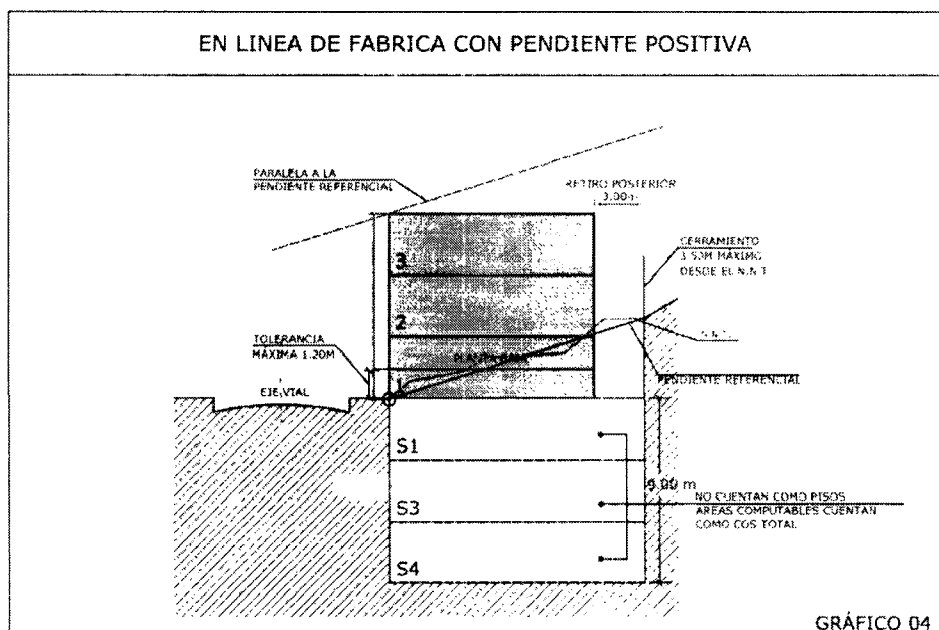


En terrenos con pendiente positiva o negativa la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.

En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especial

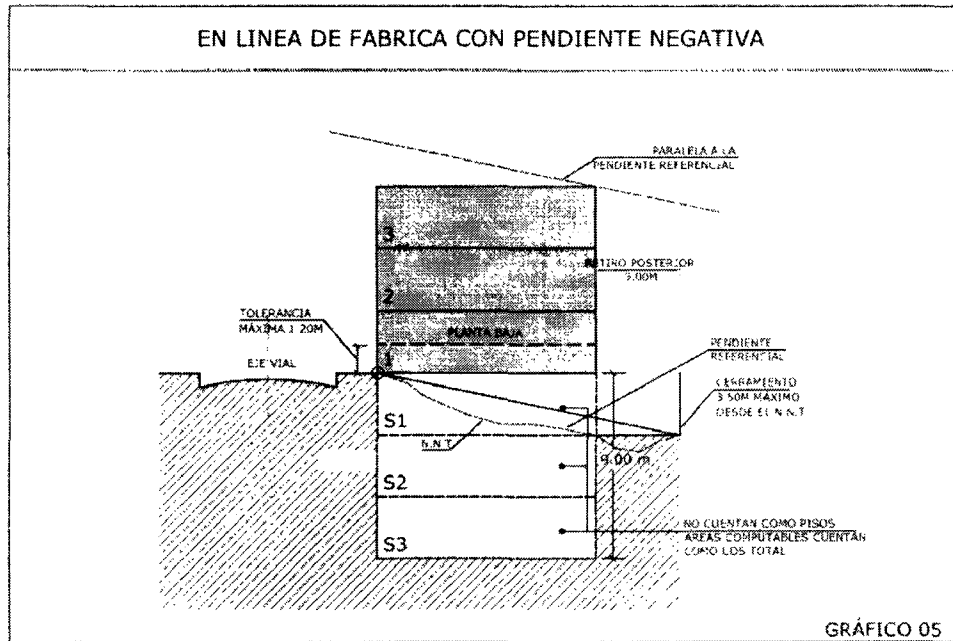
Altura de edificación en terrenos con pendientes.- En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.

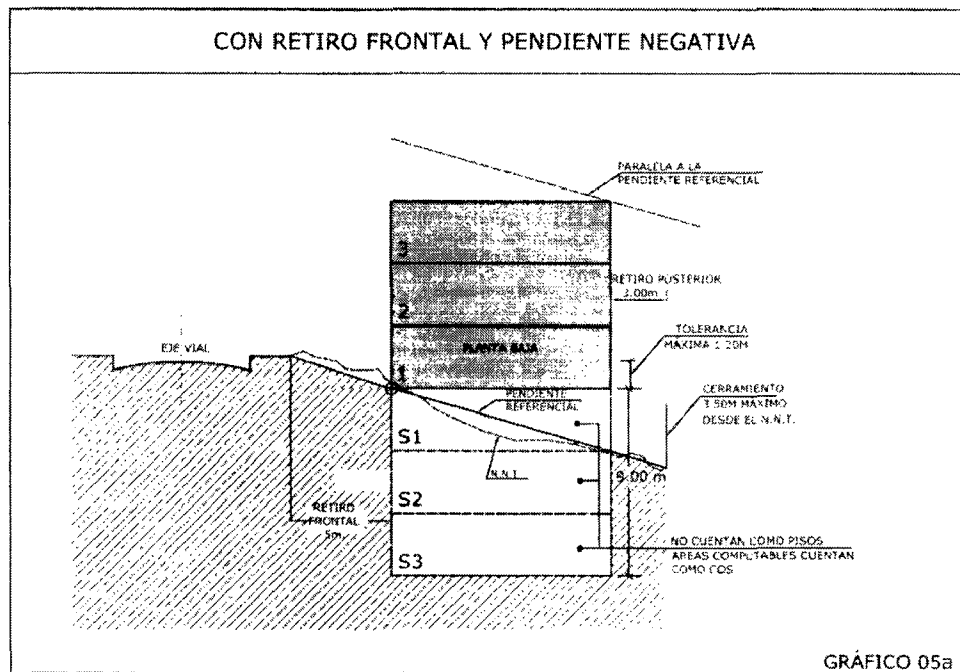
Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación. (Gráfico # 4 y 4a).



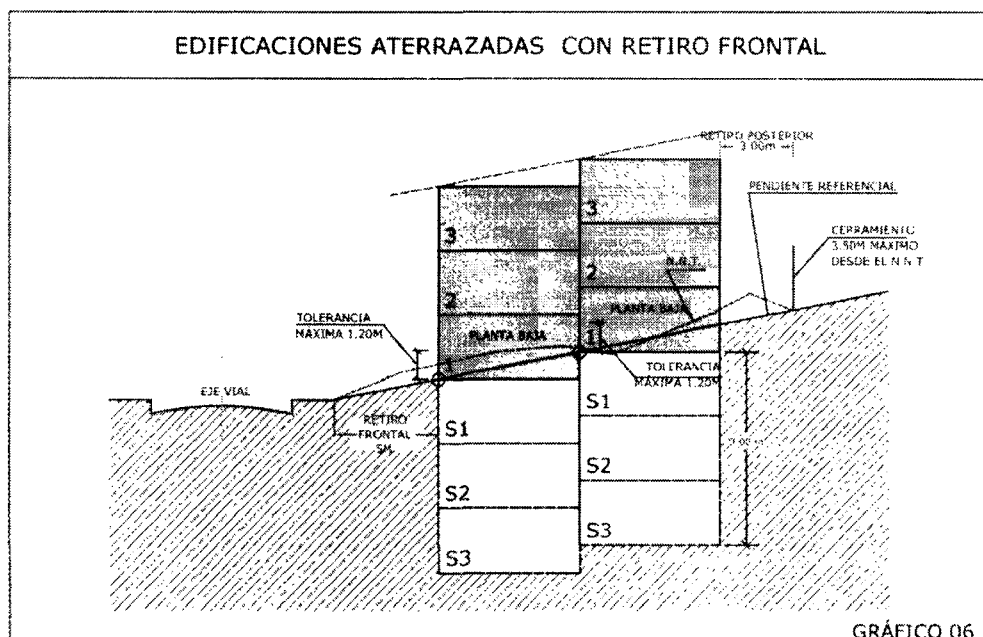
En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad. (Gráfico # 5 y 5a).



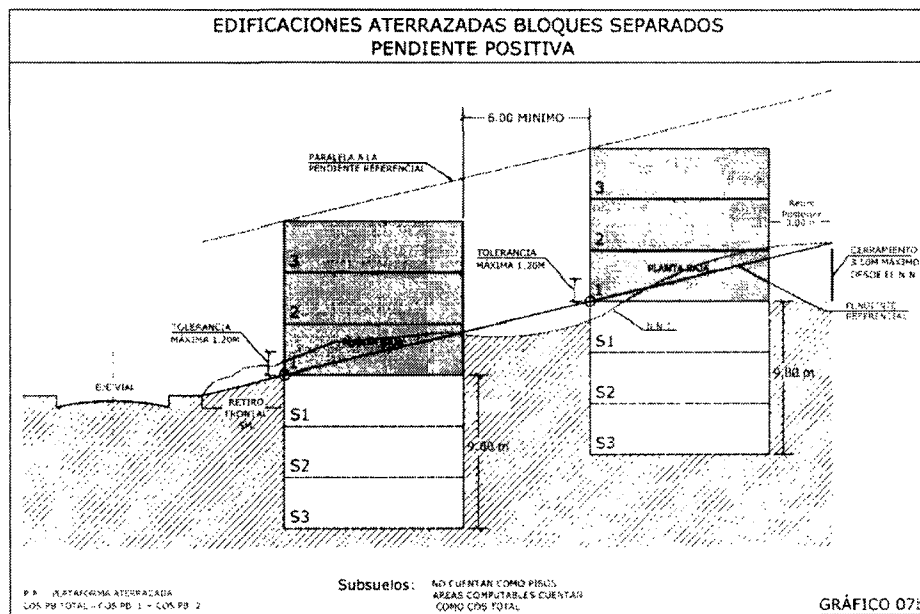
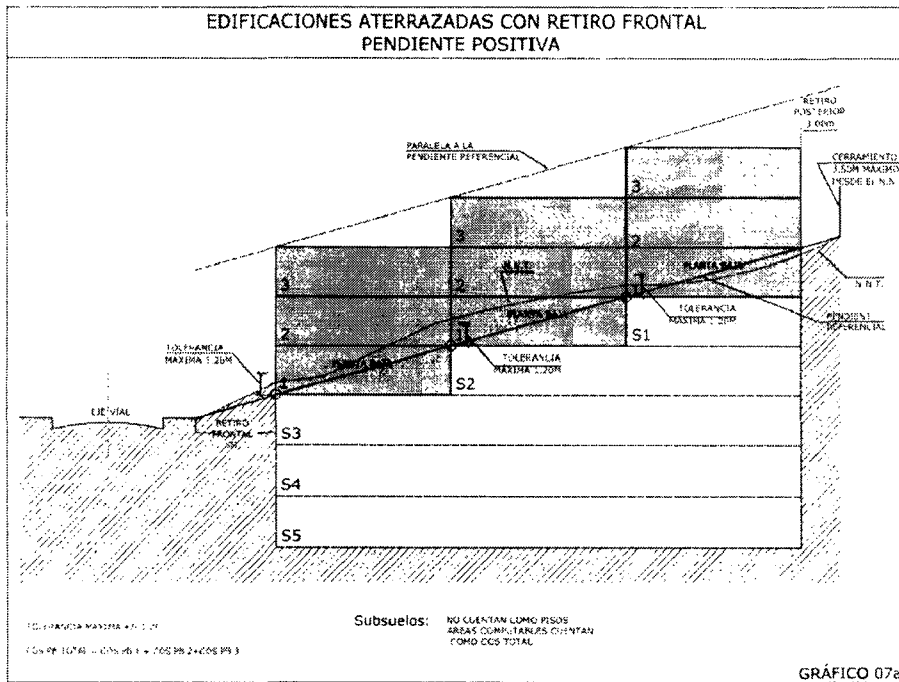


Los cortes o excavaciones para conformar los **aterrazamientos** no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales. (Gráfico # 6).

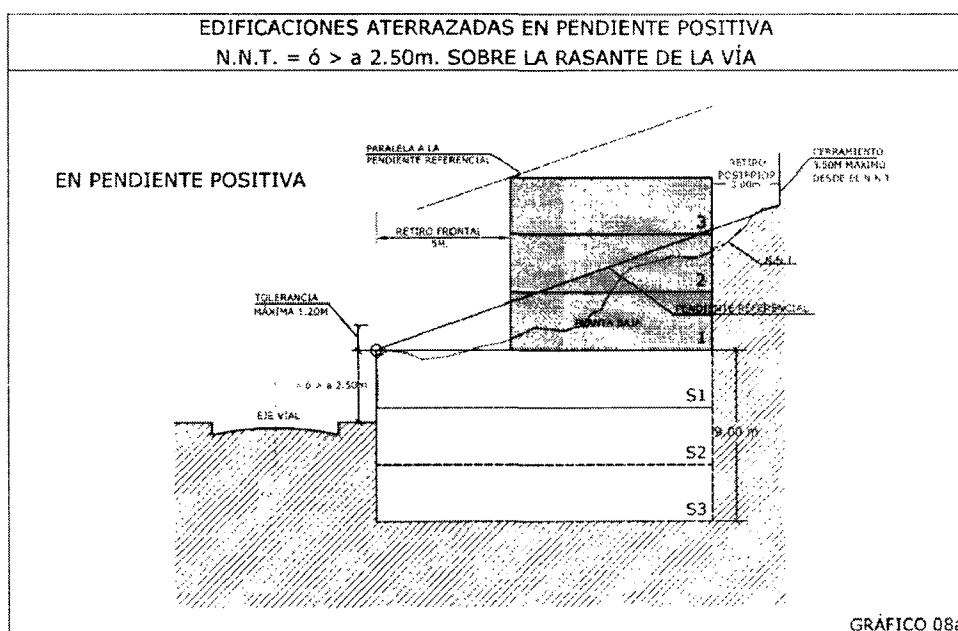
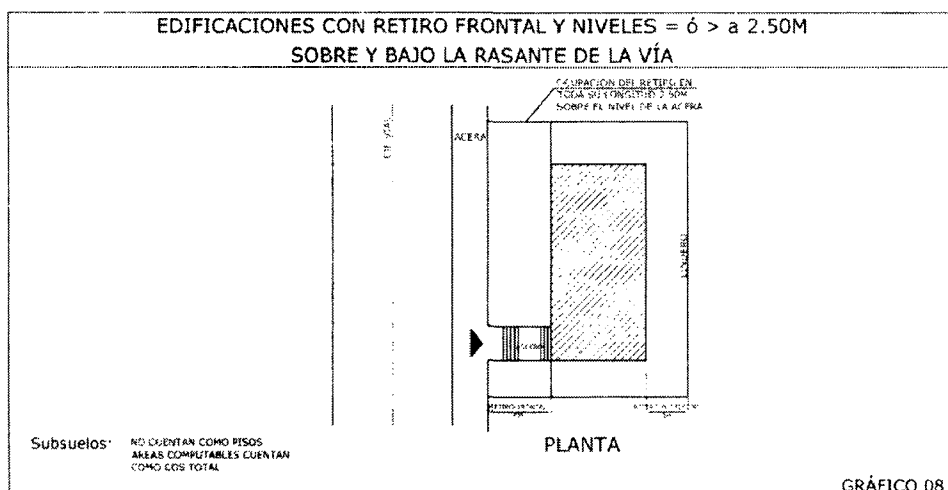


Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.

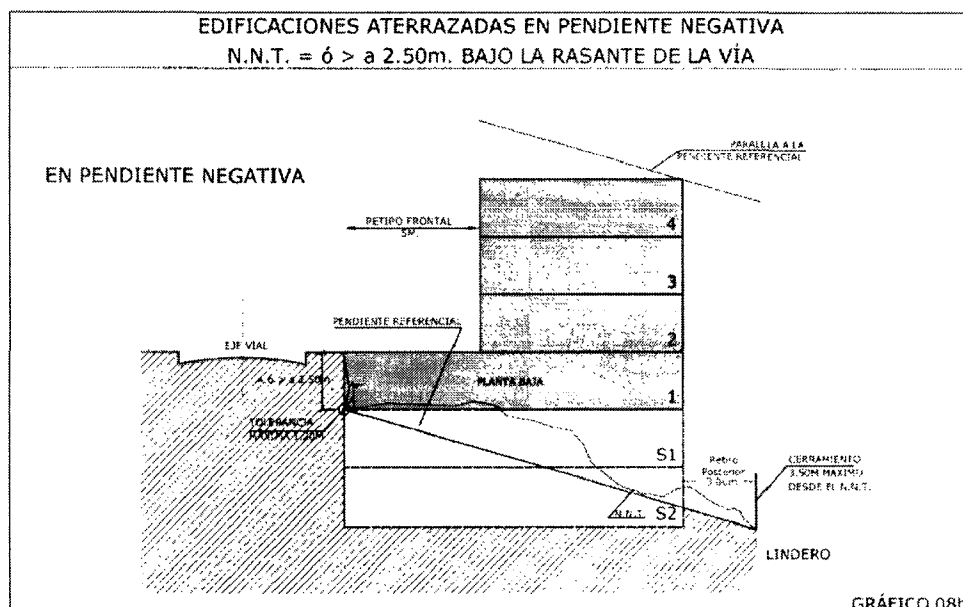
Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación. (Gráfico # 7, 7a, 7b).



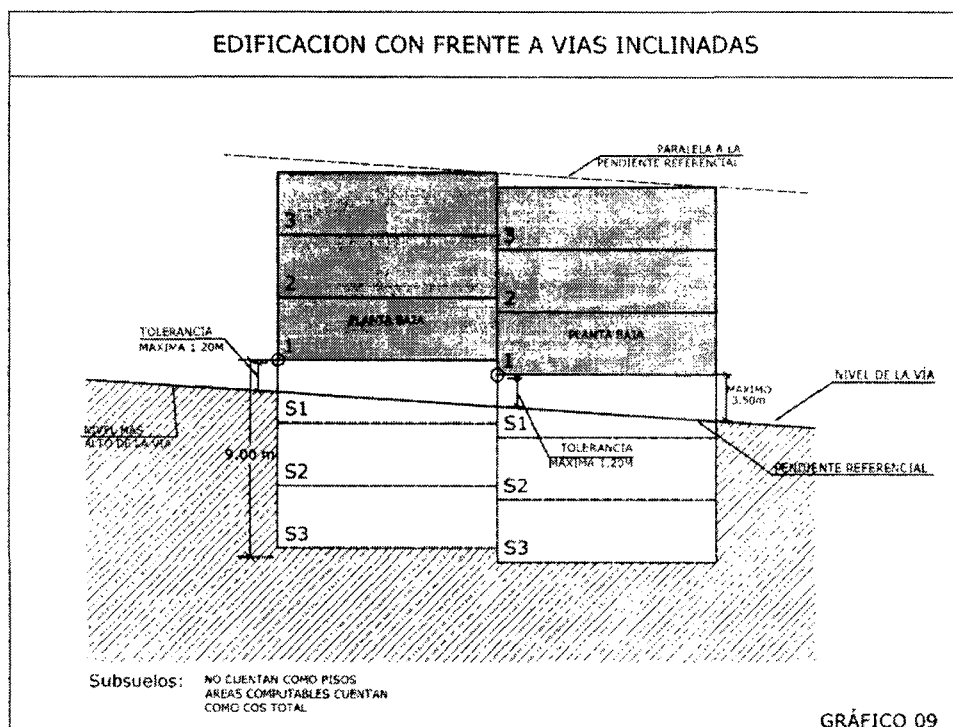
En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. (Gráfico # 8, 8a).



