

Art. 226.- Entradas y evacuación de agua en piscina.- Las piscinas tendrán cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda de la piscina, y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm. de diámetro. La canalización para el escurrimiento del agua estará dimensionada, de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas. Estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.

Art. 227.- Iluminación artificial de piscinas.- La iluminación artificial de las piscinas observará las siguientes condiciones:

Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux.

Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.

Cuando se trata de iluminación subacuática, se observará una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Art. 228.- Facilidad para personas con capacidad reducida en piscinas.- Se cumplirá con lo establecido para permitir libre acceso y circulación de personas con capacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas. Se considerarán además los siguientes aspectos: vestuarios y aseos adecuados con las siguientes dimensiones mínimas: 2 m. x 2 m., acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

Art. 229.- Equipo de limpieza y purificación de agua en piscinas.- Las piscinas dispondrán de un número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

La purificación de agua puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, para piscinas pequeñas o grandes, y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Art. 230.- Recirculación del volumen de agua en piscinas.- Las piscinas contarán con maquinaria y equipos que permitan recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Cuadro No. 22 21

Recirculación de agua en piscinas

Área de Piscina	Período de renovación diario	Nº de recirculación
Superior a 50 m ²	8 horas	3
Inferior a 50 m ²	6 horas	4

Art. 231.- Equipo de emergencia en piscinas.- Toda piscina contará con el siguiente equipo mínimo de emergencia: Cuerdas y boyas, botiquín y equipo de primeros auxilios y varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Parágrafo 8vo.

EDIFICACIONES PARA CULTO

Art. 232.- Edificaciones para culto.- Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas para salas de espectáculos, y las siguientes condiciones:

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

El área de la sala se calculará a razón de un metro cuadrado por cada dos personas.

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m³. de aire por persona.

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.

Todos los locales anexos a la sala, tales como habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente normativa que les sean aplicables.

Parágrafo 9no.

EDIFICACIONES PARA SERVICIOS FUNERARIOS

Art. 233.- Edificaciones para servicios funerarios:

Todos los locales para servicios funerarios tendrán ventilación mínima equivalente al 30% de la superficie de cada ventana; en áreas ubicadas en subsuelos, siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación conforme la norma general correspondiente para locales de esta normativa. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con iluminación artificial y estarán dotados de ventilación mecánica.

Todo espacio para inhumación de cadáveres humanos que se ubique en suelo urbano, contará con superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento.

Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15% para enterrar gratuitamente a personal indigentes.

Las intervenciones en los cementerios existentes deberán sujetarse a las condiciones establecidas, y contarán con el informe favorable de la Administración Zonal correspondiente, previo a su registro y aprobación.

Los equipamientos que dispongan de hornos crematorios contarán con licencia ambiental emitida por la Dirección Metropolitana de Medio Ambiente, según corresponda.

Art. 234.- Características de las funerarias.- Las funerarias observarán las siguientes características:

- Accesibilidad vehicular sin conflictos.
- Accesibilidad por una vía colectora o local.
- Las salas para preparación de los difuntos no tendrán vista a los otros locales.

Art. 235.- Corredores en funerarias.- Los corredores tendrán una dimensión mínima de 1,80 m., que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuario en sus hombros, y material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado. Observarán además lo establecido para circulaciones interiores y exteriores de esta normativa.

Art. 236.- Espacios por zonas y dimensiones en funerarias.- Las funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:

Zona Administrativa que contará con:

Gerencia: 6 m² de área utilizable construida; el lado mínimo será de 2 m.
 Secretaría - espera: 18.00 m² de área utilizable construida.
 Servicios sanitarios: 2.40 m² de área utilizable construida.

Zona de comercialización con:

Venta de cofres: 16 m² de área utilizable de construcción, con un lado mínimo de 3 m.
 Bodega: 7.80 m² de área utilizable de construcción.
 Venta de flores: 7.80 m² de área utilizable de construcción.

Zona de velación y afines con:

Sala de velación: 60 m² de área utilizable de construcción; la altura mínima será de 3.50 m.
 Sala de descanso: 9.60 m² de área utilizable de construcción.

Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopráctica): 9 m² de área utilizable de construcción; el lado mínimo será de 3 m.

Equipamiento para tanatopraxis cuyos requisitos son los mismos establecidos para cementerios y criptas en el Art. 238 de esta ordenanza.

Zona de servicios con:

Espacio para cafetería

Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres, 4,40 m² por cada 60,00 m² de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en las normas generales para baterías sanitarias.

Capilla, que se sujetará a la normativa de edificaciones para culto.

Parágrafo 10mo.
CEMENTERIOS

Art. 237.- Características de cementerios y parques cementerios o camposantos.- A más de las normas de esta Ordenanza los cementerios y funerarias se regirán por lo establecido en el Reglamento de Funerarias y Cementerios, publicado en el Registro Oficial No. 597 del 17 de julio de 1974.

Los cementerios observarán un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Contemplan el 60% del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deben ser secos, estar constituidos por materiales porosos, y el nivel freático debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Estarán localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Circulaciones interiores en mausoleos familiares: 1,80 m.

Circulaciones entre tumbas: 1,80 m.
 Circulaciones entre columbarios: 1,80 m.
 Circulaciones entre nichos de inhumación: 2,60 m.
 Circulación entre sectores: 2,60 m.
 Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino. 1,20 m.
 Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional 8,00 m. (5 de calzada y 1,5 de veredas a cada lado).

Los espacios destinados a criptas contarán con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2,60 m. de ancho.

Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

La distancia de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederá de 180 m.

Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.

Art. 238.- Espacios por zonas y dimensiones en cementerios y parques cementerios o camposantos.- Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:

Zona administrativa que contará con:

Gerencia: 6,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2 m.
 Archivo: 6,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2 m.
 Secretaría - espera: 18,00 m² de área de construcción.
 Servicios sanitarios: 2,40 m² de área de construcción.

Zona de inhumación que contará con:

Nichos destinados a inhumación:

Adultos: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 2.10 m. de profundidad (medidas internas).
 Niños: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 1.60 m. de profundidad (medidas internas).

Nichos para exhumación:

Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 0.70 m. de profundidad.

Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.

Los espacios destinados a nichos y criptas contarán con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.

Columbarios

Ancho de 0,40 m. x 0,40 m. de alto y 0,40 m. de profundidad.

Tumbas o fosas

Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2.00 m. libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra, con un espaciamiento de 1.50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior.

Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro separados con planchas de hormigón selladas herméticamente.

Las tumbas tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0,05 m. cada una.

Osarios

Ancho de 2.00 m. x 2.00 m. y 10.00 m. de profundidad.

Fosas comunes

El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

Equipamiento para tanatopraxis, que comprende:

Sala tanatopráctica: 30,00 m². de área utilizable, con 5 m. de lado mínimo.

Lavabo, mesa para tanatopraxis.

Horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas. Vestidor y servicios sanitarios.

Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.

Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m². de área utilizable.

Zona de servicios con:

Baterías Sanitarias y Bodegas: 27 m² de área utilizable.

Servicios sanitarios para personas con capacidad o movilidad reducida.

Zona para empleados con:

Baterías sanitarias: 27.00 m² de área utilizable

Vestidores y duchas: 27.00 m² de área utilizable

Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m² de área utilizable

Zona de comercialización con:

Venta de cofres: 16 m² de área utilizable, con un lado mínimo de 3,00 m.

Venta de flores: 7,80 m².

Venta de lápidas: 7,80 m².

Art. 239.- Cementerios existentes.- El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación o ampliación, contará con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Parágrafo 11vo.

EDIFICACIONES PARA TRANSPORTE

Art. 240.- Alcance.- Los diferentes tipos de transporte: terrestre, aéreo, férreo, deben cumplir con las normas técnicas específicas existentes para estas tipologías y las establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico en espacios públicos privados (Referencia NTE INEN 2 292:2000, NTE INEN 2 239, NTE INEN 439, NTE INEN 2 240 y las normas ACI parte 1).

En lo correspondiente a edificaciones de transporte se respetarán las normas de edificios de estacionamientos y de batería sanitarias para estacionamientos establecidos en los Arts. 61 y 64.

Parágrafo 12vo.

EDIFICACIONES PARA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art. 241.- Edificaciones para uso comercial y de servicios.- Los edificios destinados a comercios, centros comerciales, así como los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto, y las oficinas, cumplirán con las normas generales de esta normativa y con las disposiciones detalladas en los artículos siguientes de este parágrafo.

Art. 242.- Dimensiones de las puertas para uso comercial y de servicios.-

	Comercios	Oficinas
Altura mínima	2,05 m.	2,05
Anchos mínimos de acceso	0,90 m.	0,90
Comunicación entre ambientes	0,90 m.	0,80
Baterías sanitarias:	0,80 m. y 0,90	0,80

Art. 243.- Ventilación en comercios.- La ventilación de espacios comerciales como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrá efectuarse por vanos hacia las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital, por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% del área utilizable de planta del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, se ventilarán por ductos o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en esta normativa.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones por procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión, no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Art. 244.- Ventilación por medio de ductos en comercios.- Las baterías sanitarias, cocinas y otras dependencias similares en edificios comerciales, podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m., los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m², con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m² y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m., con un área no inferior a 0.36 m² libre de instalaciones.

Art. 245.- Ventilación mecánica en comercios.- Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica serán instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se van a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m³ por persona.
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 246.- Locales comerciales de productos alimenticios.- Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas pertinentes de la Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
- Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos.
- Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
- Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres, de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
- Cada local dispondrá de una media batería sanitaria para el público.

Art. 247.- Baterías sanitarias en comercios y oficinas.-Para la dotación de baterías sanitarias en oficinas, se considerará la siguiente relación:

- Para el caso de oficinas individuales se dotará media batería por cada 50 m². de área útil de oficinas.
- Para el caso de edificios de oficinas en planta libre se calculará de la siguiente manera: el área útil de oficinas dividido para 50, cuyo resultado será el número de piezas sanitarias requeridas, sean éstas inodoros, lavabos o urinarios, que se asignarán en una proporción de 50% para hombres y 50% para mujeres. En el caso de oficinas de menos de 200 m² instalará una media batería mixta con urinario.
- En edificios de oficinas se dispondrá de baterías sanitarias separadas para hombres y mujeres, de uso público, comprendida de inodoro, urinario y lavamanos, para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres, uno de los cuales deberá tener condiciones para personas con capacidad reducida según lo especificado en la norma NTE INEN 2 293:2000.

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios y se considerarán las siguientes relaciones:

- Para comercios con áreas de hasta 100 m² de área utilizable: media batería de uso privado.

- Para comercios agrupados o no en general, mayores a 100 m² y hasta 1.000 m² de área utilizable: media batería de uso y acceso público por cada 250 m² de área utilizable, distribuidos para hombres y mujeres.

- Para comercios agrupados o no en general, mayores a 1000 m² y menores a 5000 m² de área utilizable, con excepción de las áreas de bodegas y parqueos, serán resueltos con baterías sanitarias de uso y acceso público distribuidas para hombres y mujeres, a través de la siguiente norma:

- 1 inodoro por cada 500 m² de área utilizable o fracción mayor al 50%.
- 2 lavabos por cada cinco inodoros.
- 2 urinarios por cada cinco inodoros de hombres, al que se añadirá un urinario de niños por cada dos de adultos.
- Una estación de cambio de pañales de 0,60 x 0,60 metros, que estará incorporada en el área de lavabos de las baterías sanitarias de mujeres.
- Serán ubicados en cada piso, de tener varios niveles.
- Se incluirá una batería sanitaria adicional para personas con movilidad reducida, según lo especificado en la norma NTE INEN 2 293:2000.

En los comercios agrupados o no en general, mayores a 5.000 m² de área utilizable, con excepción de las áreas de bodegas y parqueos, serán equipados con baterías sanitarias de uso público para hombres y mujeres por cada 5.000 m² de área utilizable o fracción mayor al 50%, aplicando la siguiente norma:

- Para hombres: 5 inodoros, 2 lavabos, 2 urinarios para adultos y 1 urinario para niños.
- Para mujeres: 8 inodoros, 3 lavabos.
- Una estación de cambio de pañales de 0,60 x 0,60 metros, que estará incorporada en el área de lavabos de las baterías sanitarias de mujeres.
- Serán ubicados en cada piso, de tener varios niveles.
- En toda batería sanitaria se considerará una batería sanitaria adicional para personas con capacidad y movilidad reducida.

En bodegas comerciales se incluirá una batería sanitaria.

Art. 248.- Mamparas de vidrio y espejos en comercios y oficinas.- En comercios y oficinas, las mamparas de vidrio y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, se señalarán o protegerán adecuadamente para evitar accidentes. No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos y circulaciones.

Art. 249.- Servicio médico de emergencia en comercios.- Todo comercio con área utilizable de más de 1.000 m²., tendrá un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m².

Art. 250.- Cajeros automáticos en comercios.- Los cajeros automáticos se podrán ubicar en áreas específicas internas de una edificación o como fachada al espacio público, en cuyo caso el elemento cajero no podrá utilizar el espacio público. Todo cajero automático contará con cámaras de video, cuyo monitor estará accesible al guardia de seguridad de la edificación.

Parágrafo 13vo.

EDIFICACIONES PARA CENTROS DE DIVERSION

Art. 251.- Edificaciones para centros de diversión.- Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.

Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
 Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
 Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
 Quinto grupo: Capacidad menor a 50 usuarios.

Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en las normas específicas para salas de espectáculos de la presente normativa.

Los centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

- Dispondrán de ventilación natural y directa al exterior; cuando no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica serán instalados de forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se van a ubicar.
- Aislamiento acústico con materiales resistentes al fuego, para evitar la propagación de elevados niveles de presión sonora y vibración según lo establecido en la Ordenanza No. 213 de Medio Ambiente.
- Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
- Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de inodoro, urinario y lavamanos para hombres y de inodoro y lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.
- Cumplirán con las normas correspondientes de protección contra incendios de la presente normativa y con las que el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito exija en el caso.

Parágrafo 14vo.

EDIFICACIONES PARA ALOJAMIENTO

Art. 252.- Edificaciones para alojamiento.- Son aquellas donde se presta el servicio de hospedaje temporal no permanente, con o sin alimentación y servicios básicos o complementarios, mediante un contrato de hospedaje.

El tipo de establecimiento será determinado de acuerdo a las disposiciones de la Ley y el Reglamento General de Aplicación de la Ley de Turismo, las establecidas por la Dirección Metropolitana de Ambiente y las contenidas en esta ordenanza.

Los hoteles se califican de la siguiente manera:

- 5 estrellas: Lujo
- 4 estrellas: Primera categoría
- 3 estrellas: Segunda categoría
- 2 estrellas: Tercera categoría
- 1 estrella: Cuarta categoría

Los comercios restringidos y los albergues de asistencia social que cuenten con habitaciones, deberán cumplir lo especificado en este parágrafo, en lo que les sea pertinente.

Art. 253.- Condiciones y características de las edificaciones para alojamiento.- Todas las edificaciones de alojamiento contarán con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos; serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tendrán un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

En el vestíbulo se encontrarán, según la clasificación del establecimiento hotelero, los siguientes servicios:

Para establecimientos hoteleros de 5, 4 y 3 estrellas se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.

El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres.

Art. 254.- Corredores en edificaciones para alojamiento.- El ancho mínimo de los corredores en establecimientos hoteleros de lujo será de 2,10 m.; en los de categoría primera de 1,50 m.; en los de segunda categoría, mínimo 1,20 m.; y, en los de tercera y cuarta, 1,20 m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor o 20 dormitorios, el ancho mínimo será de 1,20 m.

Cumplirán además con los requisitos pertinentes estipulados en las normas generales para circulaciones y protección contra incendios, respectivamente.

Art. 255.- Escaleras en edificaciones para alojamiento.-La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:

En los establecimientos hoteleros de lujo será de 2,10 m. y en el resto el ancho mínimo será de 1,80 m.

En los de categoría primera de 1,50 m. como mínimo.

Para los de segunda y tercera categoría, mínimo 1,20 m.

Para los de cuarta categoría, 1,20 m. en todas las plantas.

Se observará además lo dispuesto en las normas generales y protección contra incendios respectivamente.

Art. 256.- Ascensores en edificaciones para alojamiento.-La instalación de ascensores dependerá de la clasificación del establecimiento.

En establecimientos hoteleros de lujo, con más de 200 habitaciones, se requieren mínimo cuatro ascensores; en los con más de 100 habitaciones se contará con no menos de dos ascensores.

Se instalarán obligatoriamente los servicios de ascensor cuando los hoteles de primera categoría cuenten con más de tres pisos altos.

En los de segunda, tercera y cuarta categoría, con más de cuatro pisos altos se instalará un ascensor.

La instalación de ascensores, además de sujetarse a las disposiciones generales, evitará ruidos o vibraciones producidos tanto por la maquinaria como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías, formando una unidad independiente del resto de la estructura.

Art. 257.- Dormitorios en edificaciones para alojamiento.- El área mínima para dormitorio contendrá espacio para una cama matrimonial de 1,50 m. de ancho por 2,00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0,80 m. (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1,00 m² con un ancho de 0,60 m. La altura mínima útil de entrepisos será 2,45 m.

Contará además con una batería sanitaria que incluye un inodoro, con una distancia mínima al paramento frontal de 0,60 m. y a los laterales de mínimo 0,20 a cada lado, y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además

un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0,80 m. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños contarán con servicio de agua caliente.

Art. 258.- Cocina en edificaciones para alojamiento: Dispondrán de los elementos principales, que estarán en proporción a la capacidad del establecimiento:

- Los establecimientos hoteleros de lujo y primera categoría contarán con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío, con cámaras para carne y pescado, independientes; mesa caliente y fregadero. La mínima área de cocina será el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría.
- Además de la cocina principal, existirán cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
- Los establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes a por lo menos el 60% de los comedores.
- Los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente del 60% de la del comedor.

Art. 259.- Comedores en edificaciones para alojamiento: El comedor tendrá ventilación al exterior o contará con dispositivos para la renovación del aire y dispondrá, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.

Los requerimientos de área para comedor dependerán de la categoría del establecimiento:

- Para los establecimientos hoteleros de lujo se considerará un área mínima de 2,50 y 2,25 m² por habitación.
- Para los de primera categoría 2, m² por cada habitación.
- Para los de segunda categoría, 1,80 m² por habitación.
- Para los de tercera categoría, 1,60 m² por habitación.
- Para los de cuarta categoría, 1,10 m² por habitación.

Art. 260.- Bares.- Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

- Estar aislados o insonorizados, con materiales resistentes al fuego, cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto.
- En los establecimientos de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá instalarse en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será contabilizada en el área mínima exigida a esos espacios.

Art. 261.- Locales comerciales en edificaciones de alojamiento.- Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos de los hoteles, siempre que no se obstruya el paso, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores; y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Art. 262.- Salones de uso múltiple en edificaciones para alojamiento.- Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones, estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas y baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres.

La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m² por persona y, no se contabiliza en la mínima exigida para las áreas sociales de uso general.

Art. 263.- Baterías sanitarias en edificaciones para alojamiento.- En los establecimientos clasificados en las categorías gran lujo y de lujo, primera superior y turista, y segunda, las baterías sanitarias colectivas tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos.

Se instalarán baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Se instalará además una batería sanitaria para uso de personas con capacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el Art. 47 de esta ordenanza, en todas las categorías.

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Art. 264.- Previsión de reserva de agua en edificaciones para alojamiento.- Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros, en los demás.

Al menos un 20% del citado suministro será de agua caliente, a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Art. 265.- Generador de energía eléctrica de emergencia en edificaciones para alojamiento.- En los establecimientos de gran lujo y de lujo se contará con una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales y distritales.