En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La parte superior de la cubierta de esas construcciones debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso. A partir de ese nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente referencial del terreno. (Gráfico # 8b).



En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 3,50 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con retiro frontal y se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas. (Gráfico # 9).



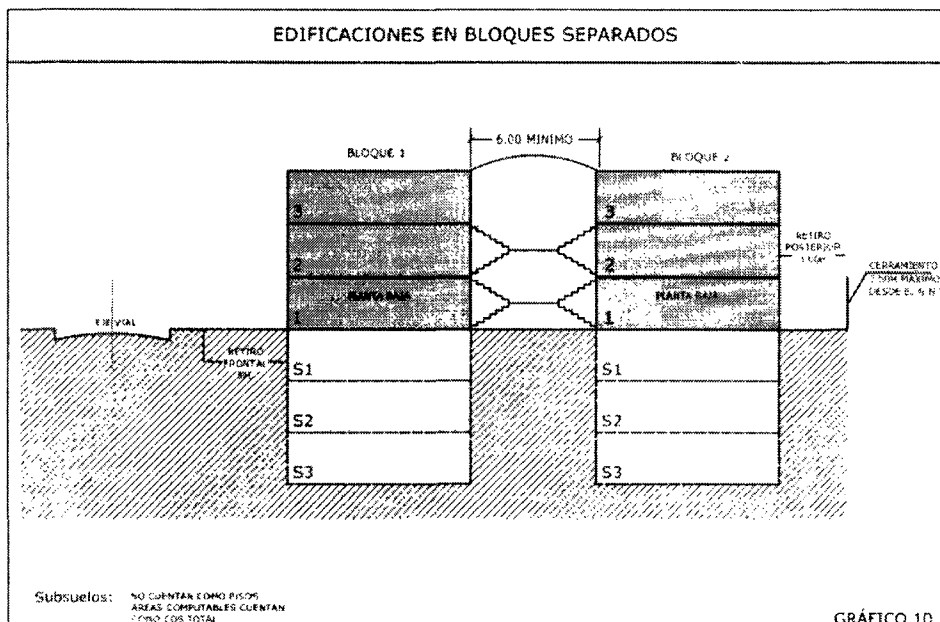
En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes, éstas serán accesibles y de uso público.

En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.

En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

Art. 32.- Edificaciones en Bloques.- 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. 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 las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas. (Gráfico # 10).



En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m., hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación servirá para cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente. (Gráfico # 11).

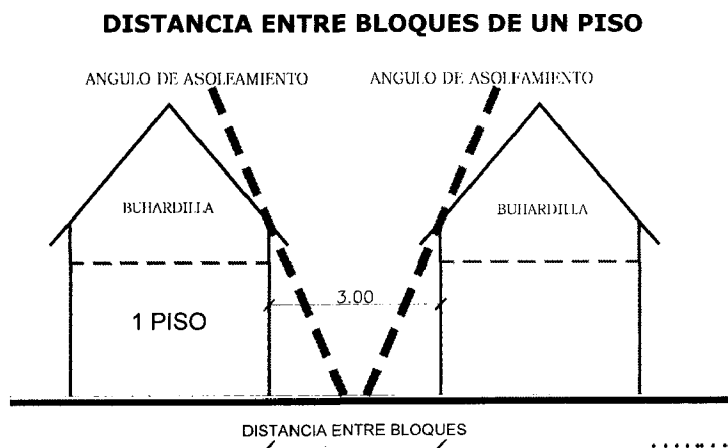


Gráfico # 1

Art. 33.- Tipos de retiros

Retiros frontales.- En zonas con usos residenciales R1, R2 y R3, en lotes con frentes iguales o menores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación en el retiro de la edificación con un ancho máximo de 3 m.; garitas de vigilancia de máximo 5 m², incluida media batería sanitaria.

En predios esquineros con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido y siempre y cuando se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas.

En los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m² de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) no podrán tener retiros frontales, por tanto deberán mantener la ocupación total de este retiro con el proyecto propuesto.

En todos los usos, se puede ocupar el retiro frontal con instalaciones de servicios públicos y comunitarios de infraestructura, telecomunicaciones, especiales y de seguridad, tales como: agua potable, energía eléctrica, telefonía, gas (GLP) y protección contra incendios; en los ejes múltiples no se puede ocupar el retiro frontal, para el efecto se dispondrá del espacio necesario al interior del predio para este tipo de instalaciones de servicios públicos y comunitarios.

En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la Municipalidad determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En zonas de uso múltiple, la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
- b) Exclusivamente en planta baja; y,
- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Retiros laterales y posteriores.-Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 3.50 m. medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los Informes de Regulación Metropolitana y las normas vigentes.

En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales (cuadros Nos. 1 y 2 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Vías Suburbanas, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo), las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de seis metros (dos pisos). Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En predios con zonificación aislada o pareada 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 tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros, siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará la ocupación de retiros laterales y **posteriores** siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, **de carga y descarga**.

La **Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Cantón Quito.**

ART. 44.- DERECHOS DE VÍAS

**CUADRO No. 13
DERECHOS DE VÍAS**

No	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA Medido desde el eje de la vía.	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN Medido a partir del derecho de vía.
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial	24 m.	15 m
2	By Pass: Pifo – Yaruquí – El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial	24 m.	15 m
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 m.	15 m
4	Ruta Sur Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar – Perimetral Regional E-35)	Colectora + carriles de servicio	25 m.	15 m
5	Ruta Gualo Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar – Conector Alpachaca - Perimetral Regional E-35)	Expresa	15 m.	10 m
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15 m.	10 m
7	Conector Alpachaca (Perimetral Regional E-35 – Nuevo Aeropuerto)	Expresa	18,75 m.	10 m
8	Enlace Av. Simón Bolívar – Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) (a)	Expresa	25 m.	5 m.
9	Enlace Av. Manuel Córdova Galarza – Av. Mariscal Sucre (Caminos de la Libertad-San Enrique de Velasco) (b)	Colectora	18.30 m.	0m.
10	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio	26 m.	10 m
11	Panamericana Norte: Tramo Av. Simón Bolívar - Calderón	Expresa + carriles de servicio	25 m.	5 m
12	Calderón - Guayllabamba - Cusubamba	Arterial	24 m.	10 m
13	Guayllabamba- Puente Río Pisque	Arterial	24 m.	10 m
14	Puente Río Pisque – Perucho – San José de Minas – Límite del DMQ	Colectora	8 m.	5 m
15	Av. Manuel Córdova Galarza (c)	Arterial + carriles de servicio	25 m.	10 m
16	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur – Panamericana Norte – Vía a Calacalí) (d)	Expresa	25 m.	5 m
17	Av. Padre Carolo (e)	Arterial	25 m.	5 m
18	Av. Mariscal Sucre (f)	Semi Expresa - Arterial	25 m.	5 m
19	Prolongación Sur Av. Mariscal Sucre (Entrada la Ecuatoriana-límite sur Distrito)	Arterial	25 m.	5 m
20	Periférico Sur Occidental	Expresa	15 m.	10 m
21	Calacalí - Nanegalito	Arterial	15 m.	10 m
22	Av. De los Granados – Nayón (Antiguo acceso a Nayón)	Colectora	8 m.	5 m
23	Interoceánica (g)	Colectora	13,45 m.	5 m

24	Amaguaña - Conocoto (h)	Colectora	13 m.	5 m
25	Intervalles Oriental y Occidental	Colectora	10 m.	5 m
26	Antigua Vía Quito - Conocoto	Colectora	9 m.	5 m
27	Av. Eloy Alfaro - Gualo	Colectora	8 m.	5 m
28	Acceso El Inca (Av. Simón Bolívar – Av. Eloy Alfaro)	Colectora	13 m.	5 m
29	Av. Ilaló (Conocoto - El Tingo)	Colectora	12 m.	5 m
30	Quito - Chiriboga	Colectora	8 m.	5 m
31	Quito - Lloa	Colectora	8 m.	5 m
32	Quito - Nono	Colectora	8m.	5 m
33	San Antonio de Pichincha – Perucho -San José de Minas	Colectora	8 m.	5m
34	Vía Láctea (Cumbayá- Anejo El Valle. Nayón)	Colectora	8 m.	5 m
35	Línea férrea	Expresa	10 m.	De acuerdo a forma de ocupación asignada en el IRM
36	Autovía Patria Tramo I: Intervalles – Río Machángara	Arterial	12 m.	10 m

a) En el tramo desde el intercambiador de la Panamericana Norte hasta el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza, el derecho de vía es de 25 m del eje y retiro de construcción de 5 m (Acuerdo Ministerial 005 de 25/01/ 89 R.O. 120 de 31/01/89).

b) Desde el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza hasta el barrio San Enrique de Velasco, el derecho de vía es de 18,30 m desde el eje y 0 m de retiro de construcción (Acuerdo Ministerial 045 de 20/09/95 R.O. 795 de 04/10/95).

c) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m a cada lado del eje.

d) La sección transversal de la Av. Simón Bolívar, en los tramos con usos de suelo urbano y urbanizable, incluye carriles laterales de servicio para el acceso y salida vehicular de los predios frentistas; se podrá prescindir de los mismos, únicamente con informe favorable de la EMMOP-Q; para los tramos con uso de suelo urbanizable, la conectividad a la vía será aprobada con informe técnico de la EMMOP-Q.

En el tramo Gualo - Panamericana Norte, la vía tendrá un derecho de vía de 35 m. (siendo parte de la Troncal Metropolitana). En el tramo Panamericana Norte - vía a Calacalí (La Marca), el derecho de vía es de 15 m y el retiro es de 5 m.

e) En el tramo desde la Av. Morán Valverde hasta el Escalón 1, el derecho de vía es de 12.20 m y el retiro de construcción es 0 m. En el tramo desde el Escalón 1 hasta el enlace Av. Simón Bolívar - Av. Pedro Vicente Maldonado - Av. Mariscal Sucre, se observará un derecho de vía de 25 m desde el eje de la vía y un retiro de construcción de 5 m.

f) En el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Juan, el derecho de vía será de 15 m y el retiro frontal de 0 m. En el tramo desde el túnel de San Juan hasta la calle Albornoz, el derecho de vía será de 15 m y el retiro de construcción de 5 m. Desde la calle Albornoz hasta la Obispo Díaz de la Madrid, el retiro frontal será de 0 m. Desde la Av. Mariana de Jesús hasta la Av. Manuel Córdova Galarza el derecho de vía será de 25 m y el retiro frontal será de 5 m. En lo que se refiere al tipo de vía, el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Diego corresponde a una vía Arterial; desde el Túnel de San Diego hasta la intersección con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, corresponde a una vía Expresa.

g) En el tramo Tumbaco hasta El Arenal, el derecho de vía es de 13,45 m con un retiro de construcción de 5 m; desde El Arenal hasta el acceso a Puenbo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puenbo y la "Y" de Pifo, el derecho de vía es de 11.70 m y el retiro de construcción de 5 m.

h) De ancho variable en ciertos tramos, de acuerdo al mapa B3D.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Art. 45.- 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 N° 12 y en el mapa B4C o similares.

CUADRO No. 14
AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

Nombre	Área de protección
Oleoductos Lago Agrio - Esmeraldas *	Desde el eje 15 m
Beaterio	100 m. desde el límite
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi – Quito	Desde el eje 15 m
Sistema de reversión poliducto Quito – Ambato	Desde el eje 4.00 m
Línea de alta tensión (138 kv)	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46kv)	Desde el eje 7.50 m
Línea de transmisión Santa Rosa – Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m
Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo y Ríos Orientales **	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales **	Desde el eje 25 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
OCP	Desde el eje 15 m

* Retiro de construcción 100 m desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

**Las franjas de protección definitivas deberán referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.

Anexo Único

Reglas Técnicas de ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Art. 285.- Clasificación del mobiliario urbano.- Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleros locales, buzones y publicidad.
- Elementos de organización: mojones, paraderos, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
- Elementos de servicio: ciclisteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- Elementos de salud e higiene: baterías sanitarias públicas, recipientes para basura.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Art. 286.- Criterios de implantación del mobiliario urbano.- Toda intervención en el espacio público será conocida por la Administración Zona] correspondiente en el ámbito de su jurisdicción, la que emitirá un informe para su aprobación por el Concejo Metropolitano.

Los elementos del mobiliario urbano pueden incorporar anuncios o avisos publicitarios únicamente si cumplen con la normativa de publicidad y cuentan con la autorización correspondiente del Concejo Metropolitano.

Implantación en áreas históricas:

- Se respetarán los criterios de dimensionado de esta normativa y de localización establecida por la Administración Zonal correspondiente.
- Se recomienda la agrupación de elementos de mobiliario urbano en núcleos de servicios que permitan la rápida identificación y utilización de los usuarios, y que facilite el control y seguridad del mobiliario.
- Los núcleos de servicio pueden concentrar los siguientes elementos: parada de transporte público, baterías sanitarias, cabinas telefónicas, kioscos o puestos de venta de servicios al peatón (periódicos, revistas, confiterías), buzones de correos.

Implantación en áreas urbanizadas:

- Bandas de equipamiento en aceras: Se usarán siempre que exista el área mínima para circulación peatonal, de acuerdo a la NTE INEN 2 243.
- Las bandas estarán ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a éstas, al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento será de 0,60 m. (referencia NTE INEN 2 314:2000).

Art. 287.- Elementos de comunicación:

a) Teléfonos públicos: las cabinas de teléfono y teléfonos públicos cumplirán con los siguientes requisitos:

- Los teléfonos públicos en exterior estarán dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 m. x 0,90 m.

y provistos de una cubierta.

- Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento permitirán un espacio mínimo de circulación de 0,90 m. de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación; y 1,50 m. si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
- Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos, estarán entre los 0,80 m. y 1,20 m. de altura del nivel del piso terminado.
- El diseño específico del teléfono y de su entorno inmediato, debe ser el resultado de la coordinación entre las empresas telefónicas y las Administraciones Zonales.
- Se localizarán en lugares de fácil acceso y visibilidad, que permita su uso adecuado.
- No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones ni obstaculizar la visibilidad.
- Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con afluencia masiva de personas, como paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general.
- Se dará prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
- El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario con limitada visibilidad, sin que presente molestias a los peatones.
- La señalización al interior y exterior del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto y al usuario extranjero, para tal fin han de utilizarse códigos internacionales.
- El teléfono público puede aparecer en dos tipos de mueble: cabina y caseta. La utilización de casetas no es recomendable porque se tornan en barreras visuales. Su uso debe restringirse a los sitios de la ciudad que presentan altos índices de contaminación acústica o inseguridad ciudadana.
- El teléfono ha de estar provisto de iluminación artificial que permita su uso nocturno.
- Se dotará de una cabina por cada 20 unidades, para usuarios con capacidad o movilidad reducidas, con las siguientes dimensiones: el interior libre de las cabinas será de 0,90 m. de ancho por 1,30 m. de largo y 2,05 m. de altura. Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando, estarán a 0,80 m. de altura y serán accionables con una sola mano. La cabina estará provista de un asiento abatible de 0,40 m. x 0,40 m. La puerta estará provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2 309.

b) Buzón de correos: cumplirán los siguientes requisitos:

- Localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad, que sea controlado.
- No ocasionarán molestias a la circulación peatonal, ni obstaculizarán la visibilidad de los alrededores.
- Pueden ser elementos aislados o adosados a paredes o postes de alumbrado público.
- Las dimensiones del elemento serán de 0,40 m por 0,20 m. de base y la altura entre 0,70 m. y 1,00 m.

Distancias relativas tomando como referencia la proyección horizontal de la cara externa del buzón:

- A 5 m. de la esquina, medidos desde la línea de fábrica. A 0,50 m. del bordillo
- A 2 m. de la línea de fábrica
- A 2 m. de la entrada y salida de vehículos
- A 2 m. del paso de peatones
- A 3 m. de otro elemento de mobiliario urbano de tamaño grande.

Art. 288.- Elementos de organización:

a) Mojón: se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías:

Mojón bajo: busca proteger al peatón del vehículo.

Mojón mediano o banca: define áreas y protege al ciudadano; puede ser utilizado adicionalmente como un elemento de descanso.

Mojón alto: protege, ornamenta espacios. Eventualmente puede ser utilizado como elemento de iluminación baja de los lugares públicos.

- El diseño de los mojones puede prever argollas para la instalación de cadenas fijas o removibles.
- Se localizarán a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas.
- En los casos de cruces peatonales, los mojones se ubicarán próximos a los pasos cebra.
- Los mojones demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.
- Su diseño debe ser cuidadoso y su fabricación en materiales que garanticen la máxima durabilidad y resistencia a los impactos.

Tendrán las siguientes dimensiones:

Bajo Medio Alto

Altura 0,30 m. 0,50 m. 0,65 m.

Ancho 0,125 m. 0,25 m. 0,35 m.

El diseño y localización de los mojones debe ser aprobado por la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas en conjunto con las Administraciones Zonales, y obedecerá a un plan de detalle del sector.

b) Parada para transporte público: El diseño específico de las paradas, así como su localización, obedecerá a las determinaciones del plan general de transporte público y articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público. En su definición y diseño se considerará un espacio exclusivo para las personas con capacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1,80 m. por lado y estarán ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte.

Observarán las siguientes características:

- Tener una estructura fija.
- Ser un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- Proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- Ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público.
- Contará con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios en especial de niños, ancianos, enfermos.
- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baterías sanitarias, teléfonos públicos, luminarias, reloj, buzón de correos y recipiente para basura.

Referencias de implantación:

- 25 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
- 0,50 m. del bordillo (proyección de la cubierta).
- La proyección de la cubierta estará retirada por lo menos 2 m. de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

Art. 289.- Elementos de señalización: Semáforos (referencia NTE INEN 2 314:2000)

- Los semáforos peatonales estarán equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad

correspondiente, que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial.

- El botón pulsador contará con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.
- La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica indicará el momento de efectuar el cruce, lo cual será regulado por la autoridad competente.
- Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente considerará los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.
- El poste de sujeción del semáforo se colocará a 0,60 m. del bordillo de la acera, siempre que el ancho libre restante de ésta sea igual o superior a 0,90 m. Si es inferior, se instalará en la pared, con la base a una altura superior a 2,40 m del nivel de la acera.
- Los soportes verticales de los semáforos tendrán sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal tendrá un sonido inicial de 2kHz e irá disminuyendo en frecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.
- La señal vibratoria que indica no cruzar, tendrá un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar tendrá un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales, el pulsador para accionar el cambio de la luz, se situará a una altura de entre 0.80 m y 1.20 m desde el nivel del piso terminado.
- El poste de sujeción del semáforo tendrá un diámetro mínimo de 0,10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm y 55 mm de diámetro.

Art. 290.- Elementos de ambientación:

a) Luminarias

Consideraciones para el diseño:

- El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño.
- La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan, a través de la iluminación.
- La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color), y con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida.
- El poste se diseñará como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar, con su localización y diseño, el paisaje urbano.

Tipos y dimensiones:

Las luminarias utilizadas en el espacio público se pueden agrupar en siete categorías:

Poste central:

- Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes.
- La altura del poste supera los 15 m y la separación entre poste y poste entre 30 y 33 m.

Poste central doble:

Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 m. La separación entre postes entre los 30 y 33 m.

Poste lateral:

Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m aproximadamente.

Luminaria unilateral o central:

Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazuelas y parques. La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5 m y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m aproximadamente.

Aplique:

- El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones, es recomendable para vías estrechas o zonas históricas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación.
- La luminaria se ubicará a una altura mínima de 2,50 m. La distancia entre luminarias es variable.

Lámpara suspendida central:

Se usa, como en el caso anterior, especialmente en áreas históricas y comerciales. La altura mínima a la que se coloca la luminaria es de 2,50 m para interiores y de 4,50 m para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.

En bolardo:

- Este tipo de luminarias es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público.
- Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda para la iluminación de grandes espacios públicos.

Parámetros de diseño:

- El tipo de foco utilizado estará en función de los requerimientos técnicos y estéticos.
- Presencia de arborización: tipo de follaje y porte.
- Presencia de mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión, transparencia, creación de sombras.
- Características del entorno construido: edificaciones y pavimentos.
- Las intenciones a nivel de la estética y la conformación del paisaje urbano.

b) Bancas (referencia NTE INEN 2 314:2000)

- Estarán ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazuelas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple). Estarán sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.
- Estarán provistas de un espacio lateral libre de 1,20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento estará máximo a 0,45 m. de altura sobre el piso terminado y será de forma ergonómica.
- Tendrán una forma estética apropiada a su función; no tendrán bordes agudos, estarán construidas en materiales perdurables y permitirán una rápida evacuación del agua.

Dimensiones:

Mínimo Máximo

Altura 0,40 m. 0,45 m.
 Ancho 0,30 m. 0,40 m.
 Longitud 1,80 m. 2,40 m.

c) Barandas de protección de vegetación de parterres y áreas verdes en aceras

Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acero cuyas alturas no sobrepasarán los 0,30 m en parterres y 0,60 m. en áreas verdes.

d) Monumentos y esculturas

Su localización responde a su calidad, magnitud e importancia, dependiendo de cada lugar específico en el que va a ser implantado, con el objeto de recuperar espacios deteriorados o sin interés público; su diseño debe responder a una concepción integral del espacio público, analizando detalladamente el lugar en el que va a ser implantado y la dotación de los elementos que lo acompañan, con el objeto de evitar su localización aislada o extraña al lugar.

e) Reloj

- Es un elemento que puede situarse en calles, avenidas, plazas, plazoletas, parques y edificios públicos de especial significación para la ciudad.
- El reloj digital, a más de informar la hora, dará a conocer la temperatura local. Estará compuesto por un panel luminoso de dos caras, en general montado sobre un soporte metálico.

Condiciones:

Cuando se instale un reloj en el espacio público, se observarán las siguientes condiciones:

- Se localizarán en lugares de fácil visualización y cuidando de no obstaculizar el libre tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
- Los mensajes publicitarios que se inserten, deben estar de acuerdo a las normas estipuladas en la Ordenanza correspondiente.
- El borde inferior del panel estará entre los 2,50 m. y 2,80 m. de altura del piso. El borde superior estará a una altura máxima de 5 m.
- La acometida de la alimentación eléctrica será obligatoriamente subterránea.
- La distancia entre este elemento y otro de uso publicitario, será equivalente a un radio no menor de 200 m.
- Se dará preferencia a las vías sin arborización.

Distancias relativas de localización

Teniendo como referencia el eje de la columna:

5 m. de otro elemento de categoría similar.

15 m. de otro elemento de gran tamaño (kioscos, cabinas).

5 m. del eje del tronco de un árbol.

0,50 m. del eje de la columna al filo del bordillo, guardando una distancia mínima de 0,20 m. del extremo del panel al filo del bordillo.

f) Fuentes y surtidores de agua

- Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, como elementos organizadores e identificadores de los diferentes lugares de la ciudad.

- Los surtidores de agua pueden contar con diferente presión de agua y pueden ser iluminados con luces de color.

Art. 291.- Elementos de servicios:

Cabinas y kioscos para ventas: Su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público; es decir, se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto al sistema de estaciones y terminales del transporte público.

Se condicionará su implantación en parques y corredores ubicados en uso múltiple. La distancia mínima de separación será de 160 m.

Se podrán ubicar bajo puentes vehiculares en los siguientes casos: cuando forma parte de un eje de actividad múltiple o cuando es parte de la estructura fija del sistema de transporte público.

El diseño, localización y las dimensiones serán establecidos por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y por las Administraciones Zonales correspondientes en forma coordinada.

Art. 292.- Elementos de salud pública e higiene

a) Baterías sanitarias

Son elementos de uso individual; se podrán colocar dos unidades máximo para no generar impacto urbano. Por razones higiénicas se recomienda el uso de una silla turca, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario. Su instalación no debe obstruir el espacio público. Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que puede estar entre 200 m. y 500 m.

Pueden ser localizadas en:

Zonas viales: en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.

Espacios residuales de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.

Parques: de acuerdo a la zonificación particular de cada parque.

El módulo de batería sanitaria pública tendrá una altura entre 2,30 m. y 2,60 m., el ancho entre 1,20 m y 1,60 m.. y la longitud entre 2,00 m. y 2,60 m.

b) Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314:2000).

- La separación de los basureros estará en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto.

- En áreas residenciales con bajos flujos de peatones, por lo menos un basurero, por lado de manzana.

- Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta estará a una altura máxima de 0,80 m. sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura estará entre 0,80 m. y 1,20 m.

- Los basureros de sistema basculante estarán provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

Art. 293.- Arborización Urbana.- La implantación de árboles en parques, vías, edificaciones y áreas de protección, se realizará de acuerdo a las Normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización elaborado por la EMMOP-Q.

Art. 294.- Señalización para accesibilidad al espacio público.- Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios de uso público para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

Tipos de señales.- En función del destinatario pueden ser visuales, táctiles y sonoras, ya sean de información habitual o de alarma. En caso de símbolos, se debe utilizar siempre lo indicado en las normas NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:

Visuales

Estarán claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo, bien iluminadas y las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma; no se colocarán las señales bajo materiales reflectivos y se diferenciará el texto principal de la leyenda secundaria.

Táctiles

Se elaborarán en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables 0, y ubicarse a una altura accesible.

Sonoras

Deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

Ubicación

Las señales visuales ubicadas en las paredes, estarán preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1,40 m).

Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, estarán a una altura superior a 2,10 m.

Las señales táctiles de percepción manual, se ubicarán a alturas comprendidas entre 0,80 m. y 1 m.

En casos en que se requiera una orientación especial para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se dispondrán en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1 m. antes y después de dicho desnivel o cambio de dirección.

En el exterior de los edificios públicos y privados, existirá el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

Las señales de alarma estarán diseñadas y localizadas de manera que sean de fácil interpretación y destacadamente perceptibles. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca exceder los 100 db.

REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPITULO II NORMAS PARA HABILITAR EL SUELO

Sección 1ra. LOTEAMIENTO

Art. 10.- Características de los lotes.- Las habilitaciones del suelo deben observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 10 de la Ordenanza 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 tendrán 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 en la relación frente-fondo**, para lo cual se requerirá de un informe previo de la **Secretaría 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 retomo que dé frente al lote resultante.
- No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 45° grados.

Sección 2da. AREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

Art. 11.- Areas verdes y de equipamiento comunal.- Toda habilitación de suelo contemplará áreas verdes y áreas para equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado 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 de 2,50 m o más deberán ser arborizadas.
- 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 zona les, exclusivamente ingreso peatonal.

Art. 12.- Areas 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:

Cuadro No. 5 Requerimiento de Equipamientos de Servicios Sociales

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m	NORMA m ² /hab.	LOTE MINIMO m ²	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, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales, Centros e Institutos Tecnológicos Superiores.	2.000	1.00	10.000	10.000
		Ciudad o Metropolitano	EEM	Universidades y Escuelas Politécnicas	---	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

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m	NORMA m ² /hab.	LOTE MINIMO m ²	POBLACIÓN BASE habitantes
		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
Bienestar social	EB	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.	400	0.30	300	1.000
E		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	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.	400	0.30	300	1.000
E		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	EDM1	Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos y parques de fauna y flora silvestre	---	1.00	50.000	50.000
			EDM2	Estadios y polideportivos de más de 2500 personas				

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m	NORMA m ² /hab.	LOTE MINIMO m ²	POBLACIÓN BASE habitantes
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 ² /hab.	LOTE MINIMO m ² .	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
		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

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MINIMO m ² .	POBLACIÓN BASE
		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	ETZ1	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

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MINIMO m ² .	POBLACIÓN BASE
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.	---	*	---	20.000
		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.

Sección 2da.
EL SISTEMA VIAL

Parágrafo 1ero.
SISTEMA VIAL URBANO

Art. 13.- 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.

Art. 14.- 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.

Art. 15.- 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.
- 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.

Art. 16.- 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.

Art. 17.- 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.

Art. 18.- Vías Locales.- Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

- 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.

Art. 19.- 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.

Art. 20.- Pisos en 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.

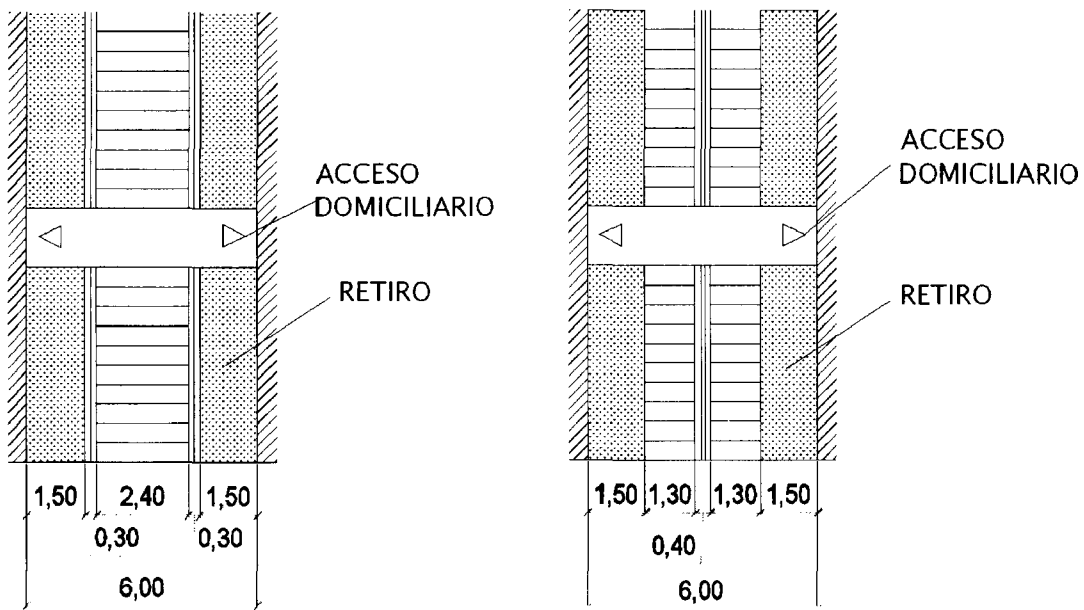
- Si el piso es de pavimento y está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm en una profundidad máxima de 3 mm.
- La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.
- Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe 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.

Art. 21.- 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 ciclistas), combinadas con la circulación vehicular (faja ciclista), 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.

Art. 22.- 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).

Gráfico N° 1 y 2



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.

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 ^a m.	Espaldón Interno m.	Espaldón Externo m.	N° Carriles estacionam.	Ancho carriles de estacionam. m.	Ancho total de Vía m.	Distancia paralela entre ejes viales m.	Longitud de la Vía m.	Velocidad de proyecto Km/h.	Velocidad Máxima de operación Km/h.
Expresa ¹	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
Arterial ¹	3	3.65	4	5					35.9	1501-3000	Variable	70	60
Colectoras ⁴													
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
Locales ⁴	N° total de carriles												
C	2	3	3				2	2	16		401-500		
D	2	3	3				1	2	14		301-400		
E	2	3	3						12		101-300		
F	2	3	2						10		51-100		
G	2	2.8		1.2					8		Hasta 50		
Escalinatas ³		3				1.5			6				

Continuación Cuadro No. 1 ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA VIAS URBANAS

Ciclo vías ¹¹	Nº carriles	Ancho carril m.	Banda de protección ¹² m.	Acera m.	Espaldón m.	Ancho Total Mínimo m.	Velocidad de proyecto km/h.	Velocidad máxima de operación km/h.	Radio mínimo de esquinas al bordillo m.
A (Acera-bici)	1	1,10	0,75	Según tipo de vía	--	1,85	25,00	20,00	3,00
	2	1,10	0,75		--	2,95	25,00	20,00	3,00
B (Faja Ciclistica)	1	1,50	--		--	1,50	25,00	20,00	3,00
	2	1,30	--		--	2,60	25,00	20,00	3,00
C (Vía Ciclistica)	1	1,20	0,75	--	1,95	30,00	25,00	3,00	
	2	1,20	0,75	--	3,15	30,00	25,00	3,00	
D Recreativa	2	1,1	--	--	--	2,2	--	--	--

NOTA 1: El número de carriles puede ser menor al mínimo especificado si el estudio de tráfico lo sustenta.

NOTA 2: El nivel de la capa de rodadura debe estar al nivel de las aceras colindantes con rampas que permitan el ingreso de vehículos de emergencia.

NOTA 3: La sección de las escalinatas incluye canaletas para el traslado de bicicletas (Ver Art. 22).

NOTA 4: En aquellos casos en que la sección total de la vía sea mayor a la sección mínima, el remanente se repartirá entre las aceras.

NOTA 5: En áreas históricas se normalizará la calzada entre 4,50 m y 7,0 m como mínimo y las veredas serán de ancho variable.

NOTA 6: Las vías existentes para su regularización deberán acogerse a las características de las tipologías señaladas en el presente cuadro independientemente de su longitud, caso contrario será el Concejo Metropolitano quien autorice los casos específicos.

NOTA 7: Cuando se incluya ciclo vías, bandas ciclisticas, o aceras-bici; la sección total de la vía deberá adicionar el ancho correspondiente a este tipo de vías.

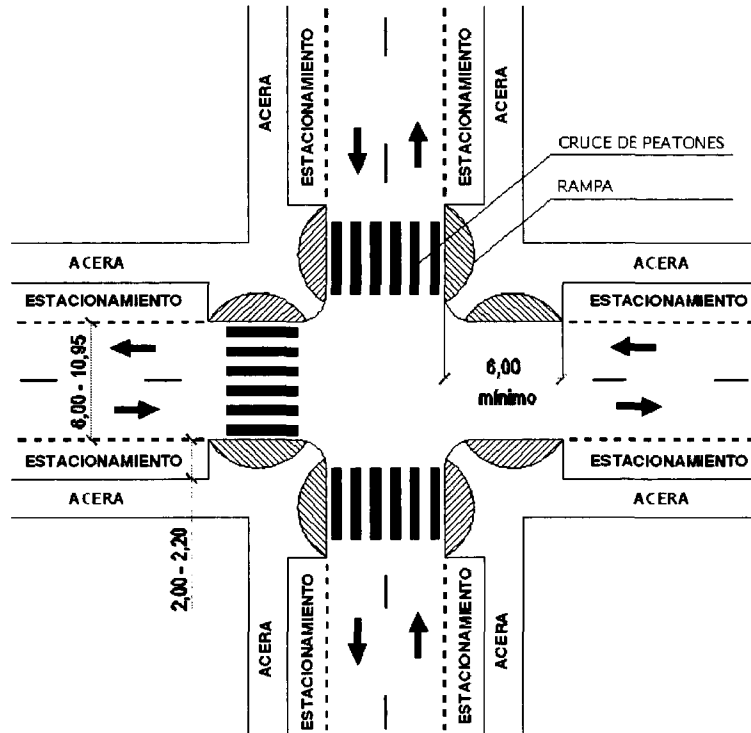
NOTA 8: En las intersecciones de vías con carriles de estacionamiento, las aceras se ensancharán hasta el inicio de los carriles de circulación, en una longitud no menor a 6 m. (ver Gráfico-1).

NOTA 10: Con el fin de desarrollar zonas de tráfico calmado y mejoramiento de la imagen urbana, para las vías locales los datos citados en este cuadro son referenciales mínimos y admiten el diseño de propuestas particulares. Ese tipo de diseño deberá tener la revisión de la Empresa Municipal de Movilidad.

NOTA 11: Cuando se incluya ciclo vía, banda ciclística, o acera bici; la sección total de la vía deberá incorporar adicionalmente el ancho correspondiente.

NOTA 12: Banda de Protección es la separación entre la vía ciclística y la calzada.

Gráfico No. 3



Cuadro No. 2

LONGITUD DE LOS CARRILES DE ACELERACIÓN L (m)										
Carretera		Velocidad de Diseño en la Curva (kph)								
Velocidad de Diseño (kph)	Velocidad Alcanzada, Va (kph)	0	25	35	40	50	55	65	75	80
		Velocidad Inicial, V'a (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										

Cuadro No. 3

FACTORES DE CORRECCIÓN POR GRADIENTE, PARA CARRILES DE ACELERACIÓN					
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

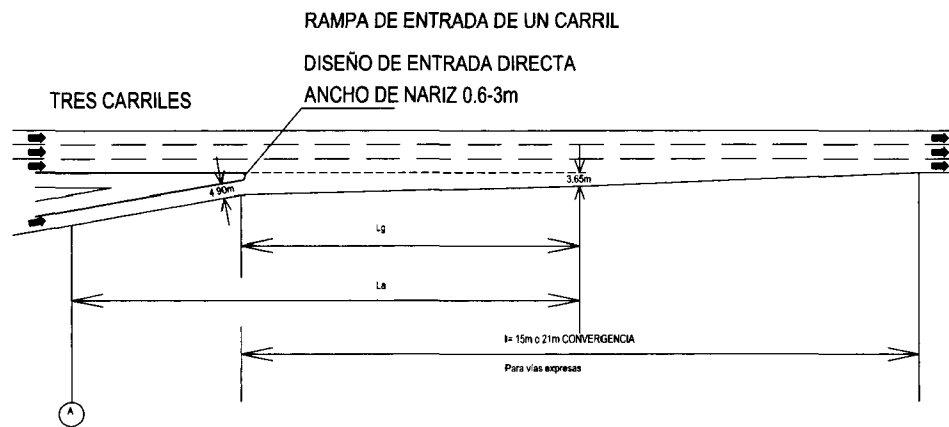
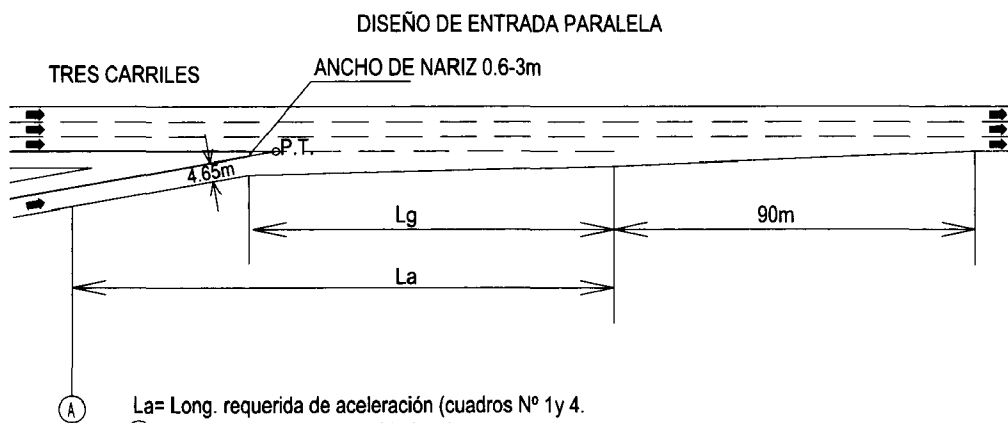


Gráfico No. 5



L_a = Long. requerida de aceleración (cuadros N° 1 y 4.