Art. 266.- Tratamiento y eliminación de basura en edificaciones para alojamiento.- El almacenamiento de basura para posterior retirada por un servicio de recolección, se realizará en un contenedor ubicado fuera de la vista y exenta de olores. En ningún caso será menor a 2 m². con un lado mínimo de 1 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m³ por habitación.

Parágrafo 15vo.

EDIFICACIONES PARA MECANICAS Y SIMILARES

Art. 267.- Características de las edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras.- Cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
- Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- En el área de trabajo, el piso será de hormigón o similar y puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
- Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.
- El piso estará provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
- Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
- Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.
- La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.
- Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

Lavadoras: 30 m² de área de trabajo.

Lubricadoras: 30 m2 de área de trabajo.
 Mecánica automotriz liviana: 20 m2 por vehículo.
 Mecánica automotriz
 Semi - pesada: 30 m2 por vehículo.
 Mecánica automotriz pesada: 40 m2 por vehículo.
 Taller automotriz: 50 m2 de área de trabajo.
 Mecánica general 50 m2 de área de trabajo.
 Electricidad automotriz 50 m2 de área de trabajo.
 Vidriería automotriz 50 m2 de área de trabajo.
 Mecánica de motos 50 m2 de área de trabajo.
 Pintura automotriz 50 m2 de área de trabajo.
 Chapistería 50 m2 de área de trabajo.
 Mecánica eléctrica 15 m2 de área de trabajo.
 Fibra de vidrio 15 m2 de área de trabajo.
 Refrigeración
 automotriz 15 m2 de área de trabajo.
 Mecánica de bicicletas 15 m2 de área de trabajo.
 Mecánica de precisión industrial 15 m2 de área de trabajo.

Las áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

Cambios de aceite: De 20 a 50 m2 de área utilizable de local
 Vulcanizadora artesanal: De 20 a 50 m2 de área utilizable de local
 Vulcanizadora industrial: Mayor a 50 m2 de área utilizable de local

Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, media batería sanitaria y lavamanos independiente.

Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite cumplirán, además, en lo pertinente, lo especificado en los Arts. 282 y 283 de la presente normativa.

Parágrafo 16vo.

EDIFICACIONES PARA GASOLINERAS Y DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES

Art. 268.- Características de las edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles.- Los establecimientos autorizados a operar en el país en la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente legislación de hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones hidrocarburiíferas en el Ecuador (Decreto 1215 - R.O. 265 - 13/2/2000) y la presente normativa municipal.

Clasificación de los establecimientos:

- Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.
- Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos o cualquier otra actividad comercial o de servicio que se preste a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
- Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos, con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Condiciones del Terreno:

Los terrenos situados en zonas urbanas y suburbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio cumplirán con las siguientes condiciones:

En áreas urbanas:

a) Gasolineras:

Frente mínimo del terreno: 30 m.

Area mínima del terreno: 750 m²

b) Estaciones de servicio:

Frente mínimo del terreno: 30 m.

Area mínima del terreno: 1000 m²

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías arteriales principales, requerirán carriles de desaceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas consolidadas.

En zonas suburbanas:

a) Gasolineras:

Frente mínimo: 50 m.

Fondo mínimo: 30 m.

Retiro de construcción: de acuerdo al cuadro No. 11 del PUOS.

b) Estaciones de servicio

Frente mínimo: 50 m.

Fondo mínimo: 40 m.

Retiro de construcción: de acuerdo al cuadro No. 11 del PUOS.

Art. 269.- Distancias mínimas de localización de gasolineras y estaciones de servicio.- En el Distrito Metropolitano de Quito, la distancia a partir de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde los linderos más próximos de los lotes respectivos.

a) Existirá una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras;

b) A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, destinados para el uso de los siguientes establecimientos: todos los educativos y hospitalarios; los equipamientos consolidados de servicios sociales siguientes: orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados, centros de protección de menores; casas de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a 500 puestos;

c) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión;

d) A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados;

e) A 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras;

f) A 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales), en vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas;

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

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público

- h) A 1000 m. a la redonda de plantas envasadoras y a 500 m. de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) autorizados por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito;
- i) A 1000 m. de distancia de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación, y no se podrán ubicar dentro de las franjas de seguridad este y oeste en 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 del Régimen Metropolitano del Suelo vigente;
- j) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del Centro Histórico, con excepción de la Terminal de Transporte Terrestre;
- k) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho, de conformidad con el cuadro No. 1 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Suburbanas del Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano, constantes en el Código Municipal.

Para establecimientos nuevos relacionados con los literales b) y h) de este artículo, se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo, se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

Art. 270.- Circulaciones y accesos en gasolineras y estaciones de servicio.- Observarán las siguientes disposiciones:

- a) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15 m. en vías arteriales y colectoras;
- b) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas serán de 5 m. como mínimo y 8 m. como máximo. En las vías arteriales principales, exceptuando las ubicadas en áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de 12 m. y máximo de 15m., en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras;
- c) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45 grados) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30 grados) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera;
- d) Las estaciones de servicio o gasolineras, no podrán tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberán construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras;
- e) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras será de 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y de 6 m. para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido;

- f) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3 m. del borde de la superficie de rodadura;
- g) La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores. Tendrá una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones;
- h) En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán tantos avisos de advertencia y señalización en lugares visibles, como fueren necesarios; y,
- i) El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrá operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y la atención a los usuarios.

Art. 271.- Isla de surtidores.- En las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Los surtidores se instalarán sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0,15 m., y estarán protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras;
- b) Se situarán a una distancia mínima de 6 m., contados a partir de la línea de fábrica, y a 10 m. de los linderos del terreno;
- c) Se situarán a una distancia mínima de 6 m. de la zona de administración, y a 3 m. del área para tanques;
- d) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6 m. y de 8 m. para islas de diferente alineación o paralelas; y,
- e) Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, ubicarán los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, prevaleciendo las normas de diseño de gasolineras. De preferencia, estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.

Cada isla tendrá una cubierta cuya altura no será menor a 4,20 m., medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Art. 272.- Tanques de almacenamiento en gasolineras y estaciones de servicio.- Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento de combustibles se sujetará a las siguientes normas:

- a) Los tanques serán subterráneos, podrán ser de fibra de vidrio o planchas metálicas y estarán debidamente protegidos contra la corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo, como de las sobrecargas que deben soportar. Las planchas de los tanques tendrán un espesor mínimo de 4 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm. para tanques de entre cinco y diez mil galones. Serán enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenadas con material inerte, como arena. El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros;
- b) No se permite la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios;
- c) El borde superior de los tanques quedará a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular;
- d) Si el caso lo requiere, de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos, los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras;
- e) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo;
- f) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6 m. como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento; y,
- g) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.). El remate terminará en forma de T, o codo a 90 grados, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm. introducidos en el mismo. La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 m. a cualquier edificio.

Art. 273.- Instalación para boca para llenados.- Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

- a) Las plataformas de descarga de auto tanques estarán ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea mínimo de cinco metros. La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones propias del establecimiento será de cinco metros como mínimo;
- b) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto;

c) Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo al tipo de combustible, para lo cual se pintarán con los siguientes colores:

Azul: Gasolina Extra
Blanco: Gasolina Super
Amarillo: Diesel 1 y 2; y,

d) Se instalarán de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de derrame.

Art. 274.- Redes de drenaje.- Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos, y cumplirán con las siguientes normas:

- a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 mm, y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 mm, medidos desde la generatriz superior de la tubería;
- b) La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases;
- c) La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal, o en su defecto, se asegurará, mediante tratamiento debidamente aprobado previamente por la autoridad competente de la Municipalidad, para un vertido no contaminante;
- d) Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos; y,
- e) Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos, se construirán de tal forma que impidan la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

Art. 275.- Instalaciones mecánicas en gasolineras y estaciones de servicio.- El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, y en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código y normas establecidas por American Petroleum Institute API. USA; ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Pipeline System"; Código ASME.

Sin perjuicio de lo anterior, todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible, serán de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

Art. 276.- Instalaciones eléctricas en gasolineras y estaciones de servicio.- Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, se sujetarán a las siguientes normas:

- a) La acometida eléctrica será subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En éste se colocará un dueto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a 6.40m desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico, y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro, que el dueto en mención;
- b) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento;
- c) Toda la tubería será rígido - metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de paso a prueba de: tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores como en los surtidores y las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada. Se prohíbe cualquier tipo de instalación temporal o improvisada;
- d) Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan al área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros;

- e) Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines, se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores. El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro;
- f) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado;
- g) Los equipos eléctricos operarán a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera;
- h) Las lámparas utilizadas para iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 m. de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado; e,
- i) Toda instalación de despacho de combustibles contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.

Además, todas las instalaciones eléctricas cumplirán con las normas de CONECEL, de la Empresa Eléctrica Quito, del National Electric CODE (USA), y American Petroleum Instituto API (USA).

Art. 277.- Servicios complementarios en gasolineras y estaciones de servicios.- Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de combustibles, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

- a) Dos baterías sanitarias para público, dispuestas separadamente para hombres y mujeres. En cada una de ellas se contará con el equipo mínimo de un lavamanos, un inodoro y un urinario (este último sólo para hombres);
- b) Las baterías sanitarias cumplirán con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de personas con capacidad reducida;
- c) Un vestidor y una batería sanitaria para empleados, compuestos por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua;
- d) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores;
- e) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión;
- f) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público;
- g) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido; y,
- h) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián, totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m. de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

Art. 278.- Lavado y lubricación.- El servicio de lavado y lubricación estará ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas de engrasado y pulverizado estarán ubicadas bajo cubierta, cumpliendo con las alturas mínimas normativas y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio, para evitar la emanación de residuos a la atmósfera;
- b) Los cajones destinados a estos servicios tendrán dimensiones mínimas de 4 m. de ancho por 9 m. de longitud;
- c) Todos los muros estarán recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2,50 m;
- d) Las aguas recolectadas en esta zona pasarán por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado;
- e) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras;
- f) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua;
- g) Los servicios de vulcanización se ubicarán a una distancia mínima de 6 m. de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores; y,
- h) En el caso de adosamiento, contarán con muros de protección perimetrales.

Art. 279.- Protección ambiental en gasolineras y estaciones de servicio.- Cumplirán con las disposiciones del Ministerio de Ambiente y las ordenanzas vigentes relacionadas con lo ambiental, emitidas por la municipalidad, así como las siguientes:

- a) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones;
- b) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadoras que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento;
- c) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, serán recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas, y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes;
- d) Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio; y,
- e) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, serán aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Art. 280.- Normas de seguridad en gasolineras y estaciones de servicio.- Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de esta normativa referidas a prevención contra incendios, y las siguientes especificaciones:

- a) Los tanques tendrán una etiqueta de identificación conteniendo fecha de construcción, constructor, espesor de la plancha y capacidad total;
- b) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónicos o manuales, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías;
- c) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra, todo el contenido vaya al tanque;
- d) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.

Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se anclarán para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno;

- e) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario o arrendatario, procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Ambiente sobre la disposición final de dicho tanque;
- f) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques;
- g) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.

Estarán provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor dispondrá de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías;

- h) Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática;
- i) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión;
- j) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, serán a prueba de explosión y se mantendrán en buen estado;
- k) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías, inmediatamente cierre el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control;

- l) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles (gasolina y diesel) se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 272 de esta normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera, cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques móviles o transportables, tarros y otros envases, aún cuando éstos sean herméticos;
- m) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión, ni en la boca de llenado de tanques;
- n) El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos;
- o) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa;
- p) En las gasolineras y estaciones de servicio sólo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados;
- q) Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible;
- r) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), deben almacenarse en cilindros cerrados; los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo, no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales;
- s) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio, no será permitido fumar, ni hacer fogatas a menos de cincuenta metros, del surtidor de combustibles, ni el uso de teléfonos celulares. Se colocarán avisos visibles a cincuenta metros que indiquen al público estas prohibiciones;
- t) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos;
- u) Por ningún motivo se pueden utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrán utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos; y,
- v) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Art. 281.- Funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicio.- Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

- a) Mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios, al menos el sesenta por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible;
- b) Todo el personal de servicio encargado de atender al público, estará uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, guaipe, linterna eléctrica);
- c) Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio se mantendrán libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa; y,
- d) Las Administraciones Zonales ejercerán las correspondientes acciones y coordinaciones necesarias tendientes a hacer cumplir las normas que constan en esta ordenanza.

Parágrafo 17vo.

EDIFICACIONES PARA CENTROS DE ACOPIO Y DISTRIBUCION DE GAS (GLP)

Art. 282.- Centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP).- Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las distancias mínimas establecidas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio, y lo establecido por el Ministerio de Minas y Petróleos.

Para la presente normativa se consideran centros de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kg; Distribuidoras de gas de 500 a 3000 cilindros de 15 kg y Distribución al detal de GLP menores de 500 cilindros de 15 kg de gas. Estas instalaciones cumplirán con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

- a) Estos locales estarán contruidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP; en el área de almacenamiento el piso será de material no absorbente y no podrán comunicarse con desagües del sistema de alcantarillado;
- b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, contarán con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión;
- c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios se instalarán a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso;
- d) La construcción estará aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento;
- e) El piso del área para almacenamiento estará sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros; será horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP;
- f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre, de modo que por cada m3 de volumen encerrado se disponga de 0,072 m2 para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros;
- g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; se protegerán, de ser necesario, utilizando malla metálica;
- h) El área de almacenamiento estará totalmente aislada de oficinas, garajes y demás dependencias, así como de predios vecinos; si ésta está situada en alguno de los linderos del predio, se aislará por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 m;
- i) Contarán con un extintor de 15 kg de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg de GLP almacenados;
- j) En los centros de acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

PROHIBIDO FUMAR
 PELIGRO GAS INFLAMABLE
 PROHIBIDA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES; y,

- k) El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2000 m2.

Art. 283.- Depósito de distribución de GLP.- Estas instalaciones cumplirán con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

- a) Los locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, etc.;
- b) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión;
- c) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos;
- d) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno;
- e) Se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

PROHIBIDO FUMAR
 PELIGRO GAS INFLAMABLE
 PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES;

- f) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m². y una altura mínima de 2.30 m; y,
g) Sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

Parágrafo 18vo.

FERIAS CON APARATOS MECANICOS

Art. 284.- Ferias con aparatos mecánicos.- El área donde se instalen aparatos mecánicos se cercarán de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca y sin ocupar o afectar otros espacios públicos o privados.

Toda feria con aparatos mecánicos contará con los servicios sanitarios móviles, que para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso, y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 m.

Cumplirán con los requerimientos que para "locales de concentración de público" exija en cada caso el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Sección 5ta

DEFINICIONES OJO incorporar

Art. 295.- Definiciones

Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ACONDICIONAMIENTO: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular público o privado en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenios.

ADOSAMIENTO: Condición en que una edificación está construida unida a otra u otras con las que comparte una o más paredes medianeras. Condición que otorga la zonificación del PUOS y Otros instrumentos de planificación.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas. Sistema de drenaje.

ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALICUOTA.- Es el porcentaje (%) de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo sobre los bienes de uso común.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical medida en metros permitida por la zonificación vigente.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público medida entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ANTENA: Es el elemento de un sistema de radiocomunicación especialmente diseñado para la recepción y transmisión o ambas, de las ondas radioeléctricas.

ÁREA BRUTA A URBANIZAR O SUBDIVIDIR: Corresponde al área total del predio a urbanizarse o subdividirse.

AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos computables y no computables que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos **cubiertos y descubiertos susceptibles de enajenarse o venderse**, los espacios computables y no computables que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA COMUNAL: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

AREA DE AFECTACION: Son aquellas producidas por el paso o ampliación de vías o pasajes.

AREAS DE CONTRIBUCION COMUNITARIA: Son aquellas que son entregadas a la Municipalidad mediante escritura pública por efecto de la habilitación del suelo en subdivisiones y urbanizaciones.

AREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Son aquellas determinadas por el paso de oleoductos, poliductos, líneas eléctricas de alta tensión, canales de aducción, canales de riego, OCP.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a las cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Corresponde a suelo urbanizable de acuerdo al Plan General de Desarrollo Territorial y se incorporan al área o suelo urbano por etapas.

ÁREA HISTÓRICA: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN O AREA COMPUTABLE: Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de ocupación.

AREA NO COMPUTABLE: Son las áreas que no se contabilizan en el cálculo de coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas menores a 6 m² ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.

No son parte de las áreas útiles (AU) ni 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.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de cobertura de los servicios básicos de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, telefonía, recolección de basura y otros similares. Se denomina también Suelo Urbano en el DMQ.

ÁREA UTILIZABLE: Es la superficie interior de un espacio construido sin contabilizar las paredes ni elementos estructurales.

AREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y/o pasajes, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, áreas de protección de quebradas, ríos, las áreas de protección especial: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.

ATICO O DESVÁN: parte más alta de una casa, espacio generado entre la cubierta inclinada y el entrepiso más alto.

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BALCÓN: Espacio abierto al exterior desde el suelo de la habitación, con barandilla por lo común saliente, puede ser cubierto en su parte superior.

BAJANTE: Tubo para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BAÑO O SERVICIO HIGIÉNICO PÚBLICO: Espacio cubierto, permanente o transitorio de uso público para higiene personal.

BARRERA ARQUITECTÓNICA O URBANA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, que impide la libre circulación o uso, especialmente de los discapacitados.

BIEN PATRIMONIAL: Elemento o manifestación cultural-histórica con alto valor, previamente calificado, inventariado, catalogado y sujeto a protección.

BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO: Son todas las unidades constructivas integrantes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse, a las cuales les corresponde y se les asigna una alícuota, las mismas que deberán hallarse debidamente delimitadas, tales como:

- ◆ Casa o Departamentos
- ◆ Locales Comerciales
- ◆ Oficinas
- ◆ Bodegas
- ◆ Estacionamientos (Abiertos-Cubiertos)
- ◆ (Lavanderías)
- ◆ Terrazas (en tratándose de formar parte integrante del bien exclusivo, siempre y cuando cumpla con las ordenanzas vigentes, y de los posibles usos futuros que puedan darse sobre los mismos).
- ◆ Piscinas.

BIENES COMUNES: Son todas aquellas áreas que no podrán ser apropiadas ni individual, ni exclusivamente y sobre las que cada propietario tiene derecho indivisible, comunitario y dependiente ; las áreas comunes están exentas de alicuota debiendo detallarse en el cuadro correspondiente su área, ubicación y destino de conformidad a los planos arquitectónicos aprobados.

Estas áreas son:

El terreno sobre el cual se ha construido el inmueble.

Áreas verdes recreativas,

Jardines,

Las áreas libres de terreno,

Retiros de construcción,

Espacios comunes construidos cubiertos / abiertos tales como:

Baterías sanitarias,

Circulaciones peatonales,

Circulaciones vehiculares,

Compactadoras de basura,

Habitación y baño para conserje,

Depósito de basura.

Estacionamientos de visitas,

Guardiania,

Lavadoras y secadoras,

Oficina de Administración,

Piscinas,

Sala comunal de copropietarios,

Terrazas accesibles comunales,

Vías vehiculares internas (Conjuntos Habitacionales),

Equipamientos especiales

Ascensores y montacargas,

Cámaras de Generación y Transformación,

Cuartos de bombas,

Cisternas,

Sistemas de Comunicación,

Sistemas de Iluminación,

Sistemas de Energía alternativos,

Sistemas de Control y Seguridad, y otros susceptibles de incorporación para el funcionamiento del inmueble.

BUHARDILLA: también conocido como **Desván, Ático** (pero una buhardilla, a diferencia de un desván, tiene ventanas), es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del **tejado**. Normalmente se usa como **trastero** donde guardar viejos objetos en desuso, aunque actualmente también se puede utilizar como estudio, sala o pequeño **dormitorio**. Cuenta con una o varias ventanas, que son lo que se denominan buhardillas, levantándose por encima del tejado de la casa, y que sirve para dar luz al desván, o para salir a través de ellas al tejado. Por extensión en ocasiones también se llama al propio desván por el nombre de buhardilla.

Parte más alta de una casa, inmediata al tejado, que generalmente tiene el **techo** inclinado; se utiliza como vivienda, habitación o para guardar cosas que no se usan habitualmente.

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público

BLOQUE: Volumen de una edificación proyectada o construida.

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

BODEGA: Almacén, despensa, granero o depósito en general.

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados de la quebrada.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

KIOSCO: Elemento del mobiliario cuya función es la venta de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para la circulación de personas y el tránsito de vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinada al tránsito de vehículos.

CAMPUS UNIVERSITARIO: Conjunto de terrenos y edificios pertenecientes a una universidad.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CARGA PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

CENTRO DE ACOPIO: Lugar destinado a juntar o almacenar productos o elementos varios.

CERCA: (de cercar). Vallado, tapia o muro que se pone alrededor de algún sitio, heredad o casa para su resguardo o división.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo que transmite sus cargas al terreno.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área total del lote.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área construida computable total y el área del lote.

CONDÓMINO: Es aquel que establece **derecho de uso** sobre un bien común.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONSERVACIÓN: Es el mantenimiento y/o acondicionamiento de las características originales de edificaciones que están sujetas a protección absoluta o parcial.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

COMPOSICION FAMILIAR (INDICE): Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar actual de Quito la equivalente a cuatro (4) miembros por familia.

COPROPIETARIO: Es aquel que ejerce **derecho de dominio** sobre un bien exclusivo; y, derecho de participación sobre los bienes comunes en forma proporcional en tanto sea titular de dominio de un bien exclusivo.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal.

CURVATURA: Cualidad de curvo; desviación continua respecto de la dirección recta.

CHAFLAN: recorte que se hace al bordillo de las aceras y otros elementos constructivos.

CHIMENEA: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

CRUJIA: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

CUNETA: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

DEFINICION VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área total.

DENSIDAD NETA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE VÍA: 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.

DERECHO DE USO: Es la facultad que tiene un **condómino** de un bien inmueble declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, **para usar y gozar del área de terreno no construida y sobre los demás bienes comunes, que se encuentra delimitada y por tanto exenta de alicuota.**

DERECHO DE USO GENERAL: Es la facultad del **condómino** de un bien inmueble declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, en el uso y goce de las áreas comunes sean estas cubiertas, abiertas específicamente establecidas en los planos arquitectónicos del proyecto del inmueble.

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DUCTO: Espacio cerrado limitado por mampostería u otros materiales, que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de instalaciones de servicios que se derivan y conectan en pisos o niveles sucesivos, sirven además para la ventilación de espacios.

EDIFICIO: Construcción fija, hecha con materiales sismo resistentes, para habitación humana o para otros usos

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Edificio catalogado con algún grado de protección en el Inventario Histórico del DMQ.

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO: Son los edificios destinados a la prestación de servicios públicos, sean éstos: comercios, o equipamientos.

EQUIPAMIENTO: Espacio construido o abierto destinado al desarrollo de diversas actividades colectivas no residenciales.

ENTREPISO: **Corresponde a la altura en cualquier nivel, desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, es decir es la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman.**

ESPALDON: Faja lateral con o sin tratamiento adyacente a la calzada de un vía.

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para parquear temporalmente o guardar los vehículos.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

ESTACION RADIOELECTRICA: Uno o más transmisores o receptores, o una combinación de transmisores o receptores, incluyendo las instalaciones accesorias necesarias para asegurar un servicio de radiocomunicación de multiacceso.

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación.

FACTOR DE PONDERACIÓN: es el resultado de la relación de costos 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%).*

FAJA DE TERRENO MUNICIPAL: Es un área de terreno generalmente remanente por la construcción de una vía o habilitación de suelo, que no cumple con las dimensiones mínimas de frente – fondo, ni las condiciones de lote mínimo establecidas por la zonificación, presenta una morfología donde no se pueden aplicar dichas regulaciones y no es útil para implementar equipamiento alguno de los clasificados en el cuadro 3 del PUOS vigente por parte de la municipalidad. Su adjudicación se realizará cumpliendo los procedimientos establecidos en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y los reglamentos correspondientes.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo.

FOSA COMUN: Espacio destinado a entierro masivo.

FOSA SÉPTICA: Excavación en el terreno que recepta aguas servidas de edificaciones que no cuentan con sistema de alcantarillado.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del lado de un predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

GALERÍA: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

GALIBO: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.

GASOLINERA: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

GIRO: Acción y efecto de girar.

HABILITANTE.- Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar o edificar.

INFORME DE HABITABILIDAD: Documento por el cual se certifica que el inmueble está en condiciones de ser habitable.

HABITABLE: Que puede habitarse cumpliendo con los requerimientos establecidos para tal condición.

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

HITO: Elemento de carácter urbano, arquitectónico, cultural, histórico o costumbrista que tiene una significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

INDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM): Es el documento emitido por la Administración Municipal que contiene los datos de un predio, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo y las especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio.

INTEGRACIÓN URBANA: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto urbano o patrimonial. También se aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica simple o compleja a nivel urbano o arquitectónico. Constituye una actividad técnica sujeta al cumplimiento de normas.

INVENTARIO: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

INVENTARIO CONTINUO: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

INVENTARIO SELECTIVO: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

LÍMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público, que deberán cumplir con ciertas dimensiones y condiciones de edificabilidad establecidas por la zonificación del sector para la implantación de construcciones.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LUBRICADORA: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

LUMINARIA: Elemento radiante generadora de luz no natural.

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MATERIAL INCOMBUSTIBLE: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

MANZANA: Es el área mínima del trazado en damero, limitada por espacios de uso público.

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

MECANICA: Lugar de trabajo para arreglo, reparación o elaboración de piezas de maquinarias.

MEZANINE (ALTILLO): Entrepiso sobre la planta baja y conectado físicamente con ella, piso elevado en el interior de otro y que se usa como dormitorio, despacho, almacén, etc.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento ubicado en el espacio público.

MOJON: Elemento del mobiliario urbano que protege al peatón y sirve para delimitar los espacios no transitables por los vehículos.

MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

NIVEL DE CALLE: El nivel o altura oficialmente establecida o existente en la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. *Rasante de la vía.*

NIVEL NATURAL DEL TERRENO: Topografía natural de terreno sin intervención.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

NUEVA EDIFICACIÓN: *Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.*

OCHAVE: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

PARADA DE BUS: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con posible acceso restringido de vehículos

PATIO: *Espacio abierto limitado por paredes o galerías.*

PATIO DE ILUMINACION O POZO DE LUZ: Todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas, descubierto o cubierto por algún elemento translucido que permita la iluminación natural.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

PERGOLAS: **Son elementos arquitectónicos y estructurales, conformados por un corredor y flanqueados (lados) por columnas que soportan viguetas que cumplen condiciones funcionales o formales en las edificaciones.**

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra de física de habilitación del suelo o edificación.

PISCINAS: estas pueden ser:

Públicas las que permiten el acceso al público en general.

Semipúblicas la que son de carácter exclusivo de huéspedes o miembros.

Privadas, las que son de uso exclusivo del propietario.

Por sus sistemas de circulación de agua pueden ser:

Intermitentes o de renovación periódica cuando el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

Continuas cuando el agua fresca entre y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

De recirculación cuando están alimentadas por agua propia de sus drenajes luego de un adecuado tratamiento.

PISO: Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación en altura.

PLATAFORMA ATERRAZADA: Área de terreno horizontal resultante del aterrazamiento realizado en terrenos con pendiente positiva o negativa limitada en su longitud total en el sentido de la pendiente, entre el nivel natural del terreno y el talud vertical.

PORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

PROPIEDAD HORIZONTAL: régimen legal bajo el cual las áreas construidas o por construirse son susceptibles de individualizarse, venderse o enajenarse de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, a través de alicuotas.

Las áreas y espacios de uso comunal no tienen asignación de alicuota, debiendo detallarse en la Declaratoria de Propiedad Horizontal su uso y destino.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RECINTO CONTENEDOR O CUARTO DE EQUIPOS: habitáculo en cuyo interior se ubican elementos o equipos pertenecientes a una red de telecomunicación.

RECONSTRUCCION ARQUITECTONICA: Volver a construir total o parcialmente una edificación o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.

RECONOCIMIENTO: Acción y efecto de reconocer, reconocerse, gratitud.

REGULARIZACIÓN: Acción y efecto de regularizar.

REGULARIZAR: Regular, ajustar o poner en orden.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REESTRUCTURACION URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REHABILITACION ARQUITECTONICA.- recuperación o puesta en valor de una construcción, bien o conjunto patrimonial mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort, así como la integración con su entorno.

REHABILITACION URBANA.- intervención urbana y arquitectónica en un barrio, sector o áreas deterioradas o no, que han cambiado en el transcurso del tiempo sus funciones originales para mediante obras y modificaciones adaptarlos a sus nuevas funciones y usos y recuperar su valor.

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

REMODELACIÓN ARQUITECTONICA.- Modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

RESGUARDO: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

RESTAURACIÓN ARQUITECTONICA: Es un trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.

RESTITUCIÓN: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

RETIRO DE CONSTRUCCION: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas de una edificación establecida por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente.

SALIDA: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SERVICIO DE RADIOCOMUNICACION: Servicio que implica la transmisión, la emisión o la recepción de ondas radioeléctricas para fines específicos de telecomunicación.

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SÓTANO: Pieza subterránea, a veces abovedada, entre los cimientos de un edificio.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un terreno.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano y equivale al área o zona urbana.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que se destinan al crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

SURTIDORES DE AGUA: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.

TALUD: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TELECOMUNICACIONES: Toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos, datos o información de cualquier naturaleza por líneas físicas, medios radioeléctricos, medios ópticos, u otros medios electromagnéticos.

TELEFONOS PUBLICOS: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

TERMINAL DE TRANSPORTE: equipamiento urbano donde inicia y termina el recorrido de los buses de transporte público.

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA : Es todo terreno cuyo nivel natural inclinado es superior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel natural inclinado es inferior al nivel de la acera.

TRABAJOS VARIOS: Obras menores que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

TRAZA: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

UNIVERSIDAD: Institución de enseñanza superior que confiere grados académicos o títulos profesionales, comprende diversas dependencias: facultades, escuelas y departamentos administrativos.

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas menores (lotes), y habilitado con infraestructura básica.

USO DEL SUELO: uso asignado a una zona o sector del territorio metropolitano.

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en las regulaciones.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

VALORES PONDERADOS: Es el resultado del producto de las áreas reales de las distintas unidades de construcción con el factor de ponderación.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

VIA PUBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIVIENDA, UNIDAD DE: Espacio conformado por locales diseñados para que habite una persona o familia, provista de instalaciones de baño y cocina.

VESTÍBULO: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

ZONA METROPOLITANA: Es la unidad territorial producto de la división administrativa del Distrito Metropolitano con fines de planificación, gestión y control establecida mediante ordenanza.

ZONIFICACIÓN: Asignación de uso y forma de ocupación y edificabilidad territorial a sectores o zonas determinadas caracterizadas por una conformación homogénea funcional o morfológica.

Definiciones relacionadas con equipamientos funerarios

CAMPOSANTO: cementerio que alberga todos los servicios exequiales.

CEMENTERIO: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos, comprende espacios abiertos y construidos.

COLUMBARIO: construcción en los cementerios a modo de nichos para colocar cofres con las cenizas de los cadáveres cremados.

CREMATORIO: Lugar destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas.

CRIPITAS: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas.

EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIS: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

EMPRESAS FUNERARIAS: Asociaciones dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

EXHUMACION: Proceso de extracción de los restos humanos.

FOSA COMUN: Espacio destinado a entierro masivo.

INCINERACION O CREMACION: Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor.

INHUMACION: Disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.

MAUSOLEOS: Sepulcro magnífico y suntuoso.

NICHOS: Concavidad en el espesor de un muro para colocar en ella una estatua, un jarrón u otra cosa. Las construcciones de los cementerios para colocar cadáveres.

OSARIOS: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

SALAS DE VELACION: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos

TANATOLOGOS: Médicos, enfermeros o personas que se encargan de los procesos posteriores a la muerte para la preservación del cadáver.

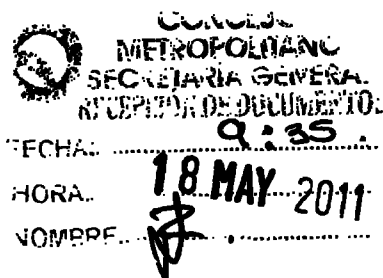
TANATOPRAXIA: Habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final

Quito, 17 de mayo de 2011

2009. 1136

Oficio No. 0000236

Abogada
Patricia Andrade
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO**
En su despacho



Ref.: Oficio SG 1424 de 1 de abril de 2011
(Proyecto de Reformas a las Ordenanzas Nos. 3746, 0031 y 255)

De mi consideración:

En referencia al Oficio SG 1424, Procuraduría Metropolitana emite el siguiente informe:

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 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 del 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:

**TÍTULO I
OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN**

Artículo... (1).- Objeto.-

Recebo copia [Signature]
Fernanda

- 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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE LOS
INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

- Artículo... (22).- Plan de Ordenamiento Territorial.-
- Artículo... (23).- Instrumentos complementarios.-
- Artículo... (24).- Planificación del Uso y Ocupación del Suelo.-
- Artículo... (25).- Planes maestros.-
- Artículo... (26).- Planes parciales.-
- Artículo... (27).- Planes especiales.-
- Artículo... (28).- Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.-

PARÁGRAFO II
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 III
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 IV 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 V

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.-

SECCIÓN SEGUNDA

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.-

SECCIÓN TERCERA

RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo... (77).- Tipos de retiro.-

SECCIÓN CUARTA

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 VI

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 sismorresistentes.-
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

3. Las normas administrativas referidas al “Espacio Público” deberían extraerse del Libro del Suelo y agréguese 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).

4. 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.

5. 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,



Pablo Sarzosa Játiva
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que**, el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales tendrán: *“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;
- 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.

EXPIDE:

ORDENANZA METROPOLITANA REFOMATORIA 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.-

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 II “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).- 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.

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:

- 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.

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.
- 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 el órgano competente de 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 trimestralmente 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.

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 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, 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 e 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:

- a) Residencial.
- b) Múltiple.
- c) Comercial y de servicios.
- d) Industrial.
- e) Equipamiento.
- f) Protección ecológica.
- g) Preservación patrimonial.
- h) Recurso natural
- i) Agrícola residencial.
- j) Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario

2. Los usos de suelo referidos en 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 Nos. Del 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:

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 repercute 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

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 residencial.- 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,
- **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 riesgos. 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.

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 ocasione.

PARÁGRAFO 4 USO EQUIPAMIENTO

Artículo... (9).- **Uso Equipamiento.**- Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Artículo... (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:

- **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;
- **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 sustentable.

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:

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 ecoturístico (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 agro-biodiversidad 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 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:

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 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;
- 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 generan en centros, subcentros 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 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 de Uso Comercial y de Servicios, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, constan en el Anexo 1 “Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo” de este Libro (Cuadro 9).

PARÁGRAFO 10

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 10).

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

1. Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad o metropolitano en 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 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 de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA); el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentaje; 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.
- 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 DMPT.
- 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 Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y aprobado por el Concejo 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 11 y Mapa B2 D).

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

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

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

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.

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.

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 resolutivo.

Artículo... (27).- **Modificación a 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.

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 No. 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 11 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, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Artículo... (29).- **Altura de entrepisos.**- En todos los casos, la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado. La altura mínima de los entrepisos consta en el cuadro de normas generales para edificación consta en el Anexo 1 “Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo” de este Libro (Cuadro 12) y el detalle narrativo del mismo.

Artículo... (29).- **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 en el frente del lote en el nivel de la acera hasta el punto medio en el lindero posterior del mismo en el nivel natural del terreno.

2. Los Gráficos de variabilidad del terreno y pendiente referencial, pendientes referencial 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 2, 3 y 4).

Artículo... (30).- **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 5a, 5b, 5c, 6, 7a, 7b, 7c, 7d, 8a, 8b, 9a, 9b, 9c y 10).

Artículo... (31).- **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).

SECCIÓN TERCERA

RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo... (32).- **Tipos de retiro.**-

1. Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el cuadro No. 11 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... (33).- **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.

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... (34).- **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... (35).- **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, bodegas menores a 6 m². ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.

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... (36).- **Definición.-**

1. La habilitación del suelo considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en 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... (37).- **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, 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, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la 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 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... (38).- **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:

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; y,

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

Artículo... (39).- **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) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;

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

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

2. Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la Administración Municipal, y será tramitada por la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10). En el caso de licenciamiento sujeto al procedimiento especial, se requerirá informe previo de la Administración Zonal correspondiente y de la Comisión 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... (40).- **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... (41).- **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.

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... (42).- **Elementos del sistema vial.**- Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en el Anexo 2 “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” de este Libro.

Artículo... (43).- **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 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... (44).- **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 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... (45).- **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 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... (46).- 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.

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... (47).- Casos en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal para subdivisiones, siendo exigible, 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.

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

Artículo... (48).- 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... (49).- 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... (50).- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-

1. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la licencia 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 planificada y 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... (51).- 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

Artículo... (52).- 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... (53).- 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... (54).- Intervenciones Constructivas.-

Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva menor o una intervención constructiva mayor, en los términos previstos en este Libro y en el Régimen de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico, en un predio que se encuentre en suelo urbano, 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... (55).- 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... (56).- 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 Regulación

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

Artículo... (57).- 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... (58).- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.-

1. En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.

2. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 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, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. 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... (59).- 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... (60).- 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.

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... (61).- Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.-
Los espacios construidos deberán cumplirán obligatoriamente con las especificaciones previstas en el Anexo 2 “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” de este Libro.

Artículo... (62).- 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... (63).- **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 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 constituyan 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 garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a fin de coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.

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 cementerios o camposantos.-
- k) Edificaciones para los diferentes tipos de transporte
- l) Edificaciones para uso comercial y de servicios
- m) Edificaciones para centros de diversión
- n) Edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras
- o) Edificaciones para alojamiento
- p) Edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles
Edificaciones para centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP).-
- q) Ferias con aparatos mecánicos
- r) Los demás que se incorporen en el Anexo 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).

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 y 2 de esta Ordenanza Metropolitana.

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 esté 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 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 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 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

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 ...

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe Nº IC-O-2011-157 de 30 de marzo de 2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que, el Art. 266 de la Constitución Política de la República en concordancia con lo establecido en el art. 264, numeral 2 íbidem, precisa que es competencia exclusiva del Gobierno del Distrito Metropolitano ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo.
- 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, articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio"*;
- Que, mediante Ordenanza No. 0031 publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 83 de viernes 24 de Octubre de 2008, se aprobó la Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, PUOS, como instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Que, los Arts. 5 y 6 de la Ordenanza No. 0031 establecen que el PUOS podrá ser actualizado en cualquier tiempo y que corresponderá a la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, hoy Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ser el organismo técnico encargado de la revisión en coordinación con las respectivas Administraciones Zonales, cuyo informe se pondrá en conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación.
- Que, es necesario realizar algunas modificaciones a las regulaciones y normas de la Ordenanza No. 0031 que contiene el PUOS con la finalidad de aclarar y viabilizar varios procesos de desarrollo urbano y demandas ciudadanas vinculadas a la gestión del territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 240 de la Constitución de la República; literal a) del Art. 87 y literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los artículos 2 y 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. 0031 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS)

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

Art. 1.- Modificar el Art. 4 por lo siguiente:

Art. 4.- Instrumentos del PUOS.- Constituyen instrumentos principales del PUOS: la presente Ordenanza y los siguientes mapas: Mapa B1 E que se refiere al Uso de Suelo Principal; Mapa B2 E que determina la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo; Mapa B3 D que establece la Categorización y Dimensionamiento Vial; el Mapa B4 D que corresponde a las áreas patrimoniales del DMQ y, el Mapa B5 D que corresponde a las áreas de protección especial; los mismos que forman parte de esta Ordenanza.