(A) = Punto de control de velocidad en la rampa.

L_g = Long. 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 l_a y L_g .

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

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

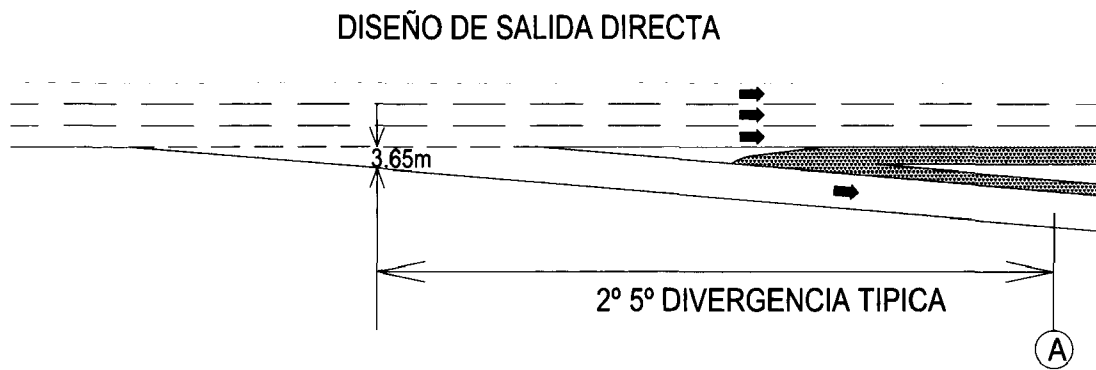


Gráfico No. 7

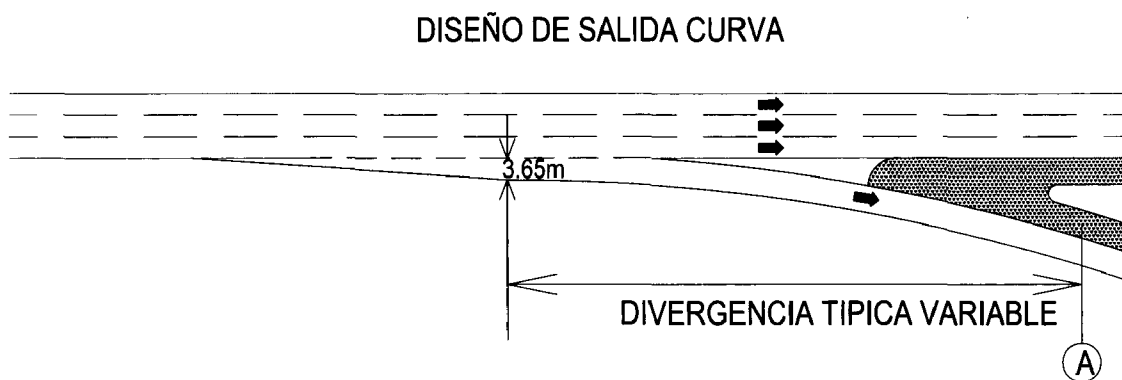
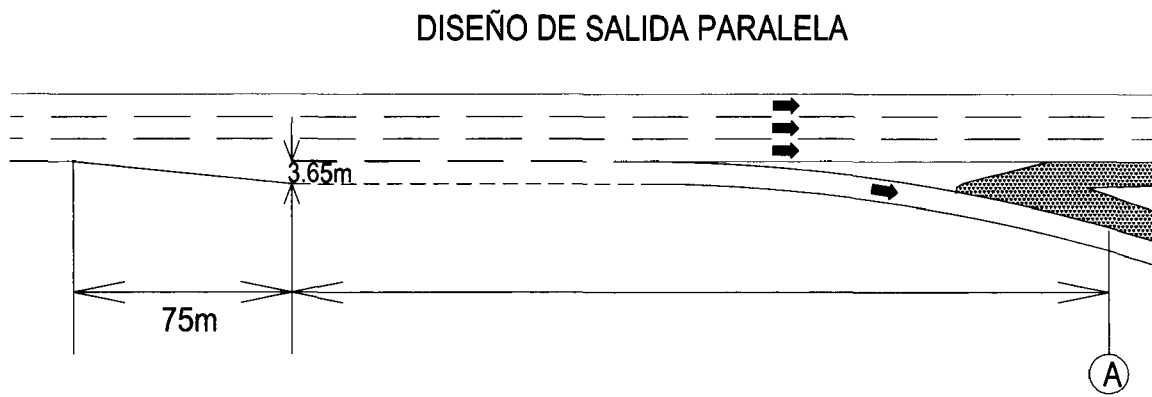


Gráfico No. 8



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

SECCIONES TIPICAS DE VIAS URBANAS

Gráfico No. 9

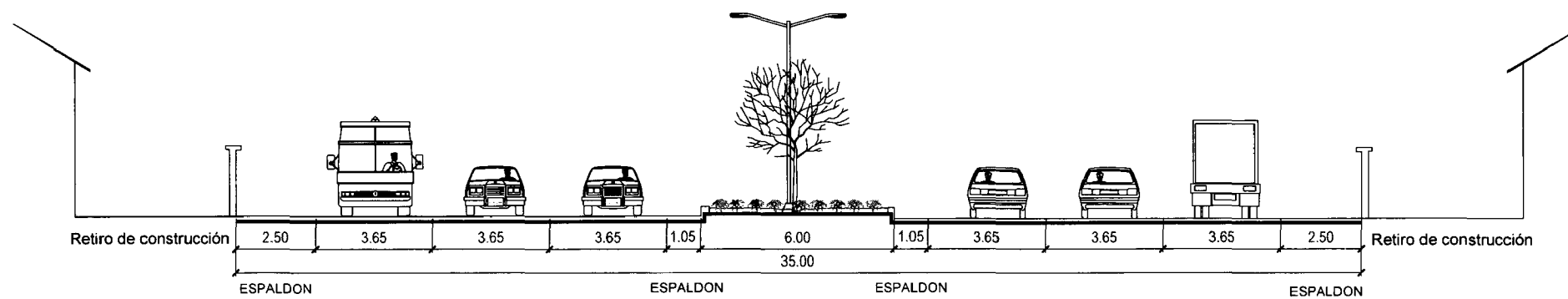
**EXPRESA 35,00 m.**

Gráfico No. 10

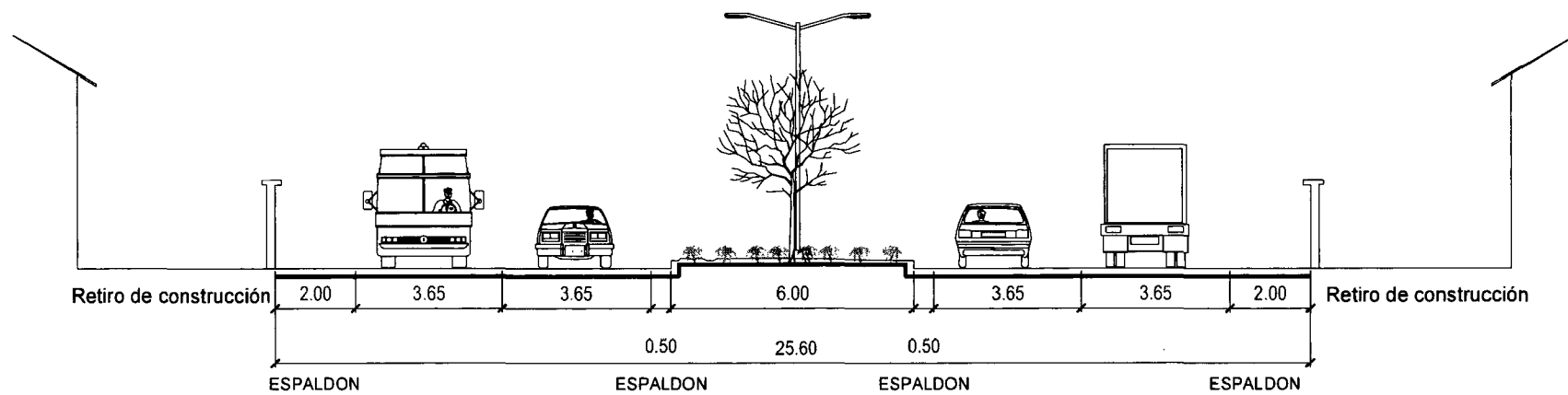
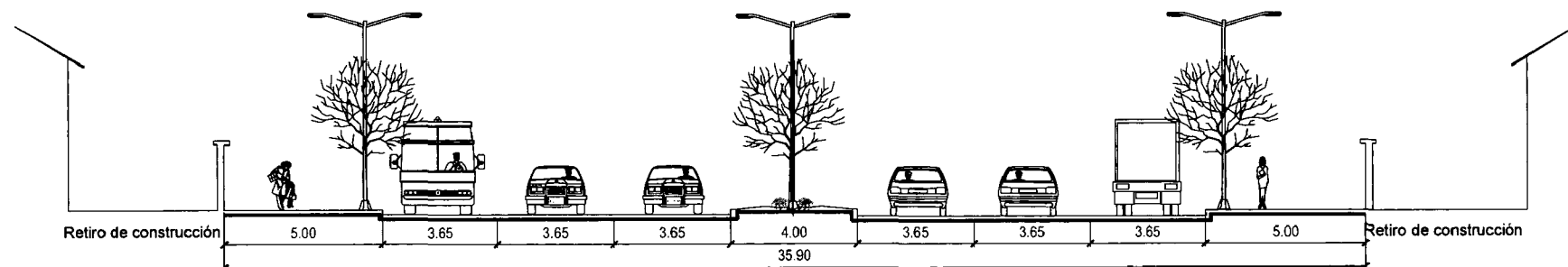
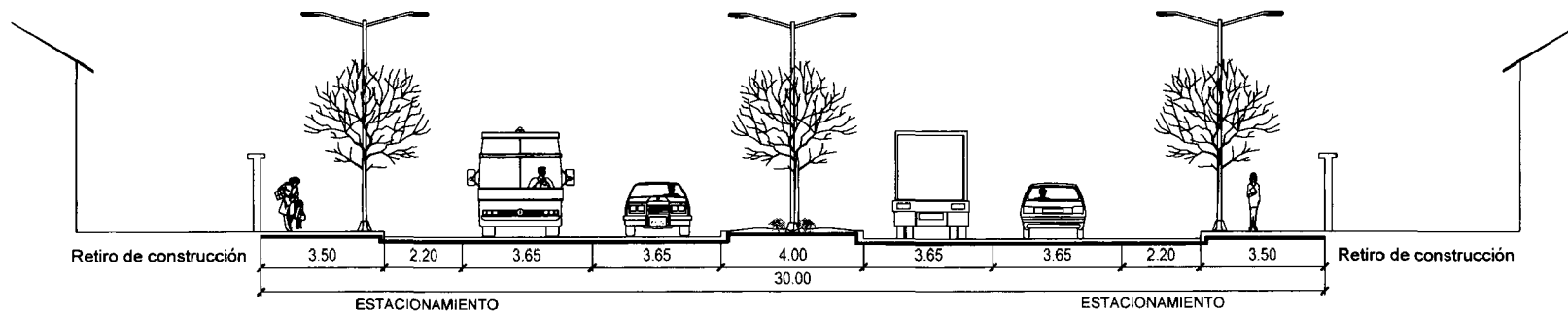
**SEMI-EXPRESA 25,60 m.**

Gráfico No. 11



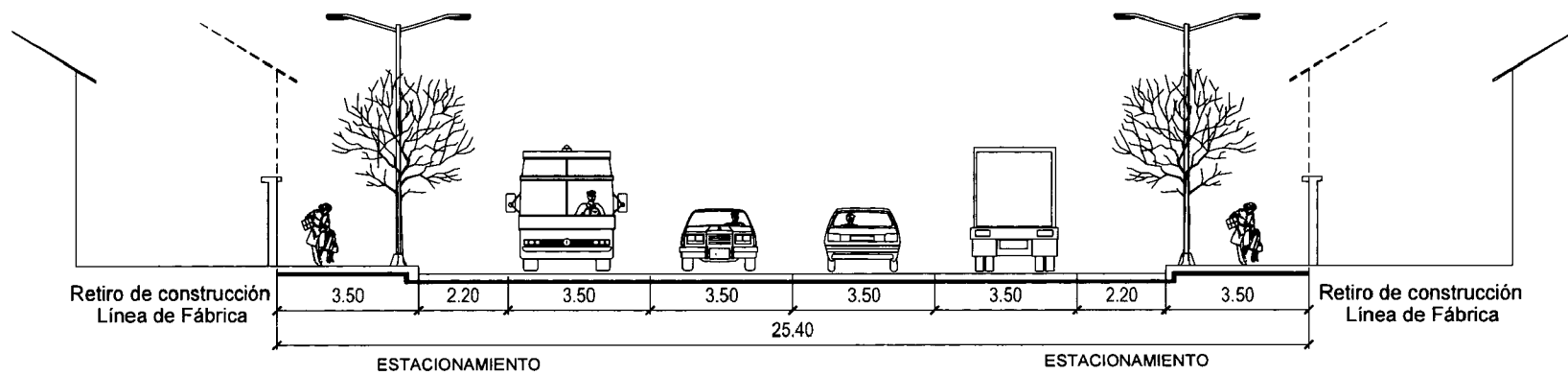
ARTERIAL 35,90 m.

Gráfico No. 12



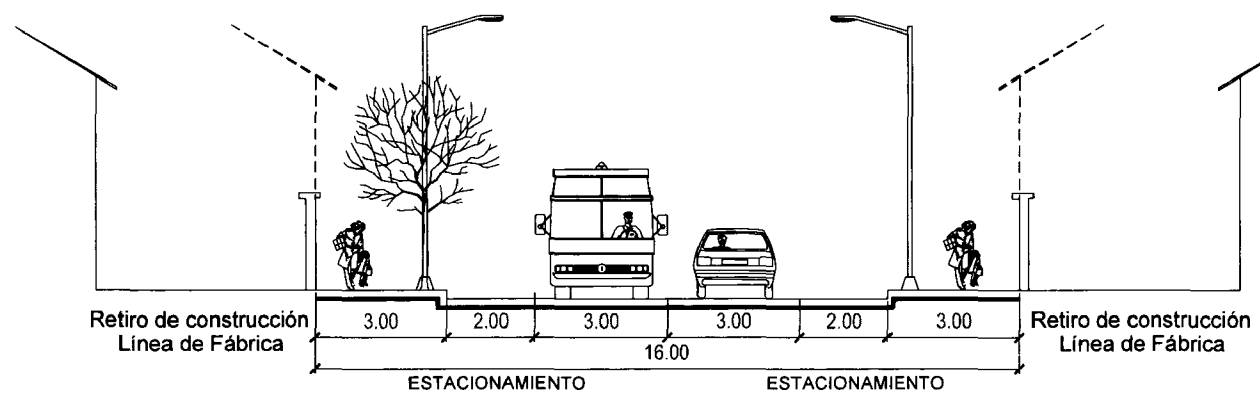
COLECTORA 30,00 m.

Gráfico No. 13



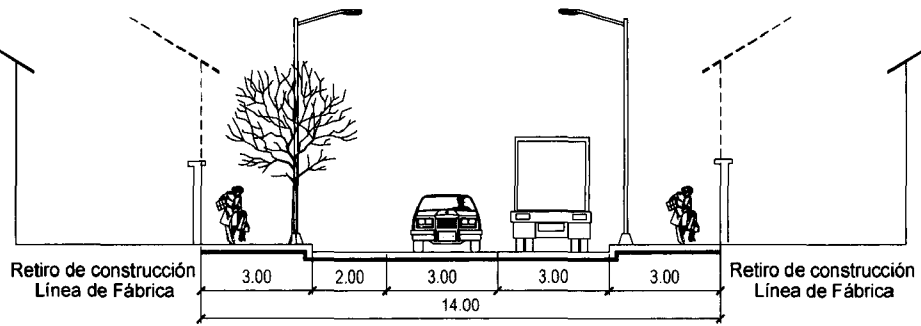
COLECTORA "B" 25,40 m.

Gráfico No. 14



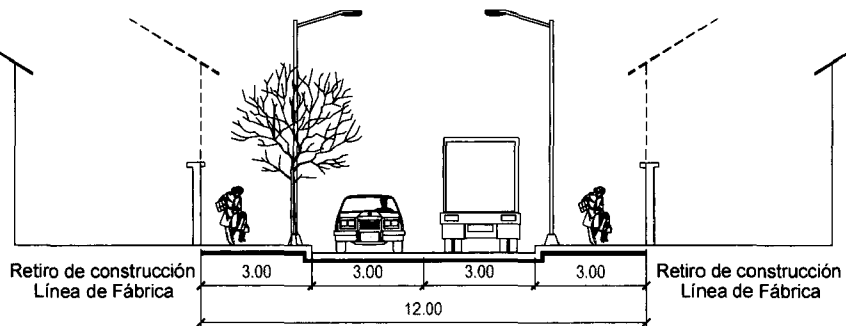
LOCAL "C" 16,00 m.

Gráfico No. 15



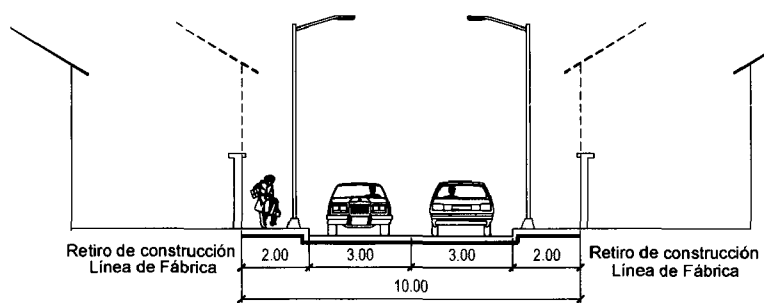
LOCAL "D" 14,00 m.

Gráfico No. 16



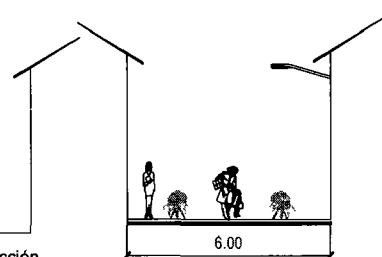
LOCAL "E" 12,00 m.

Gráfico No. 17



LOCAL "F" 10,00 m.

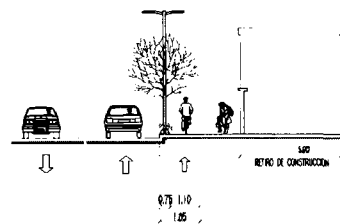
Gráfico No. 18



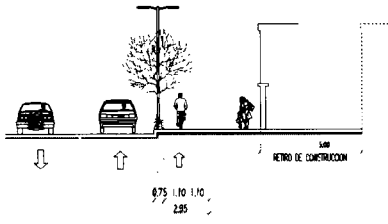
PEATONAL 6,00 m.