Art. 2.- Modificar el Art. 9 por lo siguiente:

Art.-9.- Distribución general de los usos de suelo.- El PUOS reconoce como usos de suelo generales a los siguientes:

- a) Residencial, múltiple, comercial y de servicios, industrial, equipamiento, protección ecológica, preservación patrimonial, recurso natural y agrícola residencial, los cuales constan en el Mapa B1 D y en los cuadros constantes en esta sección; y,
- b) **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.**

Art. 3.- Modificar el Art. 11 por lo siguiente:

Art. 11.- Clasificación del uso residencial.- Para efectos 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 B1D u otro instrumento complementario:

(R1) Residencial 1 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.

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

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

(RIS) Residencial de Interés Social 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.

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.

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"

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

1. Es el destinado a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.
2. Para efectos de este parágrafo se entenderá como terrenos, predios o sectores apropiados para el propósito determinado en el numeral anterior, al suelo urbano o urbanizable, escasamente ocupado, como construcciones provisionales, ruinosas, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercute 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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

1. Los proyectos de habilitación de suelo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario que se requiera implementar en esta categoría, se sujetarán a las especificaciones establecidas para cada proyecto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las que serán remitidas, previo el conocimiento de la Comisión de Vivienda, a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial para su análisis y emisión del informe respectivo, para posterior aprobación, mediante ordenanza especial, por el Concejo Metropolitano.
2. Los proyectos de edificaciones derivados de la habilitación alcanzada por el procedimiento previsto en el numeral anterior, respetarán las reglas especiales de uso, ocupación, edificación y habilitación de suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda revisará y aprobará estos proyectos mediante el flujo de procedimientos que se determine vía resolución administrativa, atendiendo las necesidades de la gestión.

Art. 4.- Modificar el Art. 13 por lo siguiente:

Art.-13.- 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.

Art. 5.- Reemplazar el contenido del segundo inciso del Art. 16 por el siguiente:

Art. 16.- Clasificación del uso industrial.- El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo. 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.

Para aquellas actividades en los establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro No. 2, la Secretaría de Ambiente, emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.”

Art. 6.- Reemplazar el Cuadro No. 3 por el siguiente:

CUADRO No. 3 CLASIFICACION Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación	EE	Individual	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
E		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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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 premios profesionales.
		Ciudad o Metropolitano	ECM	Casas de cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud.
		Sectorial	ESR	Clínicas 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	Clínica, 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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
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, jardines botánicos, 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.
		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 PÚBLICOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía, UPC Unidad de control del medio ambiente
			Sectorial	EGS
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
		Ciudad o metropolitano	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
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 y crematorio.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbario 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 taxi, 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.
		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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		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.

Art. 7.- Modificar el Art. 22 por el siguiente texto:

Art. 22.- 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 **Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda** 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 secundario 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 sean parte del sistema fiscal de educación.

Los establecimientos de salud nuevos a partir del nivel zonal deberán observar con otros centros de salud la distancia mínima del radio de influencia correspondiente que constan en el Cuadro No. 5 Requerimiento de Equipamientos de Servicios Sociales.

Art. 8.- Modificar el Art. 25 por el siguiente texto:

Art. 25.- Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica.- Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Medio Ambiente" y respetarán los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por el PUOS. Podrán además presentarse planes especiales de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente.

En este uso se permitirá construir una vivienda **por predio** de hasta 300 m², se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 9.- Reemplazar el Cuadro No. 8 por el siguiente:

CUADRO No. 8 TIPOLOGÍA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
			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 100 m2.
		Alojamiento doméstico (1)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, pensiones, 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 masajes, 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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		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 recreaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área de almacenaje por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
		Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.
		Alojamiento (2)	CS7A	Resistenciales, 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, vídeo 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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		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 m ² 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, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (excepto e).
		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 m ² de área útil, Central de abastos.

Art. 10.- Modificar el Art. 25 por el siguiente texto:

Art. 35.- 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.

La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido y/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 combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburos 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. Tampoco podrán ubicarse 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.

Art. 11.- Modificar el Art. 36 por el siguiente texto:

Art.- 36.- 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 CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.

Concejo Metropolitano – Primer Debate – Abril 2011 /²⁰

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A ó 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 Única 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 que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o 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 deberán sujetarse a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Medio Ambiente", previo 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, productos gaseosos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio.
- Una distancia de 150 m. a partir del inicio y término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares, respectivamente, desde el eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autovías y carreteras.
- En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas deberá cumplirse 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 cercas de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación y no se podrán ubicar dentro 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 áreas patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas 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 exploren aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EMAAPQ.

Los establecimientos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión y Control Vehicular.

Art. 10.- Reemplazar el Cuadro No. 9 por el siguiente:

CUADRO No. 9 USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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, ETZ, 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, CS, CM. - Agrícola Residencial: AR
R1A Uní-bifamiliar R1A	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EIB, EIS. - Comercial y de servicios: CB1 	<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, 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II2, II3, II 4. - 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

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

	CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	
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: II2A, II2B, II3, II 4 - 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, CZ3, 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, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1, CZ1b, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4 	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II2A, II2B, II3, II4 - Equipamiento: EEB, EES, EEM, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM1 - Agrícola Residencial: AR
Industrial 2 I2	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: I1, II2 - Equipamiento: EEB, EEM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EBB, 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - Protección Ecológica: PE 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
Industrial 4 I4	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II2 - Industrial: II1, - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R1 - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECS, EESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ1, EIB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, EIM, EIS, EIZ, - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS5, CS7B. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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, EGA, EGM, ETZ2, ETM, ESM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: C - 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: - 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

Art. 12.- Modificar el Art. 38 por el siguiente texto:

Art. 38.- Compatibilidades para el uso Equipamiento.- Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad o metropolitano en usos del suelo distintos a equipamiento, requerirán informe favorable de la **Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda**, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

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**, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano deberán sujetarse a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control Ambiental".

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

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

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

En todos los equipamientos es permitida la implantación de una (1) vivienda.

Art. 13.- Agregar al final del Art. 41 el siguiente texto:

Art. 41.- Aplicación de la Zonificación

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.

Art. 14- Modificar el Art. 42 por el siguiente texto:

Art. 42.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.- Cuando los lotes esquineros sean mayores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada o si su lado menor tiene un frente igual o mayor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

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 alturas establecidos en la zonificación correspondiente y respetará las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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 asignando a los lotes la zonificación pareada, continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada y aprobada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUOS.

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 el PUOS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de su implantación en áreas de protección especial, de quebradas, taludes y ríos.

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** 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 **la autorización del Concejo Metropolitano**.

En los casos de que se trate de la aplicación de normas técnicas particulares de habilitación de suelo o edificación la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico resolutivo.

Art. 15.- Modificar el Art. 45 y cambiar el Art. 44 por el siguiente texto:

Art. 44.- 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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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 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 o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación. (Gráfico Z).

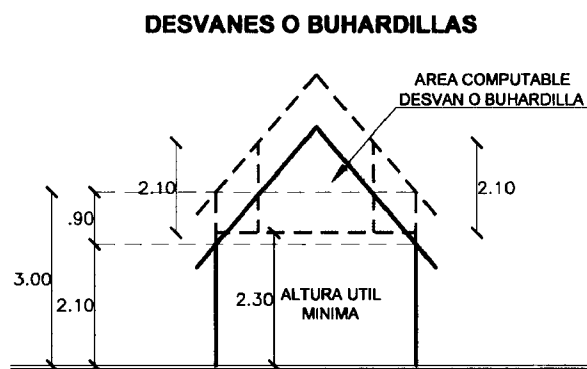


Gráfico Z

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 (Ia); 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.

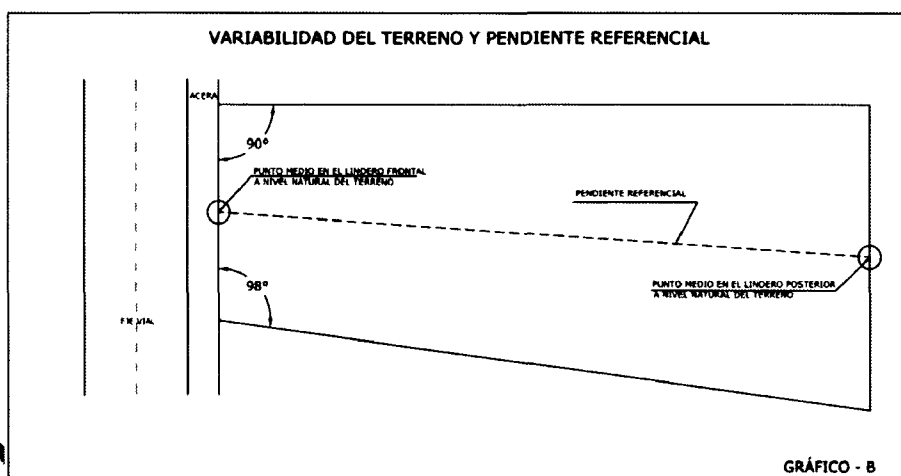
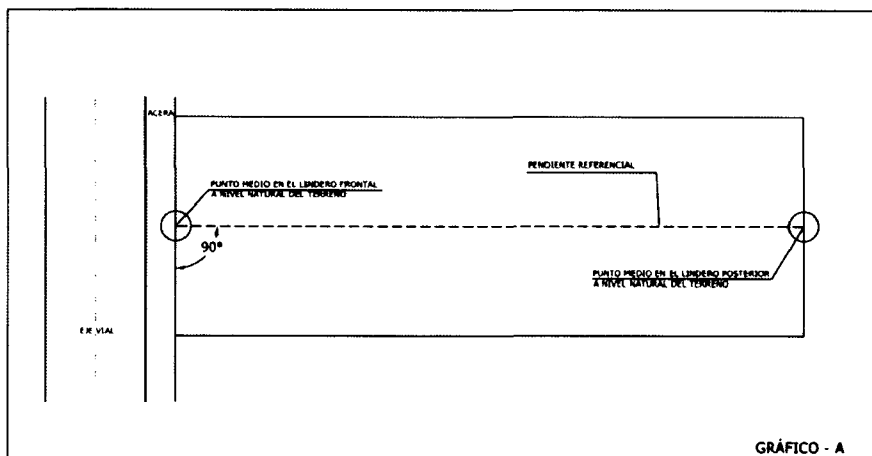
En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

Art. 16.- *Modificar el Art. 46 y cambiar el Art. 45 por el siguiente texto:*

Art. 16.- 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 con firma de responsabilidad** 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 del lindero posterior a nivel natural del terreno.

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.

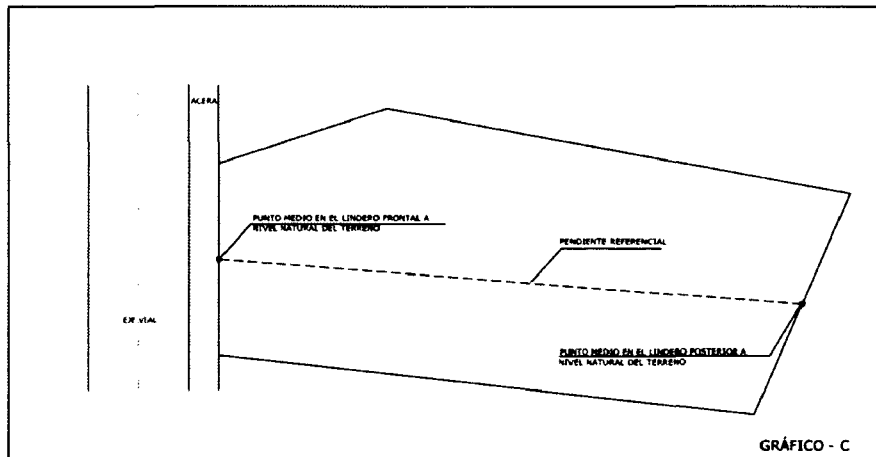
En terrenos esquineros la **pendiente referencial** se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. (Gráficos # A, B).



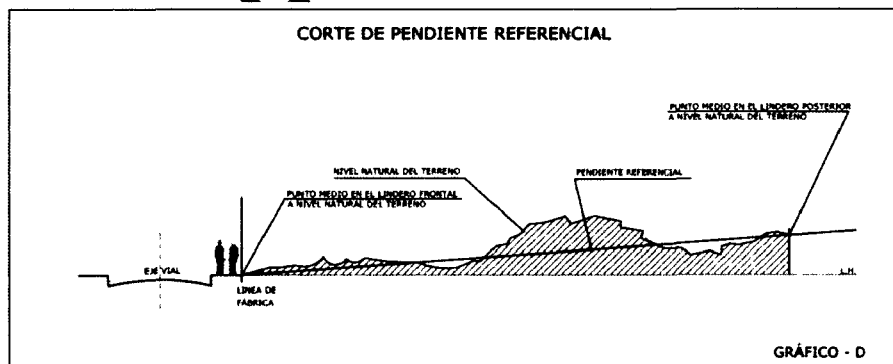
Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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).



Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

Art. 17.- Modificar el Art. 44 y cambiar el Art. 46 por el siguiente texto:

Art. 46.- 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.

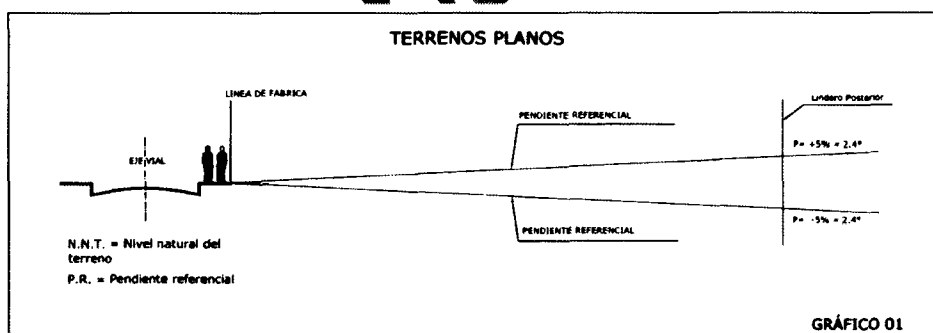
En todos los casos la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, **áreas comunales construidas permitidas**, circulaciones verticales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

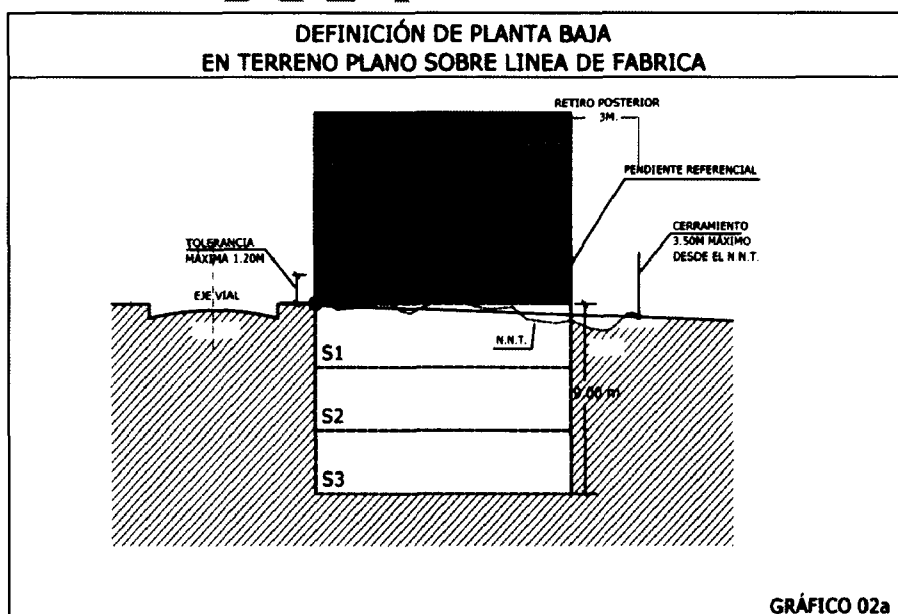
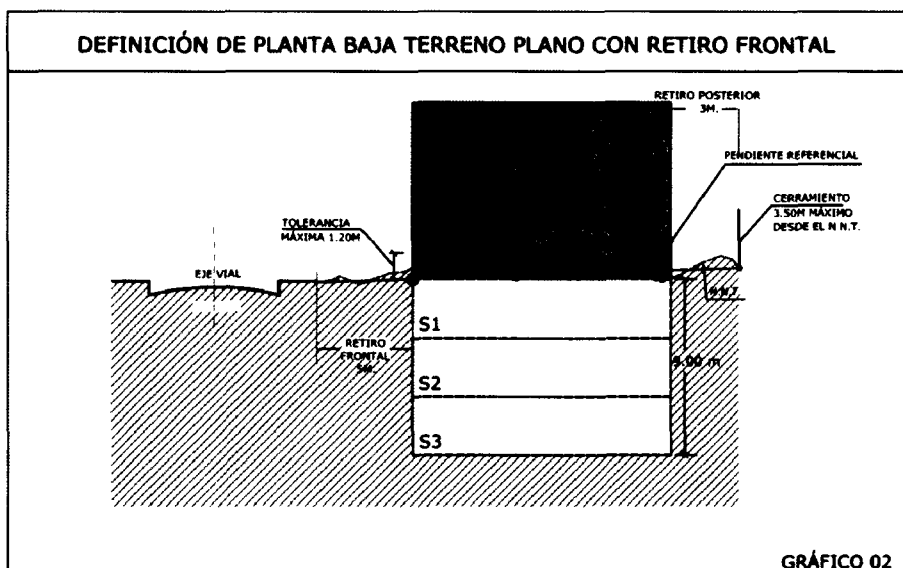
En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el P.U.O.S. es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

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



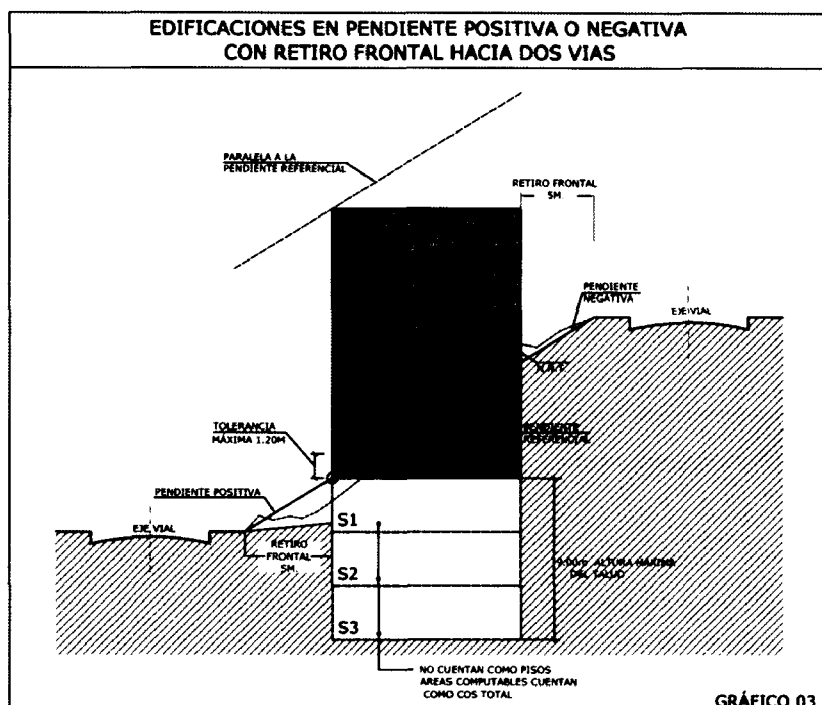
Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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).



Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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 fachada 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 column proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.

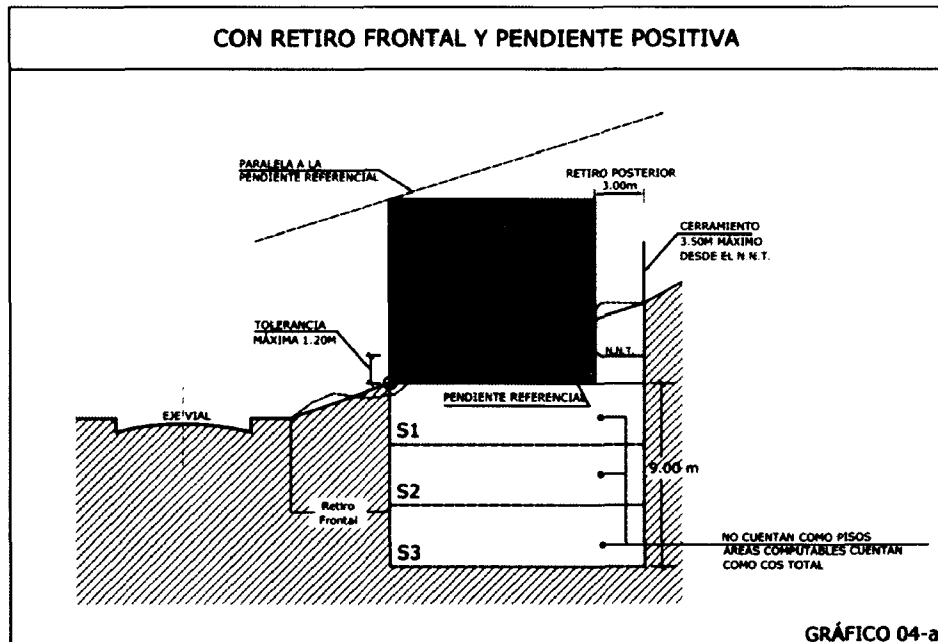
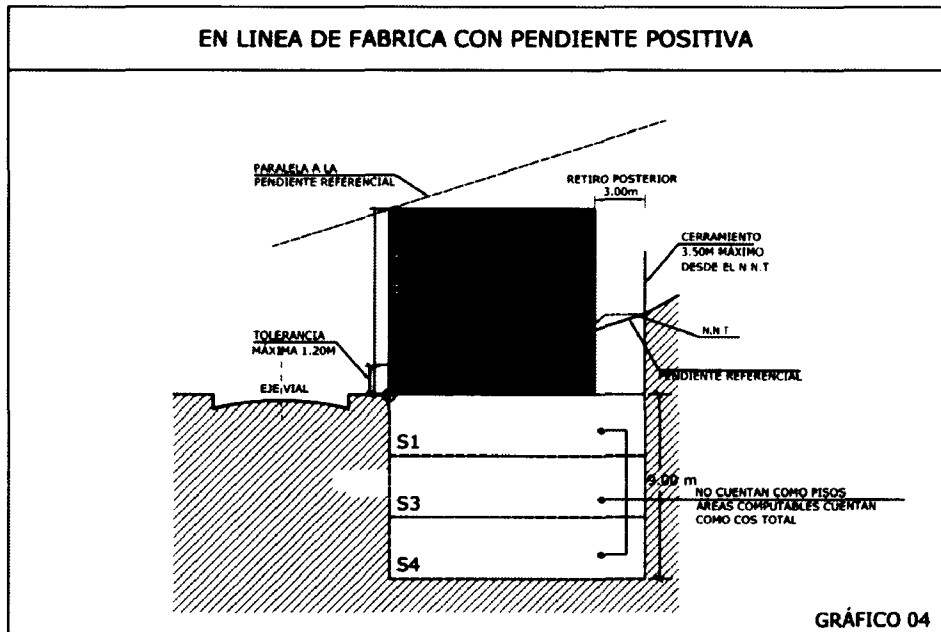
En terrenos planos con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos 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 especiales.

Art. 18.- Modificar el Art. 47 por el siguiente texto:

Art. 47.- 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).

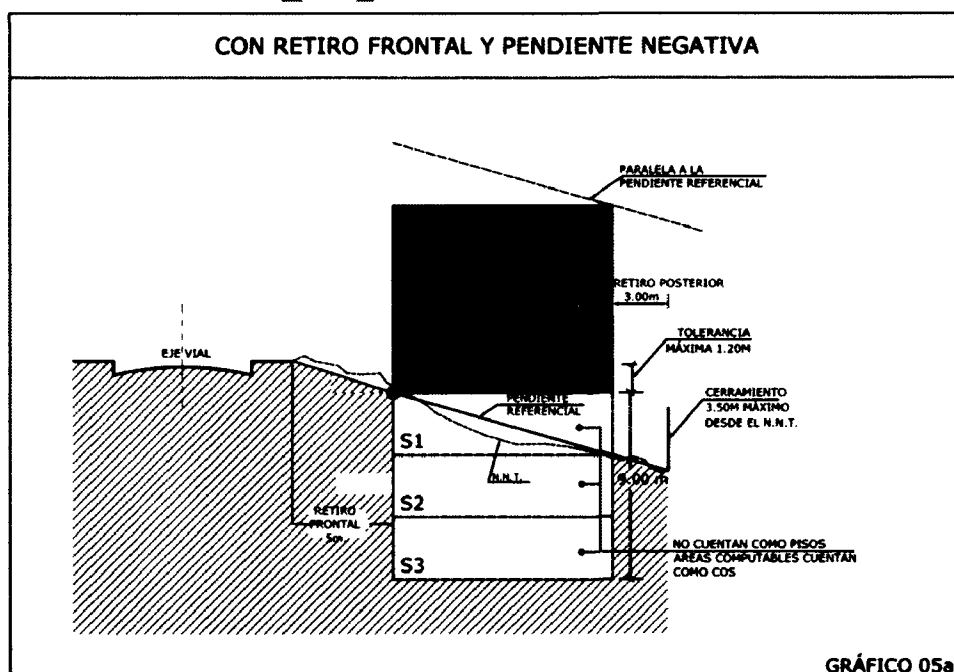
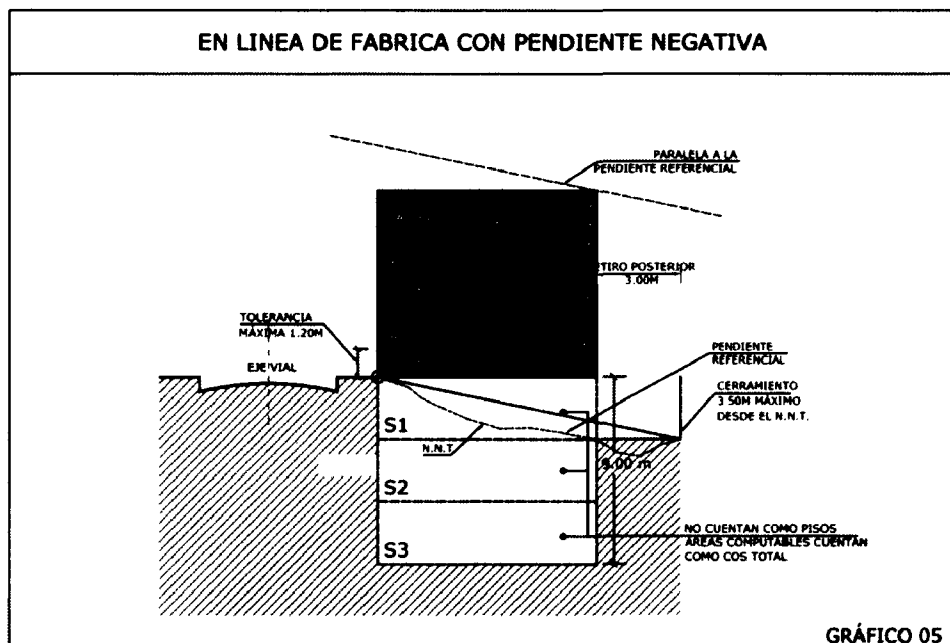
Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031



Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

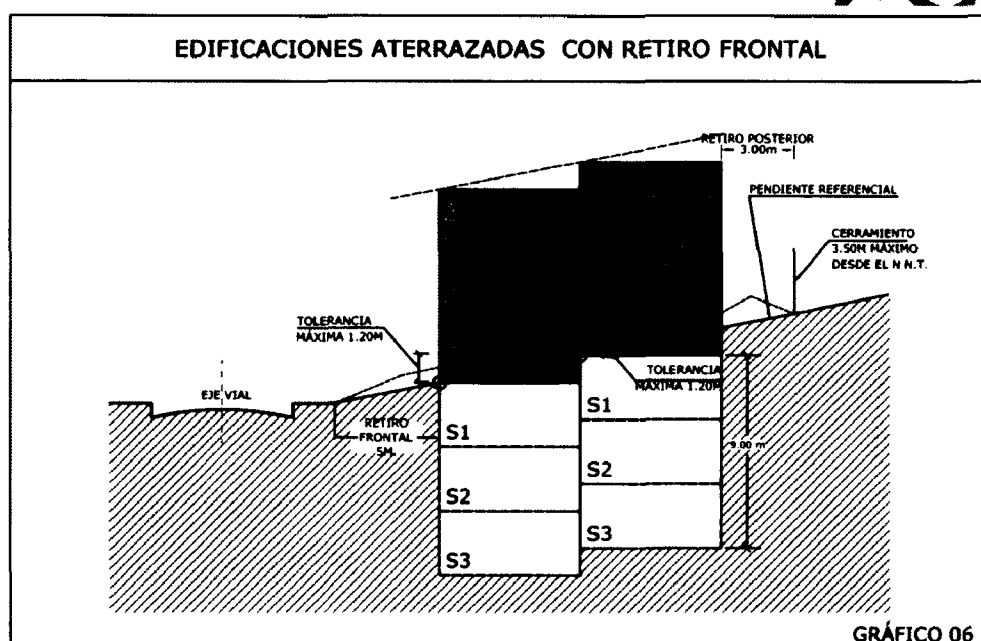
En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

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).



Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

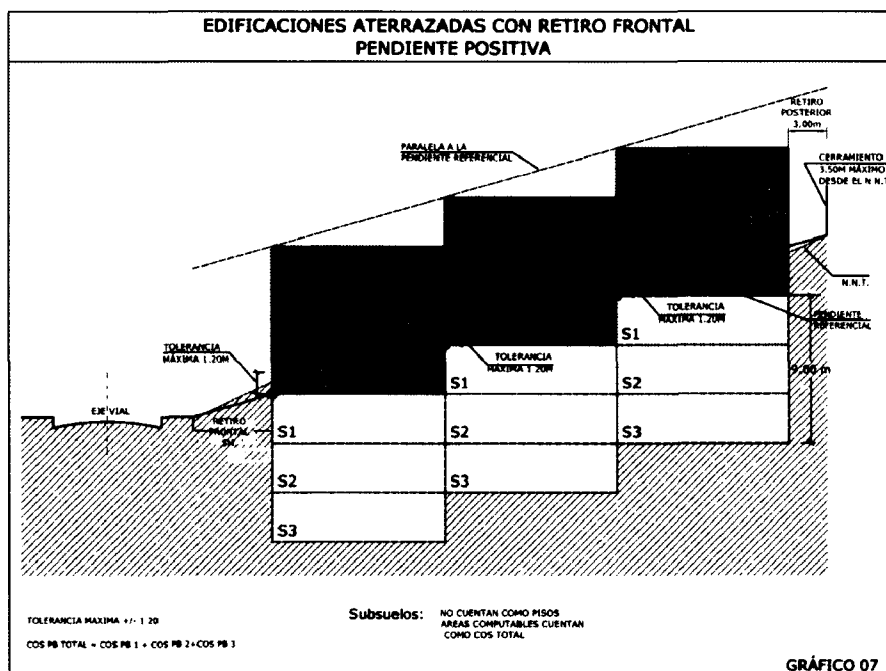
Los cortes o excavaciones para conformar **los aterrazamientos** no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, **previa a la obtención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

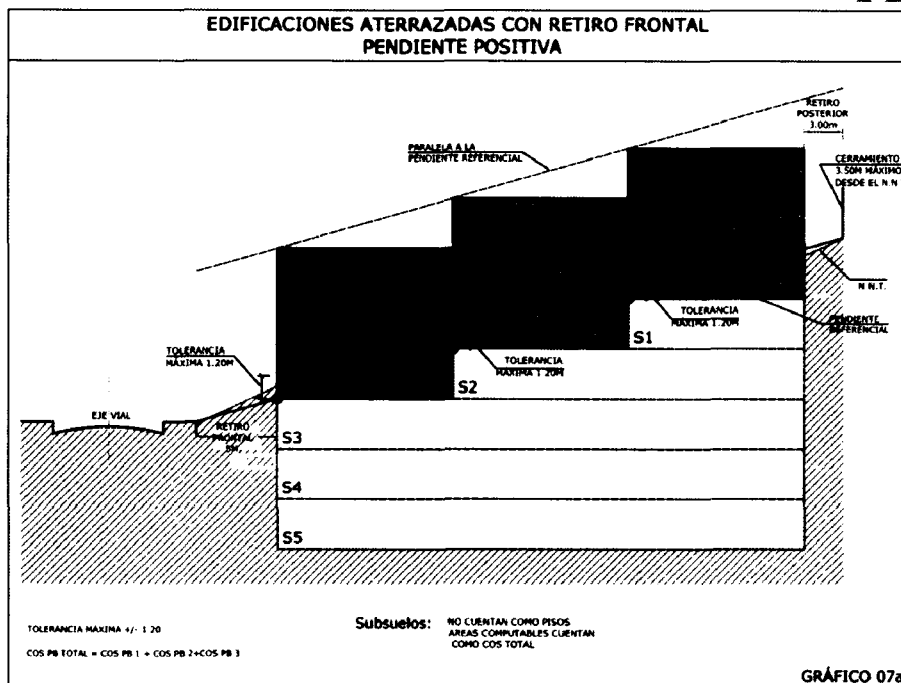


Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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.

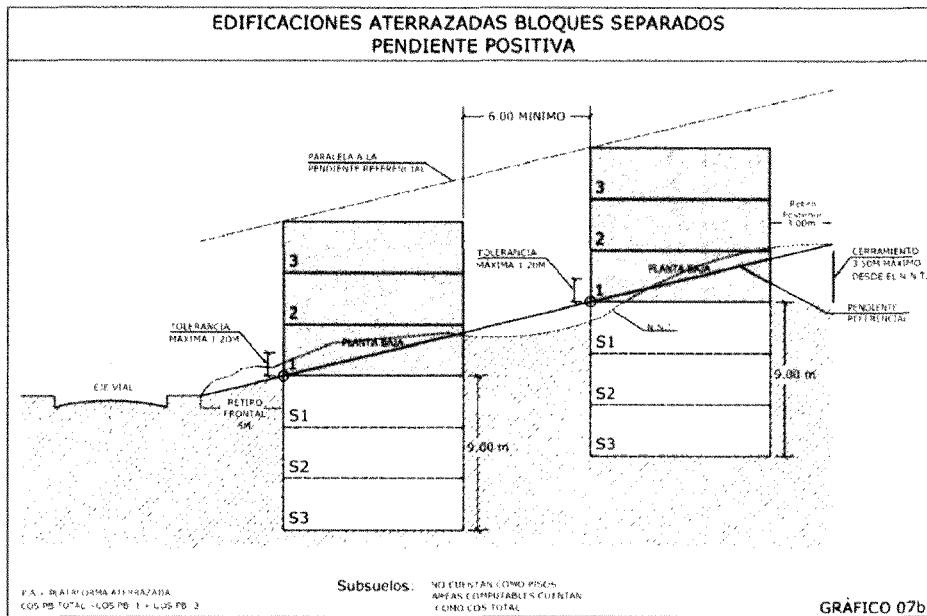
Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación. (Gráfico # 7, 7a, 7b).



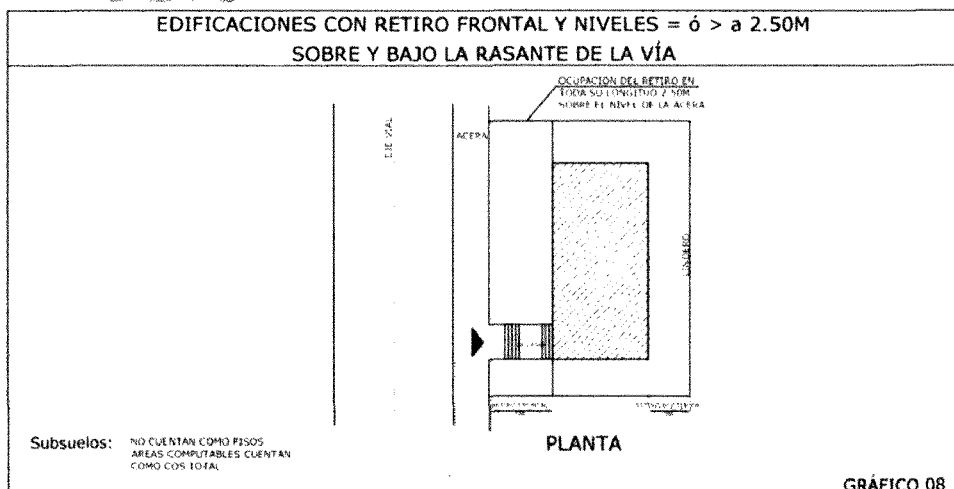


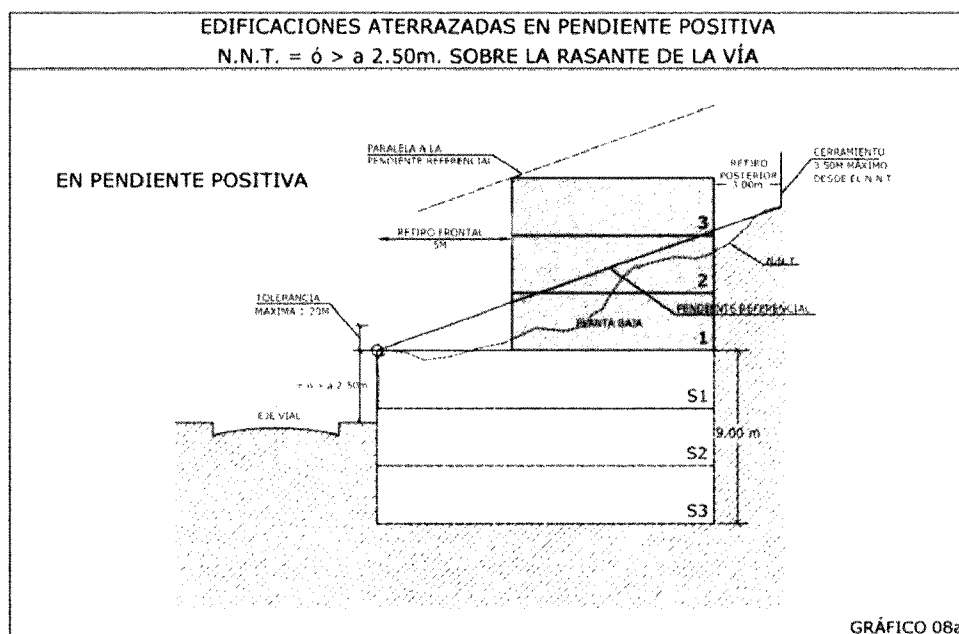
Primer

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031



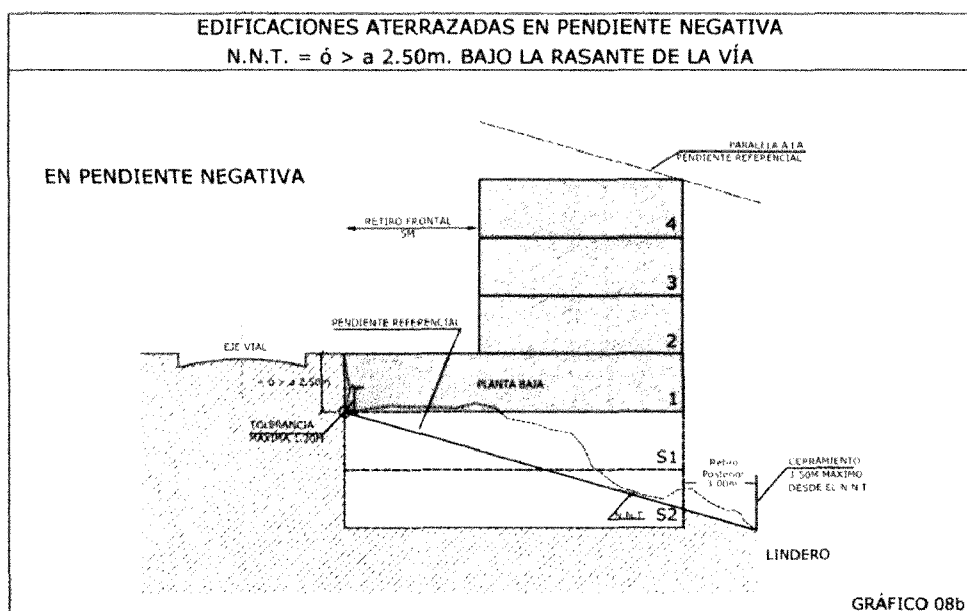
En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de 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).