CICLOVÍAS

Gráficos No. 22 - 23

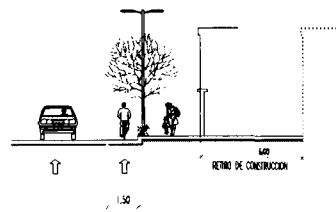


ACERA BICI "A1"

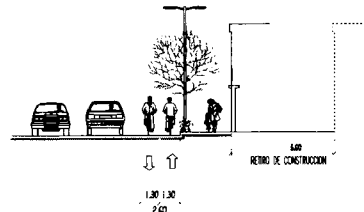


ACERA BICI "A2"

Gráficos No. 24 - 25

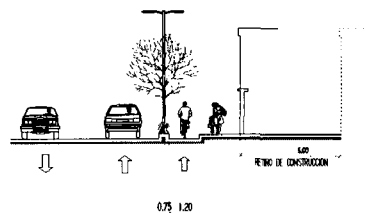


FAJA CICLÍSTICA "B1"

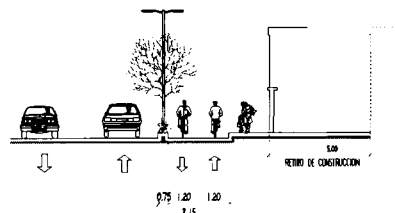


FAJA CICLÍSTICA "B2"

Gráficos No. 26 - 27

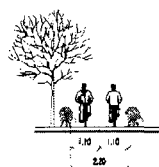


VÍA CICLÍSTICA "C1"

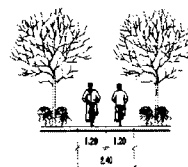


VÍA CICLÍSTICA "C2"

Gráficos No. 28 - 29



RECREATIVA "D"



CICLOVIA SUBURBANA

Parágrafo 2do.

SISTEMA VIAL SUBURBANO

Art. 23.- 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.

Art. 24.- 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.

Art. 25.- Vías arteriales principales suburbanas.- Conectan los centros poblados del Distrito Metropolitano con la red vial estatal. Estas vías deben observar las siguientes características:

- 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.

Art. 26.- 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.

Art. 27.- 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.

Parágrafo 3ero.

ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL

Art. 28.- 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 detallan en los cuadros Nos. 1 y 2 de Especificaciones de las vías urbanas y suburbanas.

Art. 29.- 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.

Art. 30.- 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.

Cuadro No. 7-6

ESPECIFICACIONES MINIMAS PARA VIAS SUBURBANAS

Nota: Para leer Cuadro, ver Registro Oficial Suplemento 83 de 24 de Octubre de 2008, página 59. (ver...)

Cuadro No. 7 ESPECIFICACIONES MINIMAS PARA VIAS SUBURBANAS

Cuadro N° 2		ESPECIFICACIONES MINIMAS DE LAS VIAS SUBURBANAS										
TIPO	N° Carriles Por sentido	Ancho Carril (m.)	Carril Estacionamiento (m.)	Parterre (m.)	Espaldón Interno (m.)	Espaldón Externo (m.)	Cuneta (m.)	Ancho (m.)	Distancia paralela entre ejes viales (m.)	Longitud de la Vía (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	5
Ciclo vías	N° carriles	Ancho carril m.	Banda de protección m.				Distancia paralela entre ejes viales m.	Ancho total mínimo m.			Velocidad del proyecto km/h.	Radio mínimo de curvatura
Ciclo via 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.

Art. 31.- 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.

Art. 32.- Radio de curvatura para los cerramientos de predios esquineros.- Las intersecciones viales respetarán los radios mínimos de esquina en los bordillos, según el 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.**

Art. 33.- 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
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

Art. 34.- 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.

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

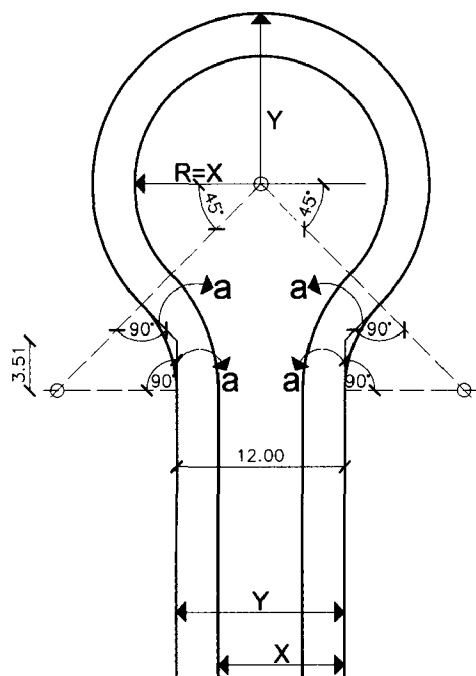
$r = c + a$ donde:

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;

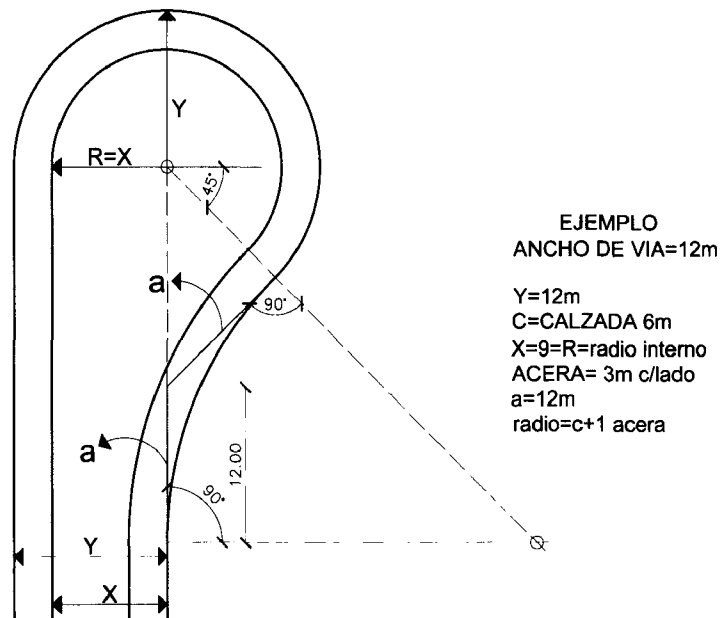
Ejemplo.-



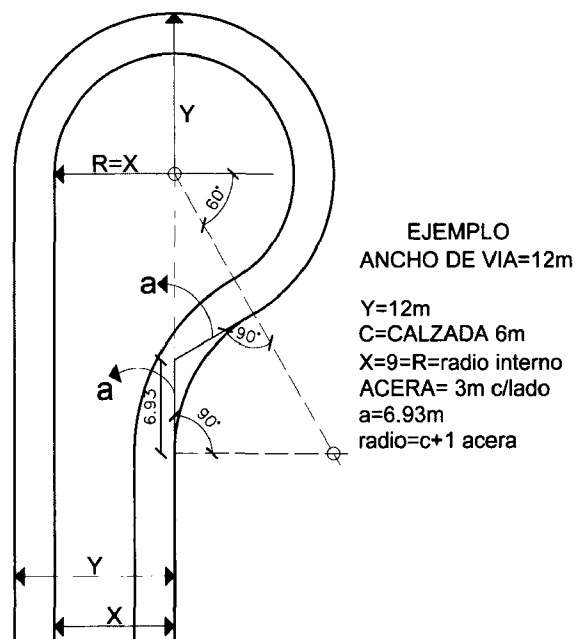
EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

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

Ejemplo.-



Ejemplo.-



Art. 35.- 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 (Lt), se calcula con la siguiente fórmula referencial:

$$Lt = \text{Ancho de carril de giro} \times \text{Velocidad (km/h)} / 6,6$$

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 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.

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.

Art. 36.- 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.

Art. 37.- 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.

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

Art. 38.- 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.

REDES DE INFRAESTRUCTURA

Parágrafo 1ro. GENERALIDADES

Art. 39.- 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.

Parágrafo 2do. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Art. 40.- Sistema de Abastecimiento de Agua Potable.

- a) 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.
- b) 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.
- c) Diseño: Los proyectos de abastecimiento de agua potable serán diseñados de acuerdo a 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.

Parágrafo 3ro. SISTEMA DE ALCANTARILLADO

Art. 41.- Sistema de Alcantarillado.

a) Planificación:

a.1 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.

a.2 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 altimétricos 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.

a.3 Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o áreas privadas, sólo deberán implementarse en calles o pasajes; y,

b) Diseño:

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.

Parágrafo 4to.

REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Art. 42.- Redes de distribución de energía eléctrica.

a) 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 carga 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.

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;

b) 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.

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;

c) 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 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;

d) 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;

e) 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 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.

f) 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.

g) 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.

Art. 43.- Sobre colocación de transformadores.- 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.

Parágrafo 5to.

SISTEMA DE DISTRIBUCION DE RED TELEFONICA

Art. 44.- 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.

Parágrafo 6to.

SISTEMA CENTRALIZADO DE GAS

Art. 45.- Instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial e industrial.- 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.

CAPITULO III

NORMAS PARA EDIFICAR

Sección 1ra.

NORMAS GENERALES PARA EDIFICAR

Parágrafo 1ro.

DIMENSIONES DE LA EDIFICACION

Art. 46.- Dimensiones de los espacios construidos.- 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.

Cuadro No. 11
Normas generales para edificación

Cuadro N° 11 7 Normas Generales para Edificación.-

		Area mínima libre	Altura mínima libre	Altura máxima libre	Lado menor libre
	Altura de local uso residencial		2.30 m.	2.80 m.	
	Altura de local con uso diferente al residencial		2.70 m.	3.80 m.	
	Cubiertas inclinados		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 m2.	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	12 m2.	12 m		3 m.
	Patio interior de ventilación en edificaciones mayores a tres (3) pisos	variable	variable		1/3 h; hasta 6 m.
	Ventilación indirecta: ductos	0.32 m2		6 m.	0.4 m.
	Ventilación indirecta: ductos con extracción mecánica	0.32 m2		6 m.	0.4 m.

Art. 47.- 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.

ESTACIONAMIENTOS

Art. 48.- 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 camión, remolque o tracto camión con semi - remolque o remolque.

Art. 49.- 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 No. 7. **8**

Cuadro No.-7 **8**

Requerimiento Mínimo de Estacionamientos para vehículos livianos por usos (2)

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

Usos	Nº de unidades	Nº de unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
RESIDENCIAL (5)			
Vivienda igual o menor a 65 m2 de AU	1 cada 2 viviendas	1 c/7 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2 de AU	1 cada vivienda	1 c/7 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m2 de AU	2 cada vivienda	1 c/7 viviendas	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Normas Generales (1)			
Comercios menores hasta 50 m2.	No requiere		
Comercios desde 51 hasta 250 m2.	1 cada 50 m2 de AU		
Comercios desde 251 hasta 500 m2.	1 cada 25 m2 de AU		
Comercios desde 501 hasta 1.000 m2.	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios mayores a 1000 m2	1 cada 15 m2 de AU		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Oficinas en general	1 cada 50 m2 de AU	1 cada 200 m2 de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Normas Específicas			
Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Financieras.	1 cada 30 m2 de AU		
Lubricadoras, lavadoras de autos, mecánicas.	1 cada 30 m2 de área de trabajo		10% del área del lote para espera y visitas.

Peñas, discotecas, bares, salones de banquetes y recepciones, cafés concierto, casinos.	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
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.	1 cada 150 m2 del área de terreno.		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Agencias y patios para distribución y venta de vehículos y maquinaria.	1 cada 20 m2 de área de exhibición construida o abierta.		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas de productos elaborados	1 cada 150 m2 de AU		10% del área del lote para carga y descarga.
Bodegas de productos perecibles y no perecibles	1 cada 100 m2 de AU		10% del área del lote para carga y descarga.
Hoteles	1 cada 50 m2 de AU		
Casas de huéspedes, hostales, residenciales.	1 cada 100 m2 de AU		
Moteles	1 cada 30 m2 de AU		
Oficinas de Administración pública de carácter zonal, de ciudad y metropolitano	1 cada 30 m2 AU		Tres 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.**

Art. 50.- 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 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 (EPMOP), en los siguientes casos:**

1. **Proyectos en general cuyo acceso/salida se plantee por una vía expresa;**
2. **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;**
3. **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.

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.

El ancho de la puerta de **acceso al estacionamiento para circulación de un vehículo a la vez** tendrá un mínimo útil de **3.00 m.** y no podrá batirse hacia el espacio público. **En el caso de que la circulación sea simultánea de dos vehículos, el ancho mínimo útil de la puerta será de 5.30 m.**

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 o fracción.

De los lugares destinados a estacionamientos para personas con movilidad reducida un 50% de los requeridos deberán ser para 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.

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 periodo 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 chafán 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. 1 y 2, 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 0,15 m. de alto, separados 0,80 m. del límite del mismo. Cuando existan antepechos o muros frontales, los puestos contarán con topes de 0,15 m. de alto.

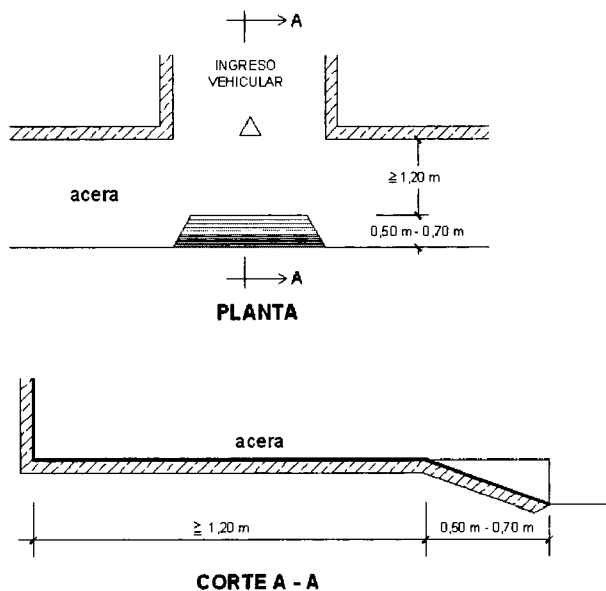


Gráfico No. 1: Rampa de acceso vehicular transversal a la acera.

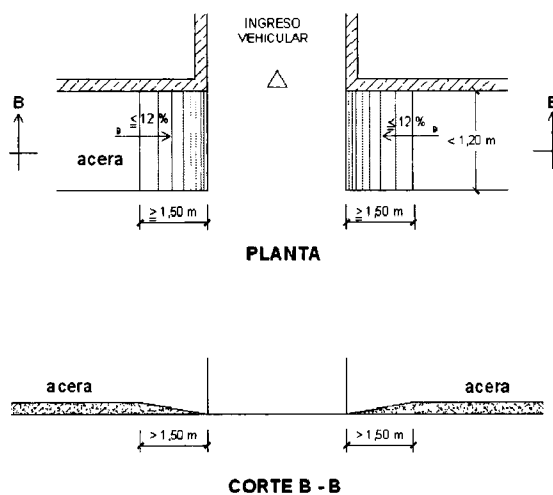


Gráfico No. 2: Rampas de accesos vehiculares longitudinales a la acera, en caso de que su ancho sea menor a 1,20 m.

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.

Art. 51.- Estacionamientos en la vía pública.- Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos y de acuerdo a las características geométricas de los diferentes tipos de vías.

Art. 52.- 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.

Art. 53.- 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.-8 9

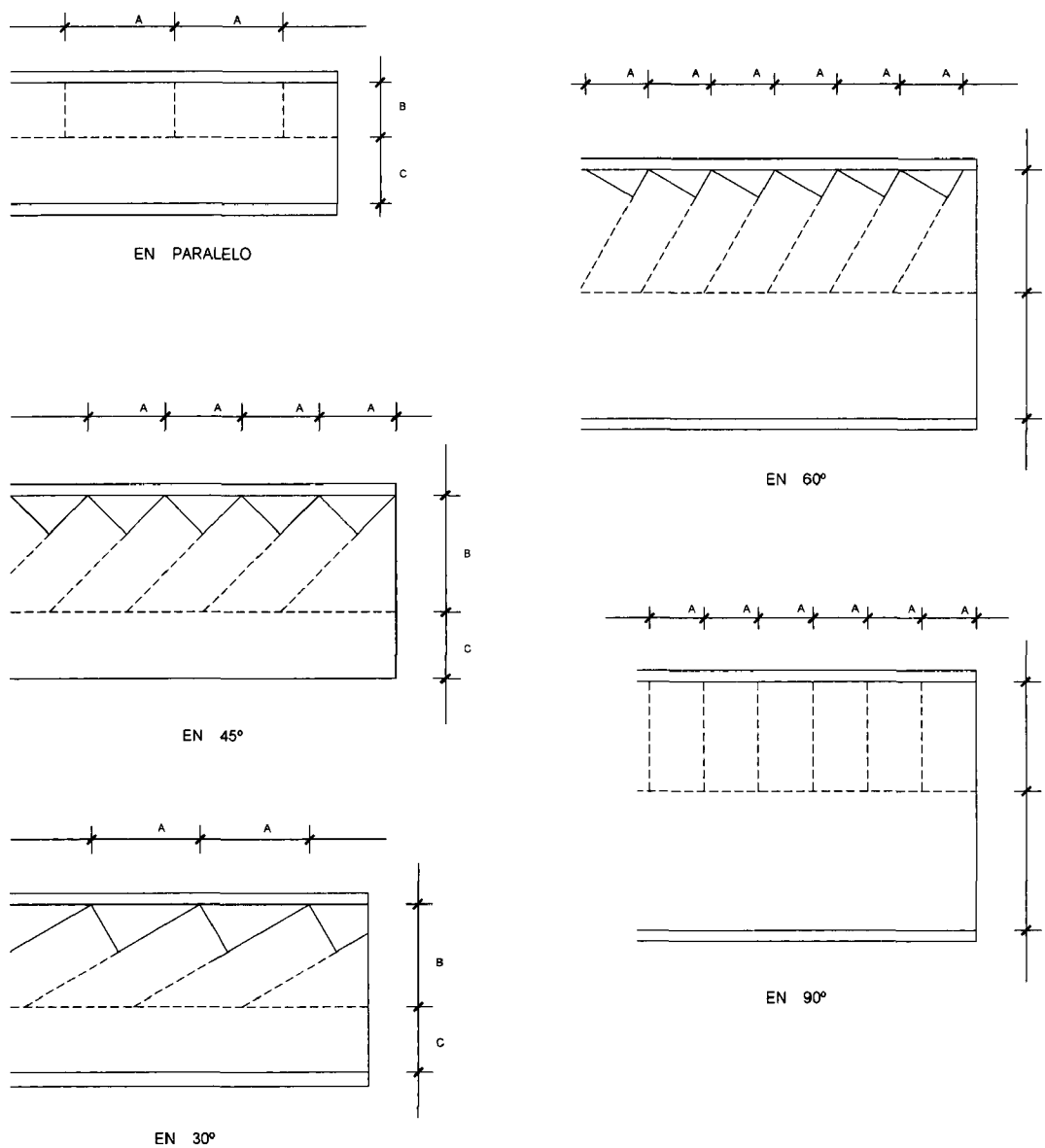
Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos

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	5,50
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

Gráfico No. 1
Formas de Colocación de puestos de estacionamientos



Art. 54.- Areas 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 regirán por las siguientes medidas:

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda
Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público

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.

Art. 55.- 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. 9 10 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
PESADO	3.00	10.0 0	8.00	5.50	10.1 5	8.00	4.20	9.20	6.00	6.20	7.60	6.00	12.0 0	3.00	6.00
TIPO A	3.00	18.0 0	12.0 0	3.50	17.0 0	12.0 0	4.20	14.8 5	9.00	6.20	11.7 0	9.00	22.0 0	3.00	9.00
TIPO B	3.00	14.0 0	12.0 0	3.50	13.6 0	12.0 0	4.20	12.0 0	9.00	6.20	9.65	9.00	17.0 0	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

Art. 56.- 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.

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público

Art. 57.- Protecciones.- Las rampas, fachadas, elementos estructurales y paredes colindantes con los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art. 58.- 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.

Art. 59.- Ventilación.- La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, **hasta dos (2) niveles de subsuelo.**

b) Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso "a") y a partir del tercer 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.

Art. 60.- Iluminación.- La iluminación en estacionamientos se sujetará a la siguiente norma:

Áreas Iluminación (lux)

Corredores de circulación 90 - 160

Aparcamiento de Vehículos 30 - 100

Acceso 500 - 1000..

Art. 61.- 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 canceles. 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.

Art. 62.- 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.

Art. 63.- 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 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.

Art. 64.- Estacionamientos en Edificaciones.- Los estacionamientos en edificaciones deberán cumplir además de las normas generales con las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura libre mínima de 2,30 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 estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

En edificios para estacionamientos exclusivamente:

- Tendrán una altura libre mínima de 2,30 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 m². y deberá incluir media batería sanitaria.
- Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Rampas en Edificaciones:

- **Las edificaciones que tengan una capacidad menor o igual a 40 unidades de estacionamientos podrán tener una rampa de un carril para entrada y salida de vehículos.**
- **Para el diseño de la rampa vehicular de un solo carril a 90°, 180° (L - U), el carril de la rampa tendrá un ancho mínimo útil de 3.50 m. en el tramo comprendido entre la terminación o inicio de la rampa el carril**

debe tener 6.00 m de ancho mínimo útil. El carril de circulación y maniobras a nivel deberá tener un ancho mínimo de 5.50m.

- En el caso que se diseñen rampas vehiculares independientes de acceso y salida de un solo carril a 90°, 180° (L - U) en edificaciones que alberguen un número de estacionamientos menor o mayor a 40 unidades, el carril de la rampa tendrá un ancho mínimo útil de 3.50 m., en el tramo comprendido entre la terminación o inicio de la curva el carril debe ampliarse a 6.00 m de ancho mínimo útil. Gráfico un solo carril sin radios de curvatura.
- Los carriles para entrada o salida de vehículos serán dos (2), uno para cada dirección, para los estacionamientos en edificaciones que tengan una capacidad de más de 40 plazas.
- Para el diseño de la rampa vehicular de doble carril a 90°, 180° (L - U) en los tramos rectos el ancho mínimo útil de los carriles será de 5.50 m., en el tramo comprendido entre el inicio y terminación de la curva los carriles deben mantener un ancho mínimo útil de 6.00 m. y la pendiente máxima será del 12%.
- Los carriles de circulación y maniobras vehiculares para estacionar los vehículos serán de 5.50 m. y mantendrán sus anchos mínimos útiles en todos los niveles de las áreas de estacionamientos de la edificación.
- Los carriles en las rampas vehiculares de las edificaciones mantendrán sus anchos mínimos útiles en todos los niveles de la edificación.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos rectos, con tratamiento de piso antideslizante y en el tramo de las curvas deberá tener una pendiente máxima del 12 %.
- Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán cumplir las normas específicas para ascensores y montacargas de esta Ordenanza.
- El radio de curvatura mínimo interno tanto en rampas como en los carriles de circulación y/o maniobras será de 3.25 m., para rampas de doble carril.
- El radio mínimo de curvatura para el diseño de la rampa vehicular de doble carril será de 4.50 m., medidos al eje del carril interno.
- 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.

Radios de Giro mínimos de un vehículo liviano.-

- El radio de giro mínimo interno del vehículo será de 4.20 m.
- El radio de giro mínimo externo del vehículo será de 7.30 m.

(Referencia Técnica: AASHTD – American Association of State and Transportation Officials. (Gráfico # 2))

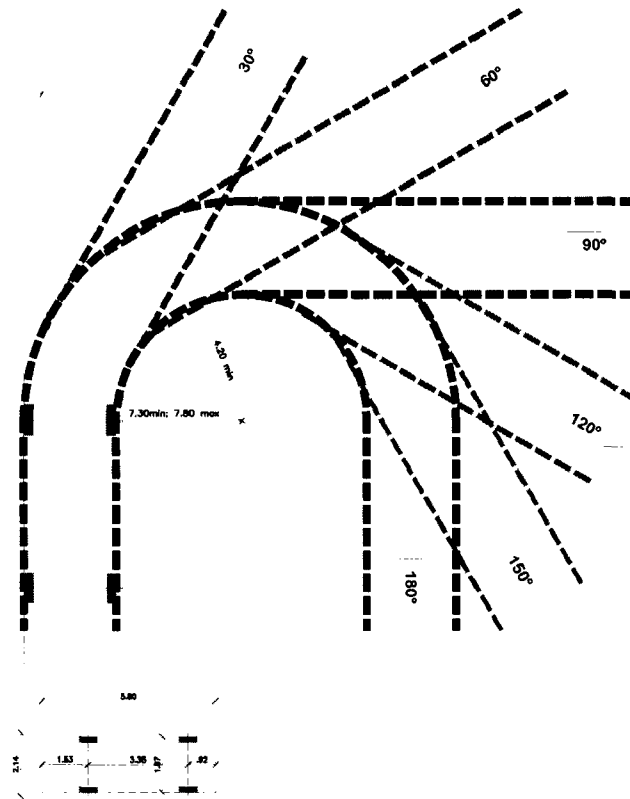
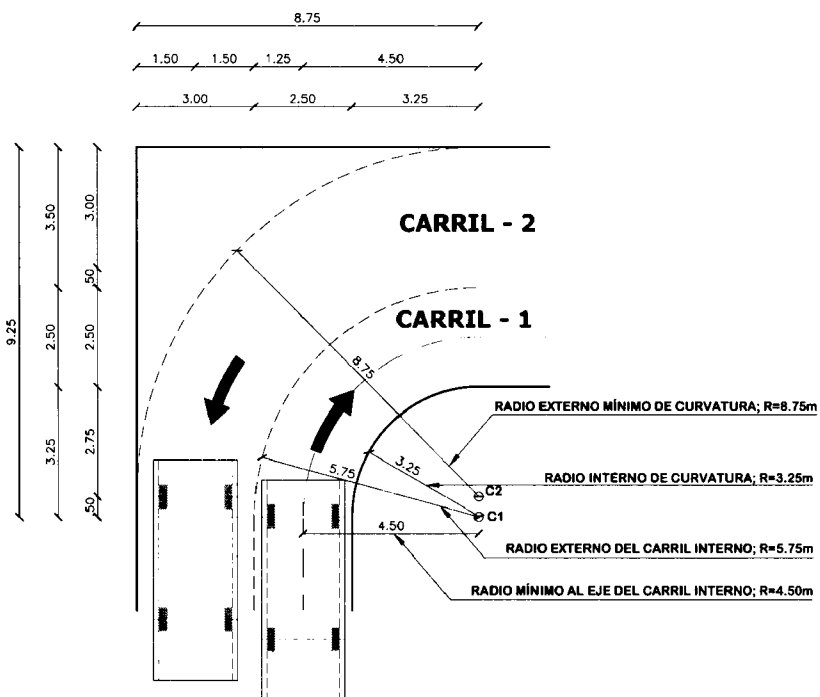


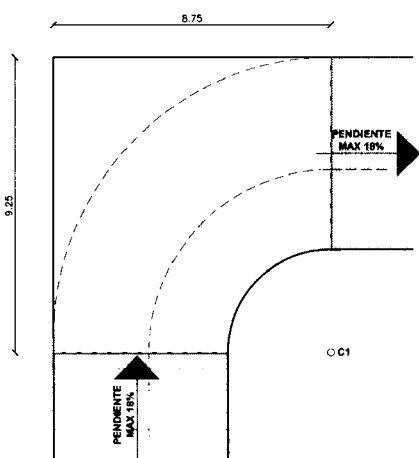
Gráfico No. 2: Plantilla de giros para vehículos livianos.

Rampa de doble carril a 90°

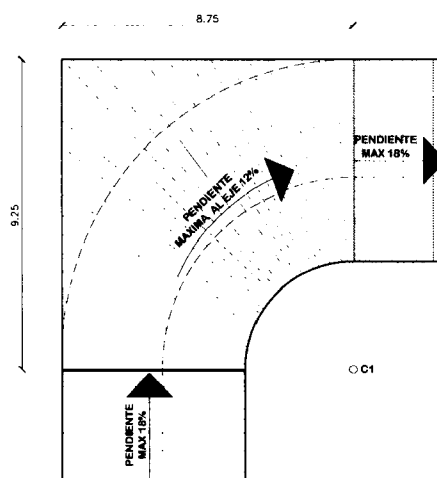
DISEÑO DE RAMPA EN "L" (90°) - DOBLE CARRIL



PENDIENTE MAXIMA DE RAMPA EN "L" (90°) - DOBLE CARRIL

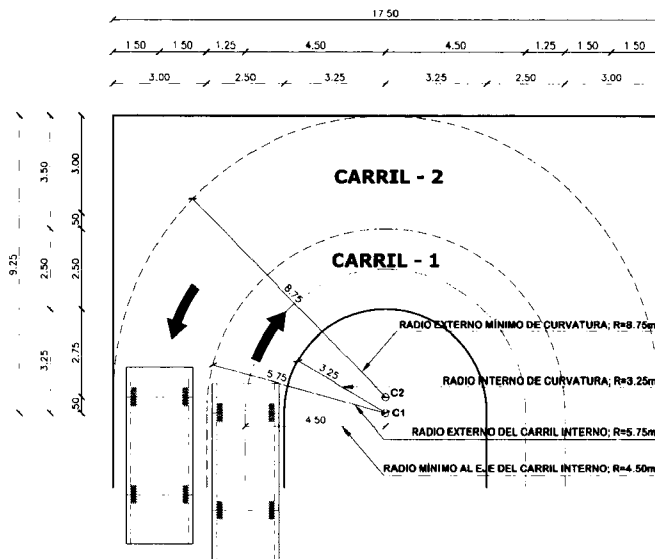


PENDIENTE MAXIMA DE RAMPA EN "L" (90°) - DOBLE CARRIL

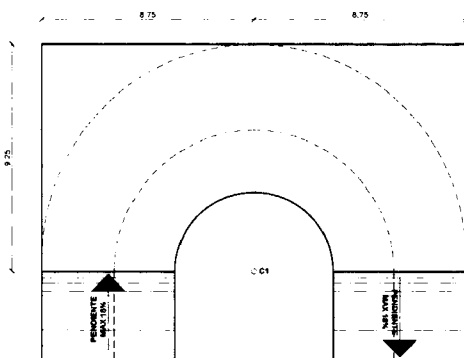


Rampa de dos carriles a 180°

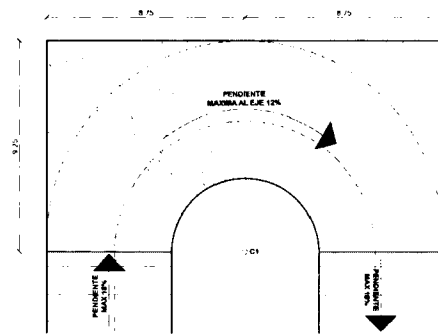
DISEÑO DE RAMPA EN "U" (180°) - DOBLE CARRIL



PENDIENTE MAXIMA DE RAMPA EN "U" (180°) - DOBLE CARRIL



PENDIENTE MAXIMA DE RAMPA EN "U" (180°) - DOBLE CARRIL



Parágrafo 3ro.

ILUMINACION Y VENTILACION

Art. 65.- 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.

Art. 66.- 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 m², con un 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.**

Los patios que no tuvieren forma rectangular tendrán un área mínima de 12 m² 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.

Art. 67.- 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.

Art. 68.- 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.

Art. 69.- 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 m² 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.

Art. 70.- 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 m³ por persona.
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,
- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Parágrafo 4to.

CIRCULACIONES

Art. 71.- 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.

Art. 72.- 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.

Art. 73.- 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.

Art. 74.- 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 destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados.

Art. 75.- Escaleras.- 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.

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
Escalera en sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento.	0.8
Escaleras en edificaciones de uso público de hasta 600 m ² por planta.	1.5
Escaleras en edificaciones de uso público de hasta 601m ² a 900 m ² por planta.	1.8
Escaleras en edificaciones de uso público de hasta 901 m ² 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 y 115.

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.
- 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 máximo 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.

Art. 76.- 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.

Art. 77.- 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 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.

Dimensiones de Rampas

Longitud Pendiente máxima (%)

Hasta 15m 8
 Hasta 10m 10
 Hasta 3 m 12
 Sin limite de longitud 3,33..

Art. 78.- 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. 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/m². 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.

Parágrafo 5to.

ACCESOS Y SALIDAS

Art. 79.- 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 ente 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 baterías 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.

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.

Art. 80.- 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.

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.
- 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.

Art. 81.- 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:

GRUPO	UNIDADES DE VIVIENDA, COMERCIO U OFICINAS	AREA
1	7 a 10	15 m2
2	11 a 20	25 m2
3	21 a 40	50 m2
4	41 a 70	75 m2
5	71 en adelante	100 m2

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.

Parágrafo 6to.

ASCENSORES O ELEVADORES

Art. 82.- 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 acogándose 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.

Art. 83.- 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.

Art. 84.- Características generales de los ascensores.- 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.
- 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.
- 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.

Art. 85.- 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 30 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.

Art. 86.- 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.

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".

CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

Art. 87.- 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.

Art. 88.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres cincuenta metros (3.50 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 tres con cincuenta metros (3.50 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 de la Administración Zonal correspondiente.

Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2,50 m) de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

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.

Art. 89.- 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.

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 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 no podrán generar o tener 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.

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.

Sección 2da.

**ELEMENTOS Y DISPOSICIONES PARA EDIFICAR BAJO EL
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art. 90.- Clasificación por número de unidades de vivienda, comercios u oficinas para declaratoria de propiedad horizontal.- 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. 12- 11

Clasificación por número de unidades de vivienda, comercios u oficinas para declaratoria de propiedad horizontal

GRUPO	UNIDADES DE VIVIENDA, COMERCIOS U OFICINAS
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 regirá por su propia norma y las establecidas en esta ordenanza.

Art. 91.- Bienes comunales y bienes exclusivos.- Los bienes comunales y bienes exclusivos en edificios o conjuntos 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 los requerimientos establecidos en esta ordenanza.

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 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 bienes exclusivos son los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general

Art. 18.- Agregar Parágrafo

Procedimiento de cálculo para declarar las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa, y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocida, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz.

Con base en este procedimiento se regula el coeficiente o cuota (factor de ponderación), que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

Se ha configurado con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando que las normas estén dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

El procedimiento incorrecto del cálculo de alicuotas, al asignar alicuota a las áreas de terreno no construidas las mismas que se consideran según la Ley como bienes comunes (tales como el terreno sobre el cual se a construido el inmueble a ser declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal), ha provocado la definición y conceptualización errónea de los Bienes de Dominio Exclusivo y los Bienes Comunes; el desconocimiento de la normativa técnica y legal que rigen los procedimientos para declarar un bien inmueble bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

- Racionalizar los procedimientos de cálculo de alicuotas en inmuebles a ser declarados Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- Orientar y socializar a la Comunidad sobre las normas y procedimientos inherentes a la Propiedad Horizontal y su Reglamento General de aplicación.
- Establecer parámetros de cálculo ajustados a la lógica matemática, susceptibles de comprobación que permita el discernimiento de los Bienes de Uso Exclusivo versus los Bienes de Uso Común.
- La Ley de Propiedad Horizontal gana en flexibilidad y dinamismo, pero también en eficacia, y se acomoda a los nuevos requerimientos sociales, en el convencimiento de que seguirá siendo en las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor trascendencia en nuestro país.
- Propiciar la generación de un tributo justo, basado en un avalúo coherente.
- A través de la Gestión y Control Urbano propiciar el desarrollo planificado del territorio.

Procedimiento.-

El siguiente procedimiento se fundamenta y tiene por objetivo establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el REGLAMENTO GENERAL y los reglamentos internos que se dicten para su ADMINISTRACIÓN, USO, CONSERVACIÓN, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD.

Cálculo de Alicuotas.- En función del área real de construcción total de las unidades de construcción susceptibles de enajenarse, individualizarse, venderse, constantes en los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad se procederá conforme lo establecen los artículos siguientes:

Art. 19.- Agregar Artículo

El factor de ponderación es el resultado de la relación establecida entre las diferentes unidades de construcción de los bienes de dominio exclusivo, en base a los costos unitarios, avalúo particularizado de cada una de ellas; **(El valor - factor 1 equivale al 100%)**; se utiliza con el objetivo de establecer la variación de costos entre las diferentes unidades de construcción de una misma edificación sean estas viviendas, comercios, oficinas, bodegas, estacionamientos cubiertos-abiertos etc., en función de variables tales como: la ubicación de la edificación en determinados sectores de la ciudad, instalaciones especiales propias de la edificación, vistas (piso donde se encuentra ubicado el bien exclusivo genera una visual de su entorno y de la ciudad), tipo de materiales utilizados en los acabados de la construcción, infraestructura de servicios básicos, disponibilidad de equipamientos de servicios públicos etc.; el factor de ponderación lo determinarán los propietarios-profesionales responsables de realizar la declaratoria bajo el régimen de propiedad de la edificación.

El cálculo de alicuotas se realiza en función del área real de construcción total susceptible de enajenarse, individualizarse, venderse **(constante en los planos aprobados por la Municipalidad)** por el factor de ponderación, esta operación nos da como resultado valores ponderados, la sumatoria de estos valores ponderados se constituye en el ciento por ciento (100%), en base a los cuales obtenemos las alicuotas parciales y totales.

A las áreas comunes no se les asigna alicuota ni se establecen linderos, debiendo señalar y detallar su área y ubicación de **conformidad a los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad en el correspondiente cuadro de áreas comunes.**

Los linderos de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo **(aliquotas)**, 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 **(aliquotas)** si las hubiere dependiendo de la modalidad (edificios en altura, horizontal-conjuntos habitacionales o la combinación de las dos anteriores).

Si un bien exclusivo **(aliquota)** 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 las otras unidades de dominio exclusivo **(aliquotas)**.

Art. 20.- Agregar Artículo**Desarrollo Vertical Edificios en Altura.-**

En esta modalidad, **las alicuotas parciales** se calcularán en función de las áreas particulares de construcción de **dominio exclusivo** correspondiente a cada titular de dominio (**copropietario**), en base a los **costos unitarios (avalúo)** particularizado de cada una de ellas, estableciendo una relación de costos entre las diferentes unidades de construcción, el resultado de esta relación constituye el **factor de ponderación**. A continuación multiplicamos el área real de construcción de cada unidad por el factor de ponderación que se determine y obtenemos los valores ponderados de cada unidad de construcción. La sumatoria de estos valores ponderados constituye el ciento por ciento (100%) valor con el cual procedemos a realizar el cálculo de las alicuotas parciales de cada una de las unidades de construcción de dominio exclusivo integrantes del inmueble.

Ejemplo:

Area de terreno: 800 m²

Paso 1.- Areas reales de las unidades de construcción.

Unidades	Area real de construcción
Comercio 1	30 m2
Comercio 2	25 m2
Departamento 1	150 m2
Lavado-Secado 1	6 m2
Departamento 2	120 m2
Lavado-Secado 2	6 m2
Departamento 3	160 m2
Lavado-Secado 3	6 m2
Oficina 1	40 m2
Oficina 2	35 m2
Estacionamiento 1	15 m2
Estacionamiento 2	15 m2
Estacionamiento 3	15 m2
Estacionamiento 4	15 m2
Estacionamiento 5	15 m2

Estacionamiento 6	15 m2
Bodega 1	4 m2
Bodega 2	3.5 m2
Bodega 3	3 m2
Bodega 4	2.5 m2
Sumatoria	606 m2

Paso 2.- Relación de costos en base a precios unitarios.