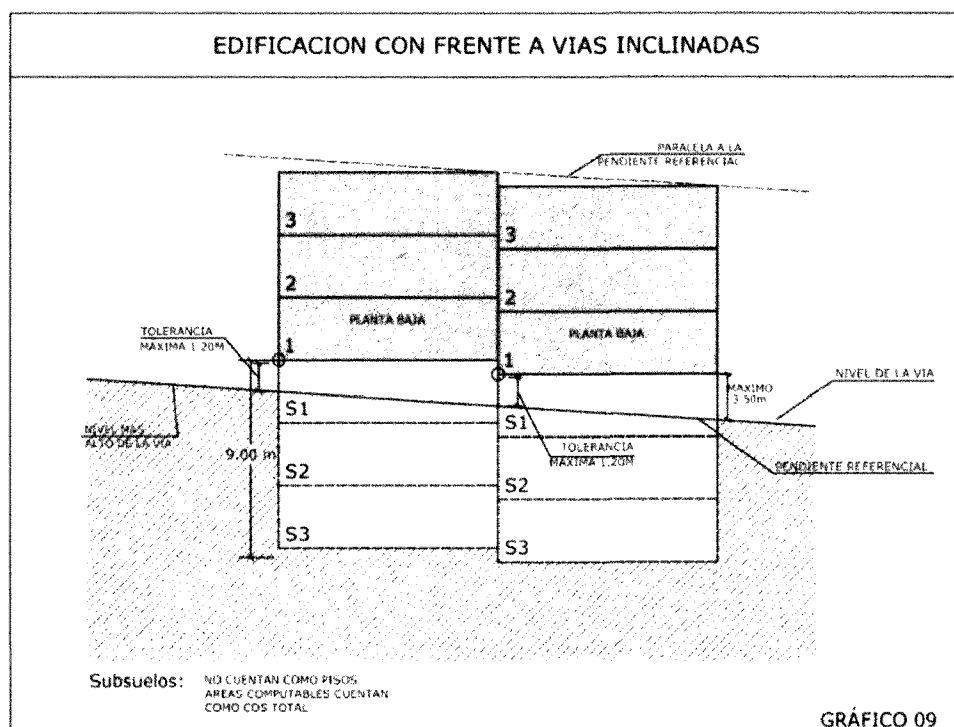
Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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).



Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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.

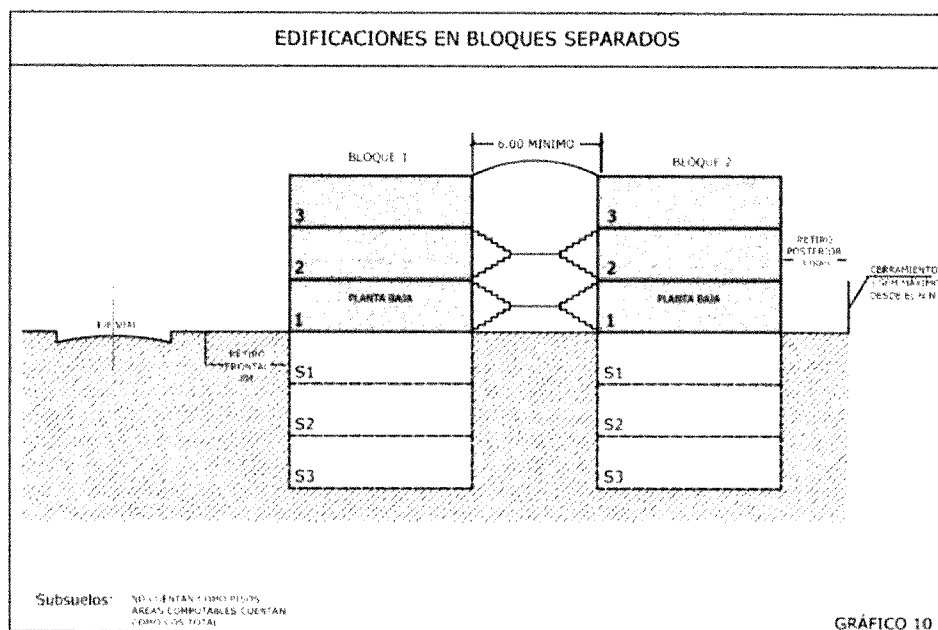
En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

Art. 19.- Agregar el siguiente artículo:

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.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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).

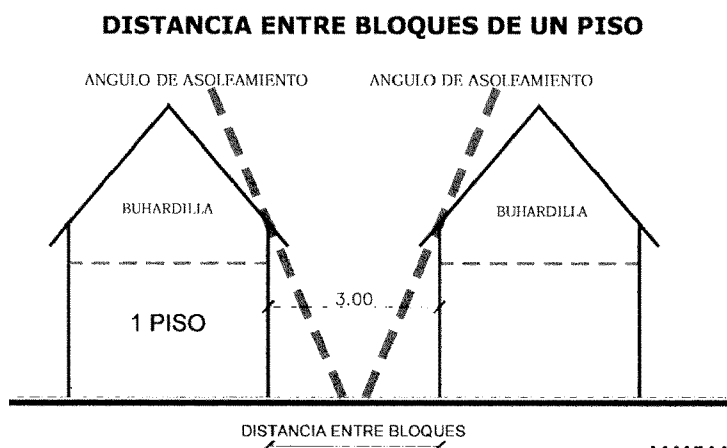


Gráfico # 11

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

Art. 20.- Modificar el Art. 49 por el siguiente texto:

Art. 49.- 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 pertinente y el área resultante puede ser pavimentada. 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.

La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del sub-suelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté concluido y siempre 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 a 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 colectivas, 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, manteniendo el nivel de la acera en toda su longitud y será arborizada. 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 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, por el efecto se dispondrá del espacio necesario al interior del predio para este tipo de instalaciones de servicios 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:

- No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
- Exclusivamente en planta baja; y,

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

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.

Art. 21.- Modificar el Art. 50 por el siguiente texto:

Art. 50.- 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, Habitat 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. 22.- Modificar el Art. 53 por el siguiente texto:

Art. 53.- Áreas no computables para el COS.- 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.**

No son computables los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales construidas cubiertas, abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

Plan de Uso y Ocupación de Suelo Ord. 031

Art. 23.- Reemplazar el contenido del primer inciso la Disposición General Tercera de la Ordenanza No. 0031, por el siguiente:

DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA:

- 1.- Todas aquellas industrias cuya tipología sea I1, I2 e I3 que de acuerdo al uso de suelo vigente esté 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 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 subsume y 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.

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 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"

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

PRIMERA.

Los establecimientos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesadas, 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.

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N° IC-O-2011-158 de 30 de marzo de 2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 266 de la Constitución Política de la República en concordancia con lo establecido en el Art. 264, numeral 2 ibídem, precisa que es competencia exclusiva del Gobierno del Distrito Metropolitano ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo.

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, mediante Ordenanza No. 3746 publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 83 de viernes 24 de octubre de 2008, se aprobó la Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, como norma que establece las normas mínimas para el diseño y construcción de espacios que permitan habitar suelo o edificación garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

Que, el Art. 3 de la Ordenanza No. 3746 publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 83 de viernes 24 de octubre de 2008 prescribe que corresponde a la Dirección de Planificación Territorial, hoy Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, evaluar y actualizar permanentemente las normas de aquella Ordenanza, para la cual propondrá las modificaciones del caso mediante informe que será conocido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y posteriormente por el Concejo Metropolitano.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 240 de la Constitución de la República; literal a) del Art. 87 y literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los artículos 2 y 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. 3746 QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 1.- Modificar el Art. 10 por el siguiente texto:

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 cumplirán con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad **del número** de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% **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 al lote la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.
- No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 45° grados.

Primer Debate Concejo

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 2.- Reemplazar el Cuadro No. 1 por el siguiente:

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 s 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						1.5			6				

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 3.- Modificar el Cuadro No. 5 en lo 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	0.80	2.000	5.000
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, representación de instituto 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 Metropolitanano	EM	Universidades y Escuelas Politécnicas.	---	1.00	50.000	50.000

Art. 4.- Modificar el Art. 32 por el siguiente texto:

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.

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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. 5.- Modificar el Art. 33 por el siguiente texto:

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 considerará 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. 6.- Modificar el Art. 34 por el siguiente texto:

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:

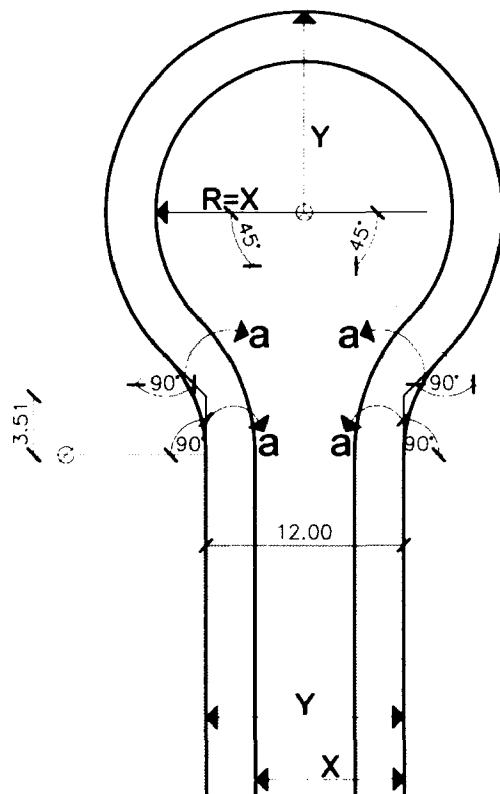
r : es el radio interno (bordillo de acera) de la curva de retorno;

c : es el ancho de la calzada;

a : es el ancho de una acera;

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

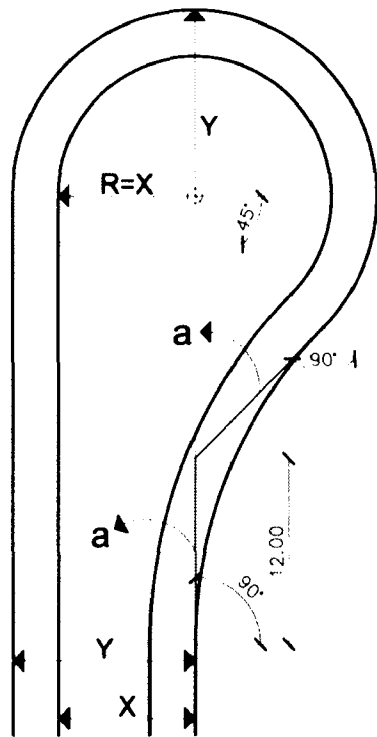
Ejemplo.-



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

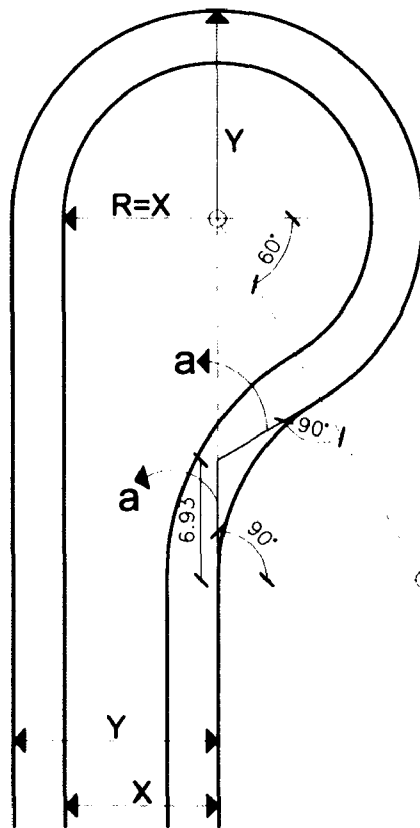
Ejemplo.-



EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

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

Ejemplo.-



EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

Y=12m
C=CALZADA 6m
X=9=R=radio interno
ACERA= 3m c/lado
a=6.93m
radio=c+1 acera

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 7.- Modificar el Art. 46 por el siguiente:

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 N° 11 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 inclinadas		2.10 m. en el punto más desfavorable		
Media batería sanitaria		2.30 m.		0.90 m.
Baterías sanitarias		2.40 m.		1.20 m.
Iluminación directa	20 % del área útil del local			
Patio interior de iluminación en edificaciones de hasta tres (3) pisos	12 m ² .	2 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 local			
Patio interior de ventilación en edificaciones de hasta tres (3) pisos	12 m ² .	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 m ²		6 m.	0.4 m.
Ventilación indirecta: ductos con extracción mecánica	0.32 m ²		6 m.	0.4 m.

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 49.- Cálculo del número de estacionamientos.- El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos y consta en el cuadro No. 7.

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 m ² de AU	1 cada 2 viviendas	1 c/7 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m ² hasta 120 m ² de AU	1 cada vivienda	1 c/7 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m ² de AU	2 cada vivienda	1 c/7 viviendas	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Normas Generales (1)			
Unidad (1) Comercio hasta 50 m ² .	No requiere		
Comercios desde 51 hasta 250 m ²	1 cada 50 m ² de AU		
Comercios desde 251 hasta 500 m ² .	1 cada 25 m ² de AU		
Comercios desde 501 hasta 1.000 m ² .	1 cada 20 m ² de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios mayores a 1000 m ²	1 cada 15 m ² de AU		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Oficinas en general	1 cada 50 m ² de AU	1 cada 200 m ² de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Normas Específicas			

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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 50 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		
Hotels	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.

Nota: El área de comercios es independiente del número de locales, para el cálculo de estacionamientos

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 8.- Modificar el Art. 50 por el siguiente texto:

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

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, zona de ciudad o metropolitana, 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 en 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 pie 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.
Sobreelevación máxima:	0,1 m/m
Alta mínima de guarniciones centrales y laterales:	0,15 m.
Ancho mínimo 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 2.80 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

Concejo Metropolitano – Primer Debate – Abril 2011/²⁰

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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 período de vigencia del PUOS, cuando se trate de ampliaciones de construcciones con permiso o licencia de construcción, licencia de reconocimiento de la construcción informal, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en el cuadro No. 7 se exigirán los que técnicamente sean factibles con excepción de aquellas que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores los que deberán cumplir con la normativa establecida. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza y que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras y las rasantes, sin previa autorización expresa de las administraciones zonales. El chaflán de acceso de la vía con la acera **deberá tener un ancho entre 0.50 y 0.70 m., ó entre 1.30% y 1.6% 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.

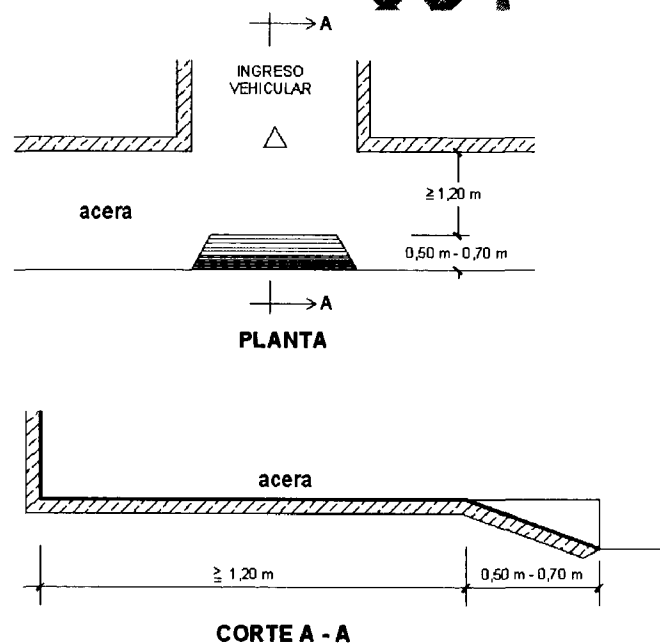


Gráfico No. 1: Rampa de acceso vehicular transversal a la acera.

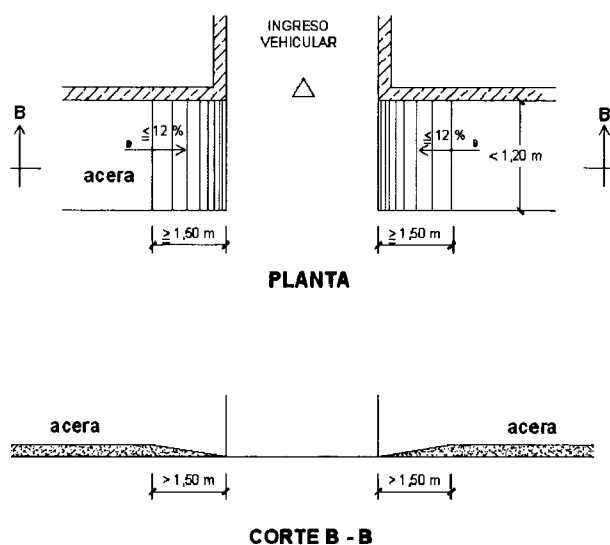


Gráfico No. 2: Rampas de accesos vehiculares longitudinales a la acera, en caso de que su ancho sea menor a 1,20 m.

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. 9.- Modificar el Art. 53 por el siguiente texto:

Art. 53.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos 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 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

A, B y C son diferentes para cada forma de colocación de los puestos de estacionamientos. Ver gráfico N° 1

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 10.- Modificar el Art. 64 por el siguiente texto:

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:

- Los carriles para entrada o salida de vehículo serán dos (2), **uno para cada dirección, para los estacionamientos en edificaciones de uso residencial que tengan una capacidad de más de 40 plazas; en edificaciones con otros usos principales y para residenciales con otros usos combinados permitidos que tengan una capacidad de más de 20 plazas de estacionamientos.**
- **Para el diseño de la rampa vehicular de un solo carril a 90°, 180° (L - U) en los tramos rectos el ancho mínimo útil será de 3.00 m., en el tramo comprendido entre el inicio y terminación de la curva el carril debe ampliarse a 5.00 m de ancho mínimo útil y la pendiente máxima será del 12%.**
- **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 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.