Unidades	m2 de construcción	Factor de ponderación	Valores ponderados
Comercio 1	30 m2	x1.2	36
Comercio 2	25 m2	x1.2	30
Departamento 1	150 m2	x1	150
Lavado-Secado 1	6 m2	x0.6	3.6
Departamento 2	120 m2	x1	120
Lavado-Secado 2	6 m2	x0.6	3.6
Departamento 3	160 m2	x1.3	208
Lavado-Secado 3	6 m2	x0.6	3.6
Oficina 1	40 m2	x1.2	48
Oficina 2	35 m2	x1	35
Estacionamiento 1	15 m2	x0.8	12
Estacionamiento 2	15 m2	x0.8	12
Estacionamiento 3	15 m2	x0.8	12
Estacionamiento 4	15 m2	x0.8	12
Estacionamiento 5	15 m2	x0.6	9
Estacionamiento 6	15 m2	x0.6	9
Bodega 1	4 m2	x0.5	2

Bodega 2	3.5 m2	x0.5	1.75
Bodega 3	3 m2	x0.5	1.50
Bodega 4	2.5 m2	x0.5	1.25
Sumatoria	606 m2		710.30

Paso 3.- Cálculo de alicutas parciales en función de los valores ponderados de las unidades de construcción.

Unidades	Valores ponderados	Alicutas Parciales
	710.30	100 %
Comercio 1	36	5.07
Comercio 2	30	4.22
Departamento 1	150	21.12
Lavado-Secado 1	3.6	0.51
Departamento 2	120	16.89
Lavado-Secado 2	3.6	0.51
Departamento 3	208	29.28
Lavado-Secado 3	3.6	0.51
Oficina 1	48	6.76
Oficina 2	35	4.93
Estacionamiento 1	12	1.69
Estacionamiento 2	12	1.69
Estacionamiento 3	12	1.69
Estacionamiento 4	12	1.69
Estacionamiento 5	9	1.69
Estacionamiento 6	9	1.69

Bodega 1	2	0.28
Bodega 2	1.75	0.28
Bodega 3	1.50	0.28
Bodega 4	1.25	0.28
Sumatoria		100 %

Comprobación.-

Alicuota

Area de terreno

29.79 % (Dep. #3)

x

800 m² = 23 832 / 100 = 238.32 m²

Le corresponde 238.32 m² de terreno en proporción a su alícuota.

Cuadro de Alicuotas – Desarrollo Vertical

N°	Uso / Denominación	Nivel	Bienes exclusivos construidos cubiertos m2	Bienes exclusivos descubiertos ó abiertos m2	Factor de ponderación	Valores ponderados	Alicuotas parciales	Alicuotas totales
1	Comercio 1	0.00	30		x1.2	36	5.07	5.07
2	Comercio 2	0.00	25		x1.2	30	4.22	4.22
3	Departamento 1	5.04	150		x1	150	21.12	21.63
4	Lavado-Secado 1	5.04	6		x0.6	3.6	0.51	
5	Departamento 2	5.04	120		x1	120	16.89	17.40
6	Lavado-Secado 2	5.04	6		x0.6	3.6	0.51	
7	Departamento 3	5.04	160		x1.3	208	29.28	29.79
8	Lavado-Secado 3	5.04	6		x0.6	3.6	0.51	
9	Oficina 1	2.52	40		x1.2	48	6.76	6.76
10	Oficina 2	2.52	35		x1	35	4.93	4.93
11	Estacionamiento 1	0.54	15		x0.8	12	1.69	1.69
12	Estacionamiento 2	0.54	15		x0.8	12	1.69	1.69
13	Estacionamiento 3	0.54	15		x0.8	12	1.69	1.69
14	Estacionamiento 4	0.54	15		x0.8	12	1.69	1.69
15	Estacionamiento 5	0.18		15	x0.6	9	1.69	1.69
16	Estacionamiento 6	0.18		15	x0.6	9	1.69	1.69
17	Bodega 1	0.00	4		x0.5	2	0.28	0.28
18	Bodega 2	0.00	3.5		x0.5	1.75	0.28	0.28
19	Bodega 3	0.00	3		x0.5	1.50	0.28	0.28
20	Bodega 4	0.00	2.5		x0.5	1.25	0.28	0.28
	Sumatoria		576	30		719.30	100%	100%

Art. 21.- Agregar Artículo**Desarrollo Horizontal Conjuntos Habitacionales.-**

En esta modalidad el procedimiento es similar: las **alícuotas parciales** se *calcularán* en función de las **áreas particulares de construcción de dominio exclusivo** correspondiente a cada titular de dominio (**copropietario**), en base a los **costos unitarios (avalúo)** particularizado de cada una de ellas, estableciendo una relación de costos entre las diferentes unidades de construcción, el resultado de esta relación constituye el **factor de ponderación**. A continuación multiplicamos el área real de construcción de cada unidad por el factor de ponderación que se determine y obtenemos los valores ponderados de cada unidad de construcción. La sumatoria de estos valores ponderados constituye el ciento por ciento (100%) valor con el cual procedemos a realizar el cálculo de las alícuotas parciales de cada una de las unidades de construcción de dominio exclusivo integrantes del inmueble.

Ejemplo:

Area de terreno: 5 460 m²

Paso 1.- Areas reales de las unidades de construcción.

Unidades	Area real de construcción
Casa 1	120 m2
Casa 2	150 m2
Casa 3	170 m2
Casa 4	190 m2
Casa 5	210 m2
Casa 6	240 m2
Casa 7	300 m2
Estacionamiento 1	15m2
Estacionamiento 2	15 m2
Estacionamiento 3	15 m2
Estacionamiento 4	15 m2
Estacionamiento 5	15 m2
Estacionamiento 6	15 m2
Estacionamiento 7	15 m2
Sumatoria	1 485 m2

Paso 2.- Relación de costos en base a precios unitarios.

Unidades	m2 de construcción	Factor de ponderación	Valores ponderados
Casa 1	120 m2	x1	120
Casa 2	150 m2	x1	150
Casa 3	170 m2	x1.2	204
Casa 4	190 m2	x1.2	228
Casa 5	210 m2	x1.3	273
Casa 6	240 m2	x1.3	312
Casa 7	300 m2	x1.3	390
Estacionamiento 1	15 m2	x0.6	9
Estacionamiento 2	15 m2	x0.6	9
Estacionamiento 3	15 m2	x0.8	12
Estacionamiento 4	15 m2	x0.8	12
Estacionamiento 5	15 m2	x0.8	12
Estacionamiento 6	15 m2	x0.8	12
Estacionamiento 7	15 m2	x0.8	12
Sumatoria	1 485 m2		1755

Paso 3.- Cálculo de alícuotas parciales en función de los valores ponderados de las unidades de construcción.

Unidades	Valores ponderados	Alícuotas Parciales
	1755	100 %
Casa 1	120	6.84
Casa 2	150	8.55
Casa 3	204	11.62

Casa 4	228	12.99
Casa 5	273	15.56
Casa 6	312	17.78
Casa 7	390	22.22
Estacionamiento 1	9	0.51
Estacionamiento 2	9	0.51
Estacionamiento 3	12	0.68
Estacionamiento 4	12	0.68
Estacionamiento 5	12	0.68
Estacionamiento 6	12	0.68
Estacionamiento 7	12	0.68
Sumatoria		100 %

Comprobación.-

Alicuota

Area de terreno

$$7.35 \% (\text{Casa \# 1 - Estac. \# 1}) \quad \times \quad 5460 \text{ m}^2 = \quad 40\ 131 / 100 = 401.31 \text{ m}^2$$

Le corresponde 401.31 m² de terreno en proporción a su alícuota.

Cuadro de Alicuotas – Desarrollo Horizontal

Nº	Uso / Denominación	Nivel	Bienes exclusivos construidos cubiertos m2.	Bienes exclusivos descubiertos ó abiertos m2.	Factor de ponderación	Valores ponderados	Alicuotas parciales %	Alicuotas totales %
1	Casa 1	0.00	120		x1	120	6.84	6.84
2	Casa 2	0.00	150		x1	150	8.55	8.55
3	Casa 3	5.04	170		x1.2	204	11.62	11.62
4	Casa 4	5.04	190		x1.2	228	12.99	12.99
5	Casa 5	5.04	210		x1.3	273	15.56	15.56
6	Casa 6	5.04	240		x1.3	312	17.78	17.78
7	Casa 7	5.04	300		x1.3	390	22.22	22.22
8	Estacionamiento 1	5.04		15	x0.6	9	0.51	0.51
9	Estacionamiento 2	2.52		15	x0.6	9	0.51	0.51
10	Estacionamiento 3	2.52	15		x0.8	12	0.68	0.68
11	Estacionamiento 4	0.54	15		x0.8	12	0.68	0.68
12	Estacionamiento 5	0.54	15		x0.8	12	0.68	0.68
13	Estacionamiento 6	0.54	15		x0.8	12	0.68	0.68
14	Estacionamiento 7	0.54	15		x0.8	12	0.68	0.68
		0.18	1455	30				
	Sumatoria			1485		1755	100 %	100 %

Art. 22.- Agregar Artículo**Desarrollo Vertical Edificios en Altura y Horizontal Conjuntos Habitacionales.-**

En esta modalidad combinada se procederá de manera similar a los casos anteriores: **las alícuotas parciales se calcularán en función de las áreas particulares de construcción de dominio exclusivo** correspondiente a cada titular de dominio (**copropietario**), en base a los **costos unitarios (avalúo)** particularizado de cada una de ellas, estableciendo una relación de costos entre las diferentes unidades de construcción, el resultado de esta relación constituye el **factor de ponderación**. A continuación multiplicamos el área real de construcción de cada unidad por el factor de ponderación que se determine y obtenemos los valores ponderados de cada unidad de construcción. La sumatoria de estos valores ponderados constituye el ciento por ciento (100%) valor con el cual procedemos a realizar el cálculo de las alícuotas parciales de cada una de las unidades de construcción de dominio exclusivo integrantes del inmueble.

En todas las modalidades especificadas la sumatoria total de las alícuotas de todas las unidades de construcción **tendrán que constituirse en un 100 %**.

Ejemplo:

Area de terreno: 15 000 m²

Paso 1.- Areas reales de las unidades de construcción de cada bloque o torre (departamentos), casas, etc.

Unidades	Area real de construcción
Bloque A	
Departamento 1A	120 m2
Departamento 2A	150 m2
Departamento 3A	180 m2
Bloque B	
Departamento 1B	135 m2
Departamento 2B	175 m2
Departamento 3B	200 m2
Casas	
Casa 1	230 m2
Casa 2	300 m2
Casa 3	90 m2

Casa 4	150 m2
Estacionamiento 1	15 m2
Estacionamiento 2	15 m2
Estacionamiento 3	15 m2
Estacionamiento 4	15 m2
Estacionamiento 5	15 m2
Estacionamiento 6	15 m2
Estacionamiento 7	15 m2
Estacionamiento 8	15 m2
Estacionamiento 9	15 m2
Estacionamiento 10	15 m2
Sumatoria	1900 m2

Paso 2.- Relación de costos en base a precios unitarios.

Unidades	m2 de construcción	Factor de ponderación	Valores ponderados
Bloque A			
Departamento 1A	120 m2	x 1	120
Departamento 2A	150 m2	x1.2	180
Departamento 3A	180 m2	x1.3	234
Bloque B			
Departamento 1B	135 m2	x1	135
Departamento 2B	175 m2	x1.3	227.5
Departamento 3B	200 m2	x1.3	260
Casas			

Casa 1	230 m2	x1.3	299
Casa 2	300 m2	x1.4	420
Casa 3	90 m2	x1	90
Casa 4	150 m2	x1.2	180
Estacionamiento 1	15 m2	x0.5	7.5
Estacionamiento 2	15 m2	x0.5	7.5
Estacionamiento 3	15 m2	x0.5	7.5
Estacionamiento 4	15 m2	x0.5	7.5
Estacionamiento 5	15 m2	x0.5	7.5
Estacionamiento 6	15 m2	x0.5	7.5
Estacionamiento 7	15 m2	x0.7	14
Estacionamiento 8	15 m2	x0.7	14
Estacionamiento 9	20 m2	x0.5	10
Estacionamiento 10	15 m2	x0.7	14
Sumatoria	1900		2242.5

Paso 3.- Cálculo de alicuotas parciales en función de los valores ponderados de las unidades de construcción.

Unidades	Valores ponderados	Alicuotas Parciales
	2242.5	100 %
Bloque A		
Departamento 1A	120	5.35
Departamento 2A	180	8.03
Departamento 3A	234	10.43
Bloque B		
Departamento 1B	135	6.02
Departamento 2B	227.5	10.14

Departamento 3B	260	11.59
Casas		
Casa 1	299	13.33
Casa 2	420	18.73
Casa 3	90	4.01
Casa 4	180	8.03
Estacionamiento 1	7.5	0.33
Estacionamiento 2	7.5	0.33
Estacionamiento 3	7.5	0.33
Estacionamiento 4	7.5	0.33
Estacionamiento 5	7.5	0.33
Estacionamiento 6	7.5	0.33
Estacionamiento 7	14	0.62
Estacionamiento 8	14	0.62
Estacionamiento 9	10	0.45
Estacionamiento 10	14	0.62
Sumatoria		100 %

Comprobación.-**Alicuota****Area de terreno**

$$10.47 \% (\text{Dep. \# 5 - Estac. \# 5}) \quad x \quad 15\,000 \text{ m}^2 = \quad 157\,050 / 100 = 1\,570.5 \text{ m}^2$$

Le corresponde 1 570.5 m2 de terreno en proporción a su alícuota.

Cuadro de Alicuotas – Desarrollo Horizontal y Vertical

N°	Uso / Denominación	Nivel	Bienes exclusivos construidos cubiertos m2.	Bienes exclusivos descubiertos ó abiertos m2.	Factor de ponderación	Valores ponderados	Alicuotas parciales %	Alicuotas totales %
Bloque A								
1	Departamento 1A		120		x 1	120	5.35	5.35
2	Departamento 2A		150		x1.2	180	8.03	8.03
3	Departamento 3A		180		x1.3	234	10.43	10.43
Bloque B								
4	Departamento 1B		135		x1	135	6.02	6.02
5	Departamento 2B		175		x1.3	227.5	10.14	10.14
6	Departamento 3B		200		x1.3	260	11.59	11.59
Casas								
7	Casa 1		230		x1.3	299	13.33	13.33
8	Casa 2		300		x1.4	420	18.73	18.73
9	Casa 3		90		x1	90	4.01	4.01
10	Casa 4		150		x1.2	180	8.03	8.03
Estacionamientos								
11	Estacionamiento 1			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
12	Estacionamiento 2			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
13	Estacionamiento 3			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
14	Estacionamiento 4			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
15	Estacionamiento 5			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
16	Estacionamiento 6			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
17	Estacionamiento 7		15		x0.7	14	0.62	0.62
18	Estacionamiento 8		15		x0.7	14	0.62	0.62
19	Estacionamiento 9			20	x0.5	10	0.45	0.45
20	Estacionamiento 10		15		x0.7	14	0.62	0.62
Sumatoria			1795	1900	105	2242.5	100 %	100 %

Catastro Municipal.- Una vez otorgada la Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal, el propietario deberá elevar a Escritura Pública en una Notaría del Cantón Quito, acto seguido el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a ingresar al catastro las áreas de construcción reales cubiertas, abiertas constantes en los planos arquitectónicos y cuadro de alicuotas de los nuevos predios producto de la declaratoria, a través de las Unidades de Avalúos y Catastros de las Administraciones Zonales, en base a la licencia otorgada y a los planos arquitectónicos aprobados que serán los documentos habilitantes para el ingreso y actualización catastral; en un plazo no mayor a quince (15) días de conformidad al Art. 28 de la Ley de Modernización del Estado (Ley 50), publicado en el R.O. # 349 del 31 de diciembre de 1993, luego se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

Nota: Artículo reformado por Art... 12 de Ley N° 000, publicada en R.O. Suplemento 144 de 18 de Agosto del 2000.

Art. 92.- Espacios construidos.

a) El grupo A no requiere de áreas recreativas ni áreas comunales construidas.

b) Los grupos B, C, D, E y F tendrán un área no menor a 9.5 m² (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 m² 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 m²), 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 m²), 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 m² que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, con áreas no menores a 100 m² cada una, con sus respectivas baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres;

c) 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, apergolados y otros usos comunales. 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 la terraza instalaciones especiales para energías alternativas, la STHV emitirá el informe pertinente basado en los estudios técnicos justificativos suscrito por el profesional competente;

d) Las áreas comunales construidas cubiertas no se contabilizarán en el área útil de construcción;

e) **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;

f) En edificios para oficinas se requerirán: guardiana, 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 m²) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²). En todo edificio de oficinas se deberá cumplir el artículo 247 sobre baterías sanitarias establecido de esta Ordenanza;

g) 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, guardiana 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 m²) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²);

h) Para edificaciones de bodegas comerciales se requerirán: guardiana, 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 m². En edificios de uso mixto se diseñará una sola sala de copropietarios y oficina de administración;

i) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las 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) y mixta (I5), 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, sistemas 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 m²., 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.

Art. 93.- Áreas recreativas.-

a) 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 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 m², de áreas recreativas será aplicable únicamente para el uso residencial.

b) Las áreas recreativas abiertas en terrenos con pendiente máxima de 45° tendrán una superficie plana de al menos el 40% del área requerida por la norma.

b) 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.

c) En edificaciones en altura, cuando el área del predio no permita ubicar la totalidad de las áreas recreativas abiertas a nivel del terreno, podrán ubicarse en las terrazas de los edificios en un máximo del 50% 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 o para cultivo, en este caso cumplirá con las condiciones de accesibilidad establecidas en el Art. 9.

En conjuntos habitacionales de dos o más bloques construidos se pueden destinar como áreas recreativas abiertas adicionales las terrazas de estos bloques de forma independiente, estas áreas serán adicionales a las requeridas por la normativa específica vigente.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) No podrán ser declarados como bienes exclusivos, **es decir no se les debe asignar alícuota a: retiros frontales, (retiros laterales y posteriores, áreas abiertas, jardines, siempre que estas no estén ocupadas con áreas construidas susceptibles de enajenarse e individualizarse, estacionamientos de visitas, áreas de circulación**

peatonal y vehicular de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

h) 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.

i) Las bodegas y estacionamientos, si pueden ser declarados como bienes exclusivos con alícuotas independientes, deben ser transferidos a los copropietarios del mismo edificio, conjunto habitacional, de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Art. 94.- Áreas de circulación peatonal y vehicular.- En proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el diseño de las vías se someterá al siguiente cuadro:

Cuadro No. 11a

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	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 hasta 70	9
5	2	3.10	2.40	71 en adelante	11

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 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 B, C, D, E, 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.
- Los estacionamientos y bodegas que sean considerados como bienes exclusivos independientes sujetos al régimen de propiedad horizontal, podrán ser transferidos siempre y cuando sean **a copropietarios del mismo edificio, conjunto habitacional.**

CUADRO No. 13 12

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

Sección 3ra.

PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Parágrafo 1ero.

PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Art. 95.- Medidas de protección.- Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones, deben ser consideradas desde el momento en que se inicia la planificación de todo proyecto de habitación o edificación.

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones, a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de las personas.

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios vigente, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios, otras existentes sobre la materia, y las establecidas en esta ordenanza.

Art. 96.- Medidas en las construcciones existentes.- En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios, establecidas para el caso, debe cumplirse la protección contra incendios, supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos.

En las cubiertas de edificios colindantes no podrán ubicarse orificios de salida, lucernarios, ni claraboyas, a distancias menores a tres metros entre ellos.

Art. 97.- Accesibilidad de vehículos de emergencia.- Toda nueva edificación debe disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia. No se permitirá distancia mayor a 30 m. desde la edificación más alejada hasta el sitio de estacionamiento y maniobras.

Art. 98.- Limitación de áreas libres.- Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m² por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambientes abiertos o escaleras de incendio.

Art. 99.- Aberturas de ataque.- Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m²., deben tener aberturas de ataque superiores, que consistirán en un hueco de no menos de 0,60 m. de diámetro o lado, practicado en el entepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor, que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

Art. 100.- División de sectores de incendio.- Todo edificio se dividirá en sectores de incendio independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos.

Se entenderá como sector de incendio al espacio limitado por cerramientos o recubrimientos de materiales resistentes al fuego en paredes construidas.

Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc., conformarán sectores independientes de incendio y de ninguna manera comprometerán las vías de evacuación, las que implementarán medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art. 101.- Muros cortafuegos.- Los sectores de alto riesgo de incendio dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismos que estarán contruidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos; deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongarán hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentarán en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas, éstas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

Las edificaciones para salas de espectáculos deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos desprovistos de vanos de comunicación.

Art. 102.- Protección de elementos estructurales de acero.- Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego.

En los niveles destinados a estacionamientos será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos, para evitar que sean dañados por los vehículos.

Art. 103.- Precauciones durante la ejecución de obras.- Durante las diferentes etapas de construcción, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar incendios, y en su caso, para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Art. 104.- Escapes de líquidos inflamables.- Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües, como también para la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto. Así también se deberá encontrar la solución más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado.

Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Art. 105.- Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles.- Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares; se lo hará en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar productos que superen el consumo individual y que estén calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radiactivos que signifiquen un potencial riesgo para la salud o la seguridad colectiva.

Los pozos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humo, debiendo tomarse en cuenta las disposiciones de los Arts. 84 y 86 de esta Ordenanza sobre las condiciones del pozo de ascensores.

Art. 106.- Instalaciones eléctricas.- En el sistema eléctrico se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica, en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

Las edificaciones, de acuerdo al uso, cumplirán las especificaciones que señala la normativa vigente de la Empresa Eléctrica Quito y las disposiciones del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Art. 107.- Calentadores de agua a gas (GLP).- Los calentadores de agua a gas se instalarán de preferencia en el exterior de las edificaciones, en locales propios para este uso, ubicados en sitios independientes, contruidos con materiales incombustibles; en caso de que tales locales requieran de puertas, éstas serán contruidas con materiales resistentes al fuego, y se tomarán además las debidas protecciones para la acción de la lluvia y el viento.

Los calentadores de agua a gas podrán instalarse en el interior de las viviendas o edificios siempre y cuando dispongan de un ducto de evacuación de las emisiones de combustión del gas; el local donde se instale el calentador deberá tener un volumen mínimo de 8 m³, suficientemente ventilado, que permita la circulación de aire. Además, deberá cumplir con las disposiciones establecidas para este efecto, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito y la Norma INEN 2124-98.

Los artefactos diseñados para funcionar con gas licuado de petróleo (GLP), no podrán instalarse en subsuelos u otros pisos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación del producto de la combustión estarán contruidos por materiales incombustibles.

Art. 108.- Instalaciones centralizadas de gas (GLP).- La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones de la presente normativa y las que el INEN y el Cuerpo Metropolitano de Bomberos determinen según su respectivo reglamento.

Art. 109.- Chimeneas.- Las chimeneas deberán proyectarse para que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1,00 m. del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas, dispondrá de su propio ducto.

Art. 110.- Puertas.- En todas las edificaciones, con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de las vías determinadas para evacuación, se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores.

Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- Girar de 90 a 180 grados sobre el eje vertical.
- Contar con un dispositivo de cierre automático.
- En ningún caso el ancho libre será inferior a 0.90 m., ni su altura menor a 2.10 m.
- Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir; si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual;
- El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
- Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen.
- Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación, deberán mantenerse cerradas y con la señalización:

-SIN SALIDA.

Art. 111.- Pisos, techos y paredes.- Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios, serán a prueba de fuego y que en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que puedan resultar nocivos.

Art. 112.- Rampas y escaleras.- Las rampas y cajones de escaleras que no sean unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior, que facilite su ventilación y la evacuación natural del humo.

Los cajones de escaleras que formen parte de las vías de evacuación, a más de cumplir con los requisitos del Art. 75 de la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y al área total construida, según los artículos 125, 126 y 127.

Art. 113.- Escaleras abiertas.- Los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura, incluidos los subsuelos y con superficie de hasta 1200 m² de construcción, podrán utilizar escaleras abiertas al hall o a la circulación general del edificio. Deberán estar ventilados al exterior por medio de vanos de superficie no menor al 10% del área en planta del cajón de escaleras y con sistemas de ventilación cruzados en cada uno de los niveles.

Art. 114.- Cajón cerrado de escaleras.- El cajón cerrado de escalera estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de dos horas, dispondrán de ventilación natural y direccional al exterior, que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cajón de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura incluidos los subsuelos o que superen los 1.200,00 m². de área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cajones completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cajón de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2,00 m. como mínimo.

Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$A = h \times s / 200$ En donde:

A = Área en planta del ducto, en metros cuadrados.

h = altura del edificio, en metros.

s = Área en planta del cajón de una escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cajón de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos en cada nivel, con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5%, ni mayor del 8% del área en planta del cubo de escaleras.

En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

Art. 115.- Escaleras de seguridad.- Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Las escaleras de seguridad deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Las escaleras y cajones de escaleras deben ser fabricados en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego;
- b) Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara;
- c) Debe existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia;

- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente;
- e) Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara;
- f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo;
- g) Las escaleras de seguridad podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m² por piso, y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación;
- h) La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo;
- i) Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego, mínimo por una hora y media; y,
- j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura.

Toda edificación desde 8 pisos de altura, independientemente del área total de construcción, debe contar con este tipo de escaleras.

Art. 116.- Vías de evacuación.- Toda edificación debe disponer de una ruta de salida de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deben ser construidas con materiales resistentes al fuego.

La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior, será máxima de 25 m., pero puede variar en función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia a recorrer se medirá desde la puerta de una habitación hasta la salida, en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación, cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.

Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m, mediante puertas resistentes al fuego. La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.

Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo, se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja, para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.

Si en la vía de evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%, y deben estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano, no se aceptan como parte de la vía de evacuación.

Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, conformará un sector independiente de incendios y se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art. 117.- Salidas de escape o emergencia.- Toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos, sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 m²., deben contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

Deben existir en cada nivel del establecimiento.

Serán en número y dimensiones tales, que sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del espacio construido en un máximo de 3 minutos.

Tendrán salida directa a la vía pública, a un pasillo protegido o a un cajón de escalera hermética, por medio de circulaciones con ancho mínimo igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.

Las salidas deben disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Cada piso o sector de incendio deberá tener por lo menos dos salidas suficientemente amplias, protegidas contra la acción inmediata de las llamas y el paso del humo, y separadas entre sí. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

Art. 118.- Extintores de incendios.- Toda edificación debe estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación.

Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Art. 119.- Sistema hidráulico contra incendios.- Toda edificación de más de cuatro pisos de altura o que supere los 1.200 m² de área total de construcción, deberán implementar el sistema hidráulico de incendios, así como edificaciones de superficies menores que dado su uso o riesgo de incendio lo requieran, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

La red de agua será de acero, de uso exclusivo para el servicio de extinción de incendios y deberá protegerse contra acciones mecánicas en los puntos que se considere necesario.

Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 Kg./cm² y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63.5 mm. Se extenderán a todo lo alto de la edificación con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. En el caso de columna húmeda, permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y ésta, a su vez, con el correspondiente equipo de presurización.

Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deberán ser diseñadas de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Art. 120.- Boca de agua para incendios.- Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectadas permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal, aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1.70 m. con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios, sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera.

Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas, pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, y contarán además con su respectiva señalización.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25 m.

Art. 121.- Boca de impulsión para incendios.- La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel de piso terminado.

La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS.

Art. 122.- Reserva de agua para incendios.- En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiera de instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública.

Se deberá prever almacenamiento de agua en proporción de 5 litros por m² construido, reserva que exclusivamente surtirá la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10.000 litros.

Art. 123.- Hidrantes.- Los edificios, por su volumen de construcción o por el nivel de riesgo de incendios, implementarán adicionalmente el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes, deberá cumplir con lo siguiente:

- Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45 m. de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
- Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y/o ventanas, de modo que se requieran las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
- Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios, y contarán con su respectiva señalización.
- Darán cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la EMAAP-Q y asegurarán su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art. 124.- Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios.- El sistema de detección automática de incendios se utilizará en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de

menores. Serán de la clase y sensibilidad adecuada para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local, evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.

En el caso de implementarse difusores de sonido accionados por pulsadores manuales, estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria para su activación. La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

Tanto la instalación del sistema de detección automática de incendios como la de los pulsadores de alarma, deberán estar alimentados permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

Art. 125.- Iluminación de emergencia.- Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia.

Deberán funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

Art. 126.- Señalización de emergencia.- Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local al que presten protección.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados mediante letreros con texto "SALIDA" o "SALIDAS DE EMERGENCIA", según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los colores, señales, símbolos de seguridad, así como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería, se registrarán por lo establecido en las Normas INEN 440 y 439, y considerarán además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y lo dispuesto por el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Art. 127.- Ubicación de implementos.- La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo Metropolitano de Bomberos, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

Art. 128.- Disposiciones adicionales y soluciones alternativas.- En caso de alto riesgo, el Cuerpo Metropolitano de Bomberos podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

De igual manera, podrá aceptar soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su Reglamento.

Art. 129.- Edificaciones con varios usos.- Cuando exista diversidad de usos en una misma edificación, siempre y cuando los usos sean compatibles, se aplicará a cada sector o uso las disposiciones pertinentes exigidas por el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Art. 130.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en esta Sección quedarán sujetos a las disposiciones que para el efecto dicte el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Parágrafo 2do.

CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Art. 131.- Construcciones Sismo resistentes: Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

- Código Ecuatoriano de la Construcción, acuerdo ministerial No. 1243 de 13/07/2001 CPE -INEN 5 publicado en el RO No. 382 el 02/08/2001 y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.
- Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trate de estructuras metálicas y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.
- Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.

Sección 4ta.

NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION POR USOS

Art. 132.- Ambito y contenido.- Los artículos de esta Sección contienen las normas específicas de aplicación a las edificaciones con diferentes usos de acuerdo a la clasificación del PUOS.

Las normas que no constan en esta Ordenanza deberán tomar como referencia las normas generales de edificación constantes en este libro, y en casos especiales que no cuenten con referencia normativa, el proyectista solicitará el criterio de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, que tomará como referencia las normas internacionales aplicables al caso.

Parágrafo 1ero.

EDIFICACIONES PARA USO RESIDENCIAL

Art. 133.- 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:

Las dimensiones útiles mínimas para los espacios de uso residencial se encuentran en el cuadro No. 44. 13

Cuadro No. 44 13

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	
Sala-Comedor	13	13	16	2.7	2.3					

Cocina	4	5.5	6.5	1.5	2.3			1	150	
						1		2	2400*	2 electrodomésticos
Dormitorio 1 (principal)	9	9	9	2.5	2.3	1	100	2	300	
Dormitorio 2		8	8	2.2	2.3	1	100	2	300	
Dormitorio 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 de Servicio	6	6	6	2	2.3	1	100	1	150	

*En el caso de edificios de departamentos se podrá diseñar áreas cubiertas de lavado y secado individuales con un área mínima de 4.50 m², y lado mínimo de 1.50 m., anexo a las cocinas e incorporación de lavadoras y secadoras automáticas.

Art. 134.- 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 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 m² de superficie en dormitorio 1 y de 0,54 m² 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 igual o mayor al área mínima de un dormitorio de servicio.

Art. 135.- 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 m² 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.

Art. 136.- 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 4.50 m², lado mínimo de 1.50m., que puede ser anexo a la cocina e incorporación de lavadoras y secadoras

automáticas En edificaciones con varias viviendas, 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 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.

Art. 137.- 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 m².**

El área mínima de nueve (9 m²) 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.

Dormitorio de Servicio **tendrá un área mínima de seis (6 m.) metros cuadrados**, este cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la norma general y contará con una batería sanitaria.

Art. 138.- 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 m². 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 m² 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 m². libre de instalaciones.

Art. 139.- 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 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.

Art. 140.- 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.

Art. 141.- 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. 15 14

Dimensiones mínimas de elementos para uso residencial

Elementos	Ancho mínimo	Altura mínima
Puerta ingreso a la vivienda	0,96	2,03
Puertas interiores	0,86	2,03
Puertas de baño	0,76	2,03
Corredores y Pasillos (vivienda unifamiliar)	0,9	2,3
Corredores y Pasillos (vivienda multifamiliar)	1,2	2,3
Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco	0,15	2,3
Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos	0,12	2,3
Muros de hormigón armado	0,1	2,3
Escaleras (vivienda unifamiliar)	0,9	2,3
Escaleras (vivienda multifamiliar)	1,2	2,3

Art. 142.- 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.

Art. 143.- 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 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.

Parágrafo 2do.

EDIFICACIONES PARA INDUSTRIAS

Art. 144.- Edificaciones para industrias.- 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 parágrafo.

Art. 145.- 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 aledaños a otras actividades urbanas, establecer un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Art. 146.- 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 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 m³ 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 m³ 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.

Art. 147.- 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 m³. 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.

Art. 148.- 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 un justificativo técnico verificable.

Art. 149.- 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.

Art. 150.- Baterías Sanitarias en edificaciones industriales.- Los establecimientos industriales deben contar con baterías sanitarias de acuerdo al siguiente detalle de piezas sanitarias:

- Un inodoro por cada 10 trabajadores o fracción menor.
- 1 lavabo por cada 10 trabajadores.
- 1 ducha de agua caliente por cada 10 trabajadores y en función del tipo de trabajo.
- 1 cancel por cada trabajador.

Se instalarán siempre baterías sanitarias separadas para hombres y mujeres.

Art. 151.- 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.

Art. 152.- 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 m².

Art. 153.- 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 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.

Parágrafo 3ero.

EDIFICACIONES PARA EDUCACION

Art. 154.- Edificaciones para educación.- Los espacios destinados a equipamientos educativos, **es decir sus instalaciones** deben ser planificados y construidos bajo las normas **establecidas por la Municipalidad previo a 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, Habitat y Vivienda respecto del cumplimiento de la normativa vigente sobre los equipamientos educativos**.

Art. 155.- 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.

Art. 156.- 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.

Art. 157.- 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.

Art. 158.- 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.

Art. 159.- 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.

Art. 160.- 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 m²., y contendrá consultorio, sala de espera y media batería sanitaria.

Art. 161.- 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. 16
Normas específicas para edificaciones educativas

Espacios y elementos educativos	Capacidad Máxima (alumnos)	Área mínima (m ² 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 m² cada establecimiento

Bar estudiantil 12 m² cada 180 estudiantes

1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)

1 bebedero por cada 100 alumnos

Art. 162.- 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.

Art. 163.- 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.
- 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.

Art. 164.- 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.

Art. 165.- 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.

Art. 166.- Bar estudiantil.- Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m², 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.

Art. 167.- 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 las universidades o institutos superiores, podrán localizarse en edificaciones existentes, una vez que cumplan con la normativa vigente.

Parágrafo 4to.

EDIFICACIONES PARA CULTURA

Art. 168.- 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.

Art. 169.- 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 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.

Art. 170.- Puertas en edificaciones para espectáculos.

- a) 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;
- b) 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;
- c) Se prohíbe la colocación de puertas giratorias;
- d) Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público; y,
- e) El número mínimo de salidas que habrá en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 17

Número mínimo de salidas en salas de espectáculos

Número de espectadores en cada piso	Número mínimo de puertas de salidas	Ancho mínimo cada puerta
> 0 = a 49	2	1,20
> 0 = a 50 < 200	2	1,20
> 0 = a 200 < 500	2	1,80
> 0 = a 500 < 1000	3	1,80
> 0 = a 1000*	4	1,80
* Más una salida adicional de 1,20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.		

Art. 171.- 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.
- 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.

Art. 172.- 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.

Art. 173.- 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.

Art. 174.- Escaleras en salas de espectáculos.- Las escaleras de estas edificaciones cumplirán 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.

Art. 175.- 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.

Art. 176.- 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.

Art. 177.- 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 desarrollo del espectáculo o función.

Art. 178.- 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.

Art. 179.- 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.

Art. 180.- 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.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Art. 181.- 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.

Art. 182.- 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.

Art. 183.- 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 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.

Art. 184.- Cabinas de proyección.- Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

- Tendrán un área mínima de 4 m². 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.

Art. 185.- 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.

Art. 186.- 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.
- Se preverá una batería sanitaria para personas con capacidad reducida.

Art. 187.- 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.

Parágrafo 5to.

EDIFICACIONES PARA SALUD

Art. 188.- 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.

Art. 189.- 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. 18

Normas específicas para edificaciones de salud

ESPACIOS	Area mínima (m2)	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
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

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público

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 no se permitirá otros usos compartidos.
- 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.

Art. 190.- 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:

- 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.

Art. 191.- 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 m² 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.

Art. 192.- 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. 49 18

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.

Art. 193.- Elevadores en edificaciones para salud.- 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.

Art. 194.- 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 m² para una cama y 10 m² 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.

Art. 195.- 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 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.

Art. 196.- 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.

Art. 197.- 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.

Art. 198.- 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 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.

Art. 199.- 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 m² por cama.

Art. 200.- 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.

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.

Art. 201.- 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).

Art. 202.- 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 localizadas.
- 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 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.

Parágrafo 6to.

EDIFICACIONES PARA BIENESTAR SOCIAL

Art. 203.- 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.

Art. 204.- Características de las edificaciones para centros de atención infantil.- 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 m² 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 m².
- 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 m², que incluirá media batería sanitaria.

Art. 205.- 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.

Art. 206.- Áreas de recreación en las edificaciones para centros de atención infantil.- El espacio para recreo tendrá un área de 3,00 m² por niño, debe estar diferenciado y ser 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.

Art. 207.- 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.

Art. 208.- 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 m², y se sujetarán a las condiciones generales de ventilación e iluminación de esta ordenanza.

Art. 209.- 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 m² por niño, donde se distribuya el mobiliario adecuado; contarán con las mismas características de iluminación y ventilación de las salas educativas.

Art. 210.- Servicio médico en las edificaciones para centros de atención infantil.- En todo centro infantil existirá un área mínima de 12 m², para control y atención médica de los menores.

Parágrafo 7mo.

EDIFICACIONES PARA RECREACION Y DEPORTES

Art. 211.- Edificaciones para deportes.- Para los efectos de la presente normativa, se 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.

Art. 212.- 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 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.

Art. 213.- 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 el Art. 47 de esta Ordenanza.

Art. 214.- Servicio médico de emergencia en edificaciones para deportes.- Contará con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios en un área mínima de 36 m².

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.

Art. 215.- 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.

Art. 216.- 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.

Art. 217.- 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 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.

Art. 218.- 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.

Art. 219.- 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. 20- 19

Cuadro No. 20 19
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	

Se instalarán, además, servicios sanitarios para personas con capacidad reducida, de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.

Art. 220.- 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.

Art. 221.- 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.

Art. 222.- 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 m² 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.

Art. 223.- 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.

Art. 224.- Piscinas intermitentes.- Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justificara plenamente.

Art. 225.- Trampolines.- Las piscinas provistas de trampolines o plataformas, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

Cuadro No.-24 20

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.