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

- El radio de curvatura mínimo interno tanto en rampas como en los carriles de circulación y/o maniobras será de 3.00 m. para rampas de un solo carril y de 3.25 m., para rampas de doble carril.
- El radio mínimo de curvatura para el diseño de la rampa vehicular de un solo carril será de 4.50 m., medidos al eje. Cuando se trate de rampas con doble carril el radio mínimo de curvatura 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. (Grafico# 2))

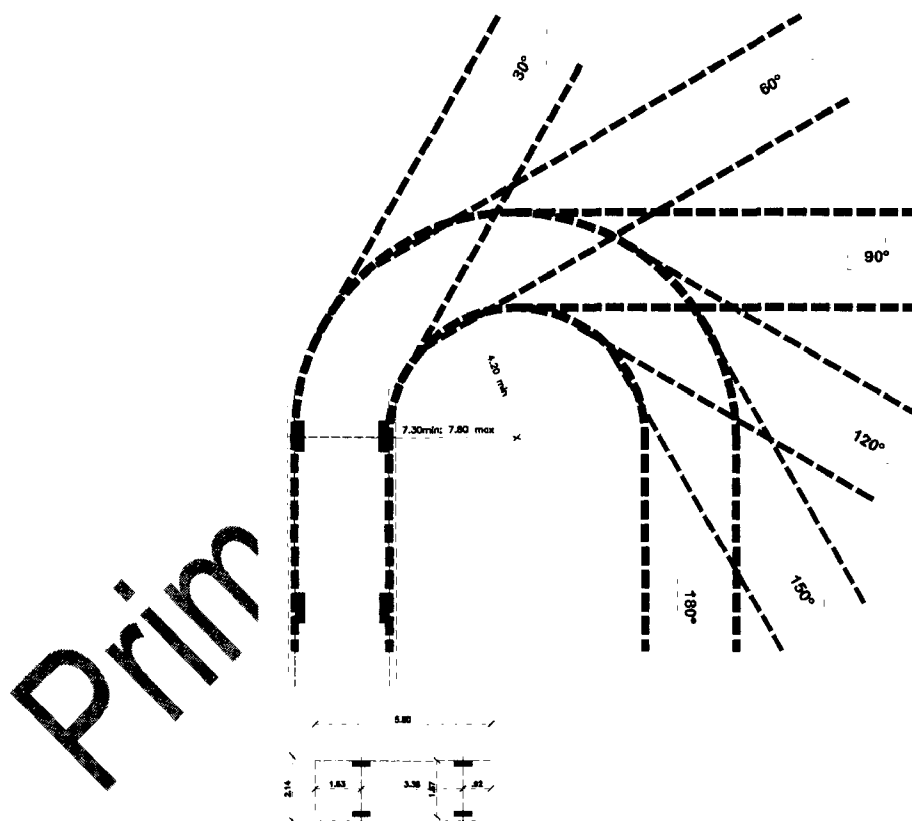
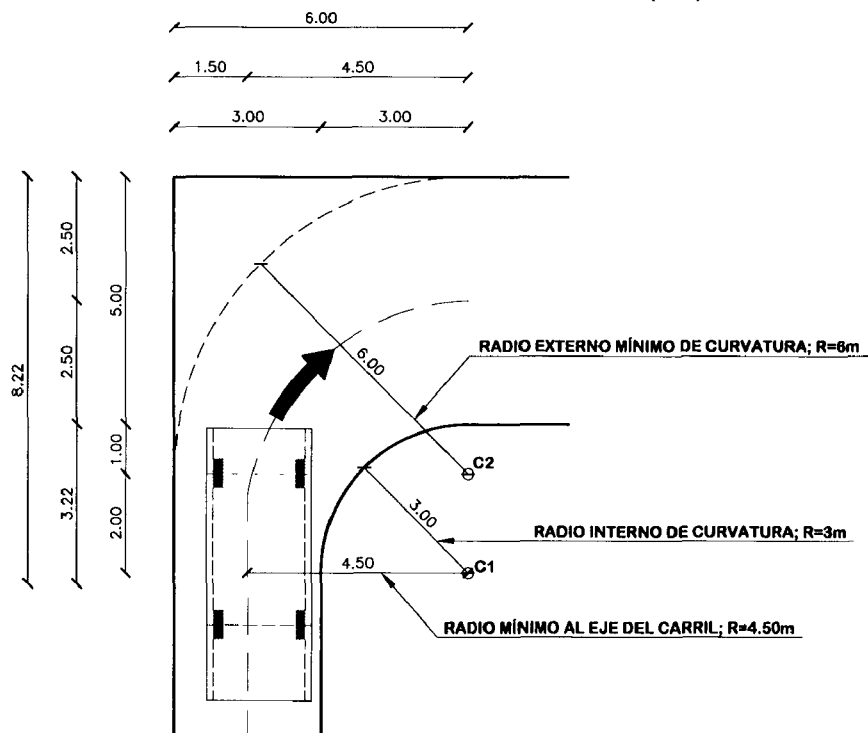
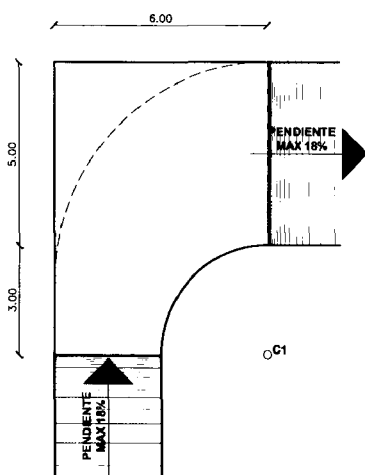


Gráfico No. 2: Plantilla de giros para vehículos livianos. Rampa de un carril a 90°

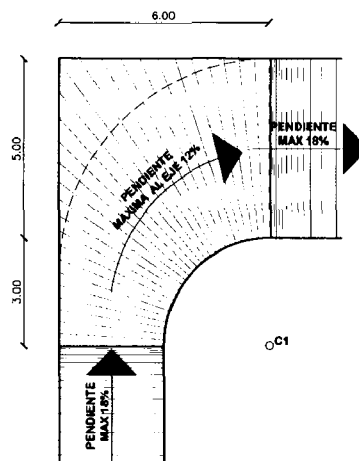
DISEÑO DE RAMPA EN "L" (90°)



PENDIENTE MAXIMA DE RAMPA EN "L" (90°)



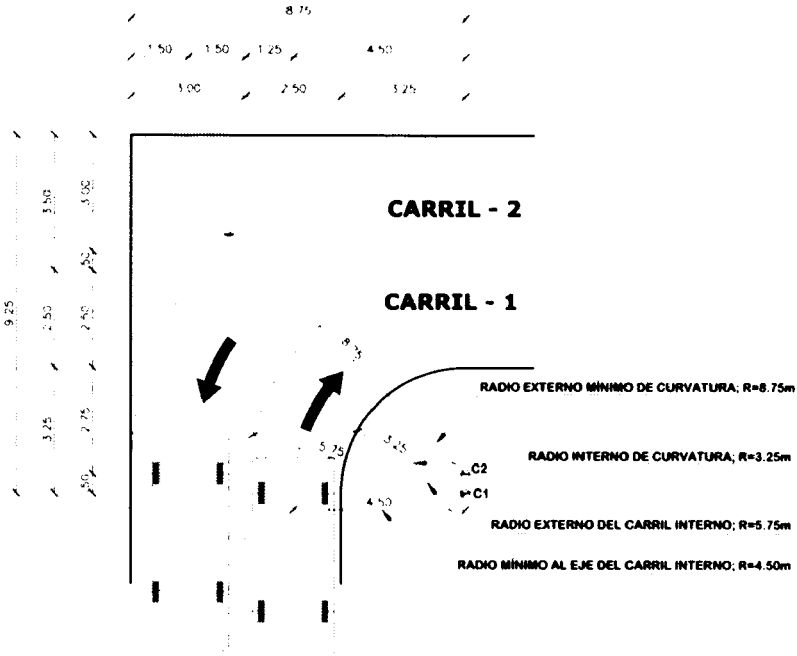
PENDIENTE MAXIMA DE RAMPA EN "L" (90°)



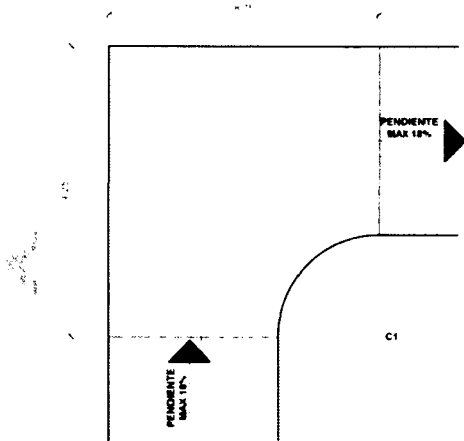
Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Rampa de doble carril a 90°

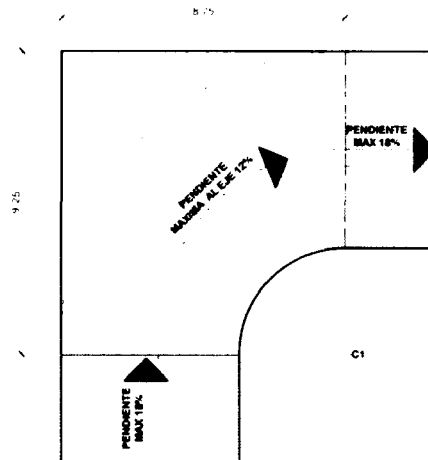
DISEÑO DE RAMPA EN "L" (90°) - DOBLE CARRIL



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



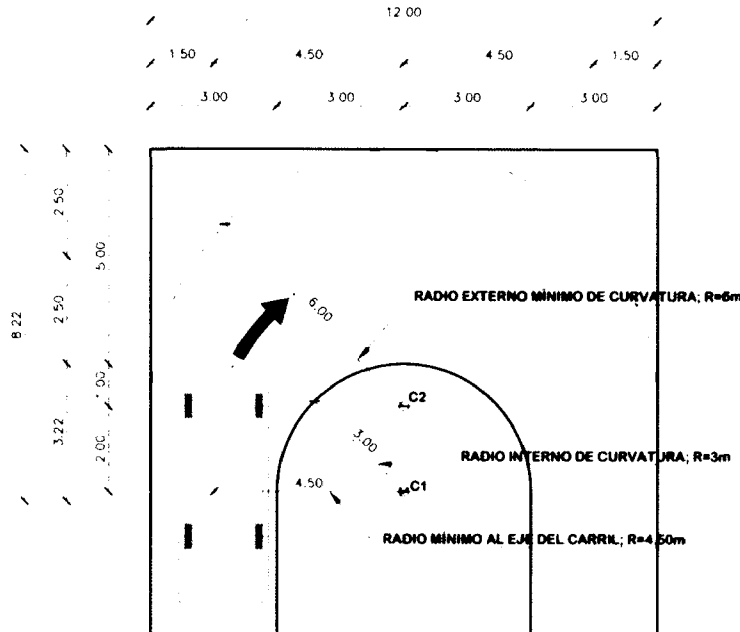
PENDIENTE MÁXIMA DE RAMPA EN "L" (90°) - DOBLE CARRIL



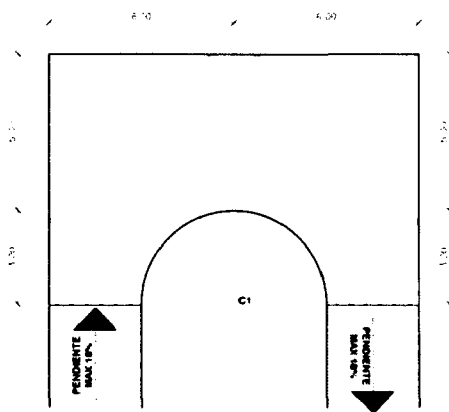
Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Rampa de un carril a 180°

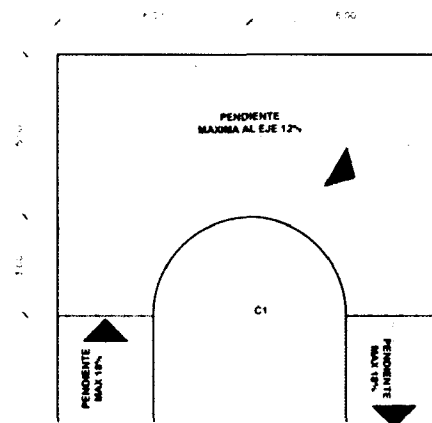
DISEÑO DE RAMPA EN "U" (180°)



PENDIENTE MÁXIMA DE RAMPA EN "U" (180°)



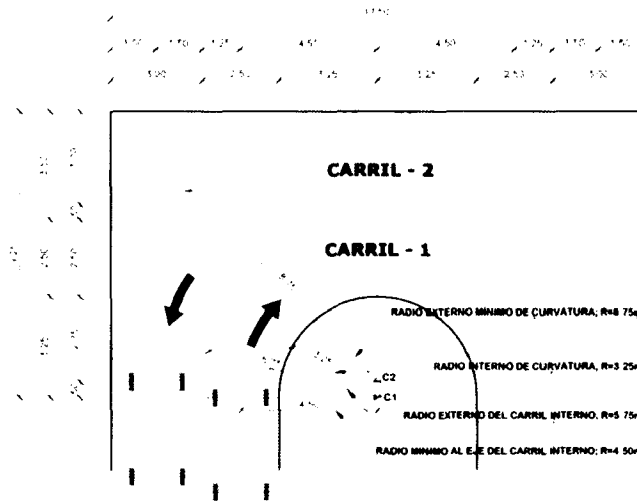
PENDIENTE MÁXIMA DE RAMPA EN "U" (180°)



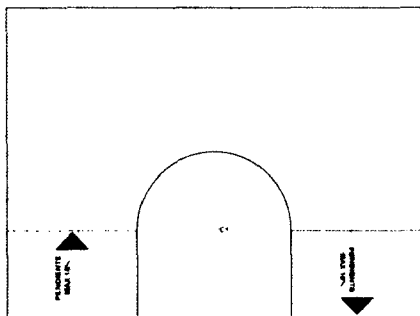
Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Rampa de dos carriles a 180°

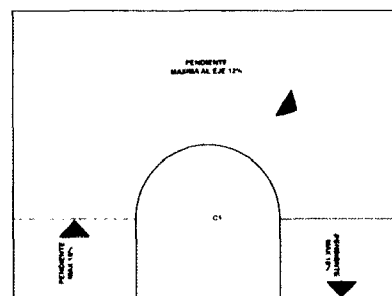
DISEÑO DE RAMPA EN "U" (180°) - DOBLE CARRIL



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



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



Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 11.- Modificar el Art. 66 por el siguiente texto:

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 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 de paramento vertical que lo limite hasta un máximo de lado menor de 6 metros. Si la altura es variable se tomará el promedio.

Art. 12.- Modificar el Art. 75 y cuadro por el siguiente texto:

Art. 75.- Escaleras.- Las escaleras tendrán características según el uso de 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 sillones de sillas.	1.8
Caminerías o corredores de circulación peatonal interior.	1.2
Circulación interior en forma simultánea de dos sillones de sillas.	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.

Art. 13.- Modificar el Art. 81 por el siguiente texto:

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:

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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 también 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.

Art. 14.- Modificar el Art. 88 por el siguiente texto:

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 o 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 respecto a 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. 15.- Modificar el Art. 89 por el siguiente texto:

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.

Art. 16.- Modificar el Art. 91 por el siguiente texto:

Art. 91.- Bienes comunales y bienes exclusivos.- Los bienes comunales y bienes exclusivos en edificios **de vivienda, comercio, oficinas, mixtos, conjuntos habitacionales a ser** declarados bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.

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 espacios generales de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros frontales, laterales y posteriores, áreas abiertas siempre que estas no estén ocupadas con áreas construidas susceptibles de enajenarse e individualizarse, áreas de circulación peatonal y vehicular, instalaciones.

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

Art. 17.- 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 regulación 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 alícuotas, al asignar alícuota a las áreas de terreno no construidas las mismas que se construyeron en 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 alícuotas 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.

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

- 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 Alcúotas.- 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. 18.- 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 alcúotas 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 alcúotas parciales y totales.

A las áreas comunes no se les asigna alcúota 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 **(alcúotas)**, 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 **(línea)** con respecto a otras unidades de dominio exclusivo **(alcúotas)** si las hubiere dependiendo de la modalidad: edificios en altura, horizontal-conjuntos habitacionales o la combinación de las dos anteriores).

Si un bien exclusivo **(alcúota)** 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 **(alcúotas)**.

Art. 19.- Agregar Artículo

Desarrollo Vertical Edificios en Altura.-

En esta modalidad, **las alcúotas 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 alcúotas parciales de cada una de las unidades de construcción de dominio exclusivo integrantes del inmueble.

Concejo Metropolitano – Primer Debate – Abril 2011/²⁰

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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

Unidades	Valores ponderados	Alícuotas 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.-

Alícuota		Area de terreno	
29.79 % (Dep. #3)	x	800 m ² =	23 832 / 100 = 238.32 m ²

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

Primer Debate Concejo

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Cuadro N° 1.- Alícuotas – Desarrollo Vertical

N°	Uso / Denominación	Nivel	Bienes exclusivos construidos cubiertos m2	Bienes exclusivos descubiertos ó abiertos m2	Factor de ponderación	Valores ponderados	Alícuotas parciales	Alícuotas 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	
4	Lavado-Secado 1	5.04	6		x0.6	3.6	0.51	21.63
5	Departamento 2	5.04	120		x1	120	16.89	
6	Lavado-Secado 2	5.04	6		x0.6	3.6	0.51	17.40
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
			576	30				
	Sumatoria			606		710.30	100%	100%

Art. 20.- Agregar Artículo

Desarrollo Horizontal Conjuntos Habitacionales.-

En esta modalidad el procedimiento es similar: las **alcuotas 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 alcuotas 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	130 m ²
Casa 2	150 m ²
Casa 3	170 m ²
Casa 4	190 m ²
Casa 5	210 m ²
Casa 6	240 m ²
Casa 7	300 m ²
Estacionamiento 1	15m ²
Estacionamiento 2	15 m ²
Estacionamiento 3	15 m ²
Estacionamiento 4	15 m ²
Estacionamiento 5	15 m ²
Estacionamiento 6	15 m ²
Estacionamiento 7	15 m ²
Sumatoria	1 485 m ²

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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

Unidades	Valores ponderados	Alcúotas 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.-

Alcúota

Area de terreno

$$7.35 \% (\text{Casa \# 1} - \text{Estac. \# 1}) \quad \times \quad 5460 \text{ m}^2 = \quad 40131 / 100 = 401.31 \text{ m}^2$$

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

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Cuadro N° 1.- Alícuotas – Desarrollo Horizontal

N°	Uso / Denominación	Nivel	Bienes exclusivos construidos cubiertos m2.	Bienes exclusivos descubiertos ó abiertos m2.	Factor de ponderación	Valores ponderados	Alícuotas parciales %	Alícuotas totales %
1	Casa 1	0.00	120		x	120	6.84	6.84
2	Casa 2	0.00	150		x	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	1 455	30				
	Sumatoria			1 485		1755	100 %	100 %

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 21.- 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 **deberán 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 m ²
Departamento 2A	150 m ²
Departamento 3A	180 m ²
Bloque B	
Departamento 1B	135 m ²
Departamento 2B	175 m ²
Departamento 3B	200 m ²
Casas	
Casa 1	230 m ²
Casa 2	300 m ²
Casa 3	90 m ²
Casa 4	150 m ²
Estacionamiento 1	15 m ²
Estacionamiento 2	15 m ²

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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 alcúotas parciales en función de los valores ponderados de las unidades de construcción.

Unidades	Valores ponderados	Alcúotas 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

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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.-

Alícuota

Área de terreno

$$10.47 \% (\text{Dep. \# 5 - Estac. \# 5}) \times 15700 \text{ m}^2 = 157050 / 100 = 1570.5 \text{ m}^2$$

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

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Cuadro N° 1.- Alícuotas – Desarrollo Horizontal y Vertical

N°	Uso / Denominación	Nivel	Bienes exclusivos construidos cubiertos m2.	Bienes exclusivos descubiertos ó abiertos m2.	Factor de ponderación	Valores ponderados	Alícuotas parciales %	Alícuotas totales %
Bloque A								
1	Departamento 1A		120		x1	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			5	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	105		2242.5	100 %	100 %

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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 alícuotas 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. 22.- Modificar el Art. 92 por el siguiente texto:

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 guardiania 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 guardiania 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 viviendas, 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, guardiania, 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: guardiania, 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, guardiania 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);

Concejo Metropolitano – Primer Debate – Abril 2011/20

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

h) Para edificaciones de bodegas comerciales se requerirán: guardíanía, 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, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos E y F podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de conformidad con las normas establecidas por el INEN y las constantes en este libro.

Depósito de basura: Para edificaciones de los grupos C, D, E y F se destinará un espacio construido de 3 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 C, E y F contará con casilleros para el servicio postal.

Antenas de telecomunicaciones: En todas las edificaciones de una las a uso residencial grupos E y F, se deberán prever instalaciones para antenas colectivas de telecomunicaciones (radio comunicaciones, 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. 23.- Modificar el Art. 93 por el siguiente texto:

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 uso 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
Concejo Metropolitano – Primer Debate – Abril 2011/²⁰

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 alcúota 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 alcúotas parciales las mismas que serán parte constitutiva de la alcúota total de la vivienda.

i) Las bodegas y estacionamientos, si pueden ser declarados como bienes exclusivos con alcúotas independientes, deben ser transferidos a los propietarios del mismo edificio, conjunto habitacional, de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Art. 24.- Modificar el Art. 94 por el siguiente texto:

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. 12a

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 5%.**
- 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.**

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

CUADRO No. 13

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 50 m2 incluido media batería sanitaria.
	B/C	Sala de copropietarios	No menor 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 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

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
---	--	--	---

Art. 25.- Modificar el Art. 133 y cuadro por el siguiente texto:

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 N° 14.

Cuadro N° 14 Dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para uso residencial

Espacios	Dimensiones mínimas de espacios					Dotación mínima eléctrica				Observaciones
	N° de dormitorios en viviendas			Lado mínimo	Altura mínima	Puntos de luz	Potencia (W)	Circuitos	Potencia (W)	
	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 Bateria Sanitaria				0.9	2.3	1	100	1	150	
Dormitorio de Servicio				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. 26.- Modificar el Art. 134 por el siguiente texto:

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.

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

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 0,54m². 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 estas no podrán disponer de baterías sanitarias completas o medias baterías. El área de la bodega no será mayor al área mínima de un dormitorio **de servicio**.

Art. 27.- Modificar el Art.136 por el siguiente texto:

Art. 136.- Areas 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. 28.- Modificar el Art.137 por el siguiente texto:

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 **tenará 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. 29.- Modificar el Art. 154 por el siguiente texto:

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. 30.- Modificar, eliminar literal g del Art. 270 por el siguiente texto:

Art. 270.- Circulaciones y accesos en gasolineras y estaciones de servicio.- observarán las siguientes disposiciones:

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

- a) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15,00 m. en vías arteriales y colectoras.
- b) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas serán de 5,00 m. como mínimo y 8,00 m. como máximo. En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de 12,00 m. y máximo de quince 15,00 m., en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
- c) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45°) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30°) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
- d) Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberán construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras.
- e) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras será de 12,00 m. para vehículos de carga o autobuses, y de 6,00 m. para los demás vehículos.
Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12,00 m. no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en el sentido.
- f) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía 3,00 m. del borde de la superficie de rodadura.
- g) La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores. Deberá tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones.
- h) En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán avisos de advertencia y señalizaciones en lugares visibles, tantos como fueren necesarios.
- i) El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y de atención a los usuarios.

Art. 31.- Agregar al Art. 295 las siguientes definiciones.-

DEFINICIONES

Art. 295 - Definiciones

Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

Área Bruta total de Construcción: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos **cubiertos y descubiertos susceptibles de enajenarse o venderse**, los espacios computables y no computables que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

Alícuota.- Es el porcentaje (%) de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo sobre los bienes de uso común.

Bienes de Dominio Exclusivo.- Son todas las unidades constructivas integrantes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse, a las cuales les corresponde y se les asigna una alícuota, las mismas que deberán hallarse debidamente delimitadas, tales como:

Concejo Metropolitano – Primer Debate – Abril 2011/20

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

- ◆ Casa o Departamentos
- ◆ Locales Comerciales
- ◆ Oficinas
- ◆ Bodegas
- ◆ Estacionamientos (Abiertos-Cubiertos)
- ◆ (Lavanderías)
- ◆ Terrazas (en tratándose de formar parte integrante del bien exclusivo, siempre y cuando cumpla con las ordenanzas vigentes, y de los posibles usos futuros que puedan darse sobre los mismos).
- ◆ Piscinas.

Bienes Comunes.- Son todas aquellas áreas que no podrán ser apropiadas ni individual, ni exclusivamente y sobre las que cada propietario tiene derecho indivisible, comunitario y dependiente ; las áreas comunes están exentas de licitación de acuerdo detallarse en el cuadro correspondiente su área, ubicación y destino de conformidad a los planos arquitectónicos aprobados.

Estas áreas son:

El terreno sobre el cual se ha construido el inmueble.

Áreas verdes recreativas,

Jardines,

Las áreas libres de terreno,

Retiros de construcción,

Espacios comunes construidos cubiertos / abiertos tales como:

Baterías sanitarias,

Circulaciones peatonales,

Circulaciones vehiculares,

Compactadoras de basura,

Habitación y baño para conserje,

Depósito de basura.

Estacionamientos de visitas,

Guardianía,

Lavadoras y secadoras,

Oficina de Administración,

Piscinas,

Sala comunal de copropietarios,

Terrazas accesibles comunales,

Vías vehiculares internas (Conjuntos Habitacionales).

Equipamientos especiales

Ascensores y montacargas,

Cámaras de Generación y Transformación,

Cuartos de bombas,

Cisternas,

Sistemas de Comunicación,

Sistemas de Iluminación,

Sistemas de Energía alternativa,

Sistemas de Control, Seguridad, y otros susceptibles de incorporación para el funcionamiento del inmueble.

Buhardilla también conocido como **Desván**, (pero una buhardilla, a diferencia de un desván tiene ventanas), es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del **tejado**. Normalmente se usa como **trastero** donde guardar viejos objetos en desuso, aunque actualmente también se puede utilizar como estudio, sala o pequeño **dormitorio**. Cuenta con una o varias ventanas, que son lo que se denominan buhardillas, levantándose por encima del tejado de la casa, y que sirve para dar luz al desván, o para salir a través de ellas al tejado. Por extensión en ocasiones también se llama al propio desván por el nombre de buhardilla.

Parte más alta de una casa, inmediata al tejado, que generalmente tiene el **techo** inclinado; se utiliza como vivienda, habitación o para **guardar** cosas que no se usan habitualmente.

Copropietario.- Es aquel que ejerce **derecho de dominio** sobre un bien exclusivo; y, derecho de participación sobre los bienes comunes en forma proporcional en tanto sea titular de dominio de un bien exclusivo.

Condómino.- Es aquel que establece **derecho de uso** sobre un bien común.

Normas de Arquitectura y Urbanismo Ord. 03746

Cerca.- (de cercar). Vallado, tapia o muro que se pone alrededor de algún sitio, heredad o casa para su resguardo o división.

Derecho de Uso.- Es la facultad que tiene un *condómino* de un bien inmueble declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, *para usar y gozar del área de terreno no construida y sobre los demás bienes comunes, que se encuentra delimitada y por tanto exenta de alicuota.*

Derecho de Uso General.- Es la facultad del *condómino* de un bien inmueble declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, en el uso y goce de las áreas comunes sean estas cubiertas, abiertas específicamente establecidas en los planos arquitectónicos del proyecto del inmueble.

Edificios de uso público.- Son los edificios destinados a la prestación de servicios públicos, sean éstos: comercios, o equipamientos.

Entrepiso.- Corresponde a la altura en cualquier nivel, desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, es decir es la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman.

Factor de Ponderación.- es el resultado de la relación de costos 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%).*

Pérgolas.- Son elementos arquitectónicos y estructurales, conformados por un corredor y flanqueados (lados) por columnas que soportan viguetas que cumplen condiciones funcionales o formales en las edificaciones.

Valores Ponderados.- Es el resultado del producto de las áreas reales de las distintas unidades de construcción con el factor de ponderación.

Primer Debate Concejo

Régimen de Suelo Ord. 0255

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N° IC-O-2011-159 de 30 de marzo de 2011, de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que, el Art. 266 de la Constitución Política de la República en concordancia con lo establecido en el Art. 264, numeral 2 ibídem, precisa que es competencia exclusiva del Gobierno del Distrito Metropolitano ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo.
- 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, mediante Ordenanza No. 255 publicada en el Registro Oficial No. 413 de jueves 28 de agosto de 2008, se aprobó el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, como instrumento de planificación territorial cuyo objetivo es la regulación, ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, su suelo y el espacio aéreo urbano.
- Que, el literal a) del Art. 17 de la Ordenanza No. 255 publicada en el Registro Oficial No. 413 de jueves 28 de agosto de 2008, prescribe que los planes serán revisados cuando ocurran cambios significativos en las previsiones de uso o intensidad de ocupación del suelo.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 240 de la Constitución de la República; literal a) del Art. 87 y literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los artículos 2 y 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. 255 QUE CONTIENE EL RÉGIMEN DE SUELO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Régimen de Suelo Ord. 0255

Art. 1.- Modificar el Art. 43 por el siguiente texto:

Art. 43.- Casos de habilitación de suelo en los que la contribución de áreas verdes no son exigibles.- No se exigirán las contribuciones de áreas verdes en los siguientes casos:

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 y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario;

En subdivisiones que se produzcan por el cruce de una vía pública aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, **Gobierno de la Provincia de Pichincha y Entidades Gubernamentales siempre y cuando no se proyecte una nueva habilitación del suelo en los lotes resultantes.**

En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización;

En subdivisiones cuya naturaleza sea la sucesión por causa de muerte;

En subdivisiones realizadas por la Municipalidad destinadas a permutas o donaciones.

En terrenos con afectaciones viales o de protección especial mayores a 30% del área total del terreno.

Art. 2.- Modificar el Art. 44 por el siguiente texto:

Art. 44.- Casos en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal para subdivisiones puede ser compensada:

- 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.
- Cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, ubicación dispersa, presente pendientes pronunciadas mayores a 45°, falta de continuidad de la trama vial, la **Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda** 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.
- 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 cuando las edificaciones cuenten con las licencias o permisos municipales correspondientes.

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.

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

Art. 3.- Modificar el Art. 56 por el siguiente texto:

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 siguientes áreas de protección y condiciones:

- En taludes de 45° hasta 60° grados, el área de protección será de 10 m. en longitud horizontal medidos desde el borde superior;
- En taludes mayores a 60° grados, el área de protección será de 15 m. en longitud horizontal medidos desde el borde superior;
- En caso de taludes mayores a 60° grados y más de 5 m. de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmado por el profesional responsable;
- En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, excepto los lotes con

Régimen de Suelo Ord. 0255

zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 m. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;

- e) Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 m. desde el borde superior del nuevo talud; y,
- f) Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 4.- Modificar el Art. 57 por el siguiente texto:

Art. 57.- Áreas de protección de quebradas.- En quebradas se observarán las siguientes condiciones:

a) En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se considerará un retiro de protección de tres (3) metros a partir del borde, certificado por la Dirección Metropolitana de Catastro;

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

c) En quebradas con pendientes desde 10° grados hasta 60 grados el área de protección será de 10 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior;

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

e) Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por la Dirección Metropolitana de Catastro, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

f) El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.

g) Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento;

h) En caso de que las quebradas rellenas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad Municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes;

i) Para la habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección Metropolitana de Catastro sobre el estado de la propiedad del área rellena e informe favorable de la EPMAPS;

j) No se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas.

Régimen de Suelo Ord. 0255

Art. 5.- Modificar el Art. 58 por el siguiente texto:

DEL AGUA

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.

Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 m. de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por la Dirección Metropolitana de Catastro previo informe de la EPMAPS.

Si se trata de un río, esta franja será de 50 m. medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida entre 45 grados y 60 grados, y de una altura mayor a 10 m. las áreas de protección corresponderán a:

1. En pendientes comprendidas entre 45 grados a 60 grados la franja de protección será de 10 m. de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
2. En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 m. de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, **debidamente autorizadas por la Municipalidad, previo informe técnico favorable emitido por la EPMAPS.**

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en las ordenanzas ambientales vigentes.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por la Dirección Metropolitana de Catastro, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Art. 6.- Modificar el Art. 80 por el siguiente texto:

Art. 80.- Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS).- 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.

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 (PUOS) u otros instrumentos de planificación, serán otorgados por la Administración Zonal respectiva y tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

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.

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

Art. 7.- Modificar el Art. 90 por el siguiente texto:

Art. 90.- Certificado de Conformidad de Habitabilidad.- Es el documento que determina que una nueva construcción u obras de ampliación, recuperación o remodelación, cumplen con la regulación vigente; cuente con servicios básicos de dotación de agua y sistema de evacuación de aguas servidas autorizados por la **EPMAPS**, red de energía eléctrica, certificado del Cuerpo de Bomberos, y se han realizado los trabajos mínimos de construcción para ser habitable.

Régimen de Suelo Ord. 0255

Para edificaciones que no pueden ser declaradas en propiedad horizontal (unidad de vivienda – comercio – oficina etc.), estos trabajos mínimos comprenden: estructura, mampostería, ventanas y puertas exteriores, fregadero de cocina y una unidad sanitaria. No será necesario que se hayan realizado trabajos de acabados tales como: carpintería interior, pisos, pintura, enlucido de paredes y cielo raso, así como cerramientos exteriores.

Para edificaciones **a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal**, se considera como trabajos mínimos, además de los señalados en el inciso anterior, las áreas comunales totalmente construidas y terminadas.

Para edificaciones realizadas por etapas se entregará el **Certificado de Conformidad de Habitabilidad por cada etapa concluida. El Certificado de Conformidad de Habitabilidad será necesario para que se inicie el trámite de transferencia de dominio de las unidades constructivas individuales a enajenarse o venderse.**

En edificios que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, según el caso, su instalación será requisito para que el **Administrador Zonal ordene inmediatamente y sin ningún otro requisito, el otorgamiento del Certificado de Conformidad de Habitabilidad, la devolución del fondo de garantía y la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificaciones (LMU-20).**

Este documento se tramitará en las administraciones zonales respectivas.

Art. 8.- Modificar el Art. 91 por el siguiente texto:

Art. 91.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico de Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Es el documento por el cual el MDMQ, a través de las administraciones zonales, aprueba este régimen para aquellas edificaciones ubicadas en suelo urbano y urbanizable que alberguen dos o más unidades independientes e individualmente enajenables, de vivienda, oficinas, comercios u otros. **Este Certificado de Conformidad se tramita una vez obtenido el Certificado de Conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales o si cuenta con la Licencia de Reconocimiento de la Construcción Informal.**

El **Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico de Declaratoria de Propiedad Horizontal** se obtendrá previo los informes favorables legales y técnicos emitidos por la entidad de gaceta competente. El mismo que deberá elevarse a escritura pública en una notaría e inscribirse en el Registro de la Propiedad del Cantón. **Caducará cuando se modifiquen las condiciones del PUOS vigente.**

Una vez obtenido el **Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico de Declaratoria de Propiedad Horizontal** y aprobado por el MDMQ será elevado a escritura pública luego la Dirección Metropolitana de Catastro, por medio de las áreas desconcentradas, procederá a catastrar y registrar la **Declaratoria de Propiedad Horizontal** y proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quindío.

Cuando existieren errores numéricos en los cuadros de áreas de los proyectos arquitectónicos, que no impliquen modificaciones al proyecto arquitectónico, se podrán corregir los datos erróneos previo análisis e informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como un proceso de licencia de trabajos varios, que no corresponde a una aprobación de planos modificatorios.

Art. 9.- Modificar el Art.122 por el siguiente texto:

Art. 122.- Construcciones que cuentan con Acta Aprobación de Planos Arquitectónicos, con Licencia de construcción, pero que han incumplido con las normas vigentes.- Quienes cuentan con el Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos y la respectiva licencia de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente serán sancionados de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) **Si el informe técnico de control de la Agencia Metropolitana de Control establece la:**
- **Alteración de la topografía respecto de los niveles naturales del terreno en planos y obra constructiva,**
 - **Incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes,**
 - **Incumplimiento de la altura máxima del local permitida,**
 - **La construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos,**

Régimen de Suelo Ord. 0255

- Incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público incluyendo dimensiones de escaleras y gradas compensadas no permitidas,
- Incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular,
- Las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz,

La Agencia Metropolitana de Control a través de la instancia legal pertinente ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas con los Certificados de Conformidad de los proyectos técnicos de planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y especiales y demás que el caso amerite, en un plazo no mayor a 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento y de mantenerse las infracciones se sancionará al infractor con el pago de multa equivalente al 20% del fondo de garantía. Luego de lo cual se procederá con la emisión del Certificado de Conformidad de Habitabilidad, la devolución de las garantías correspondientes y el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificaciones (LMU-20).

- b) Si el informe técnico de control establece que las obras del proyecto estructural aprobado comprometan la seguridad estructural de la edificación, el Comisario 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 30 días. En caso de incumplimiento el infractor pagará una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo de garantía y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente.
- c) Si el informe técnico de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los metros el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente.
- d) Si el informe técnico de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente.
- e) Si el informe técnico de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberán iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del comisario, vencido este término y si no se ha realizado a dispuesto, el Municipio ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor.
- f) Si el informe técnico de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales el Comisario 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 100% del valor de la garantía de áreas comunales.
- g) Si el informe técnico de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100% del fondo. El Comisario además ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa.
- h) Si el informe técnico de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y concederá el plazo de 30 días para remediación, en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo.
- i) Si el informe técnico de control establece el incumplimiento en la construcción o instalación de uno o más ascensores, el Comisario 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 100 % del fondo de garantía.
- j) Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares será sancionado con multa que podrá ser de hasta el 100% del valor del fondo de garantía y la demolición de lo construido.
- k) La falta de notificación del propietario del inicio de las obras y el avance de cada etapa constructiva para la ejecución de los controles respectivos será sancionada con multa de hasta 25% de valor del fondo de garantía.

La Agencia Metropolitana de Control a través de la instancia legal pertinente ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas con los Certificados de Conformidad de los proyectos técnicos de planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y especiales y demás que el caso amerite, en un plazo no mayor a 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento y de mantenerse las infracciones se sancionará al infractor con el pago de multas señalado en los literales precedentes. Luego de lo cual se procederá con la emisión del Certificado de Conformidad de Habitabilidad, la devolución de las garantías correspondientes y el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificaciones (LMU-20).

REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPITULO II
NORMAS PARA HABILITAR EL SUELOSección 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 obliquen 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 retorno que dé frente al lote resultante.
- No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 45° grados.

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 zonales, 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

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

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	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.	---	*	---	20.000
E		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.

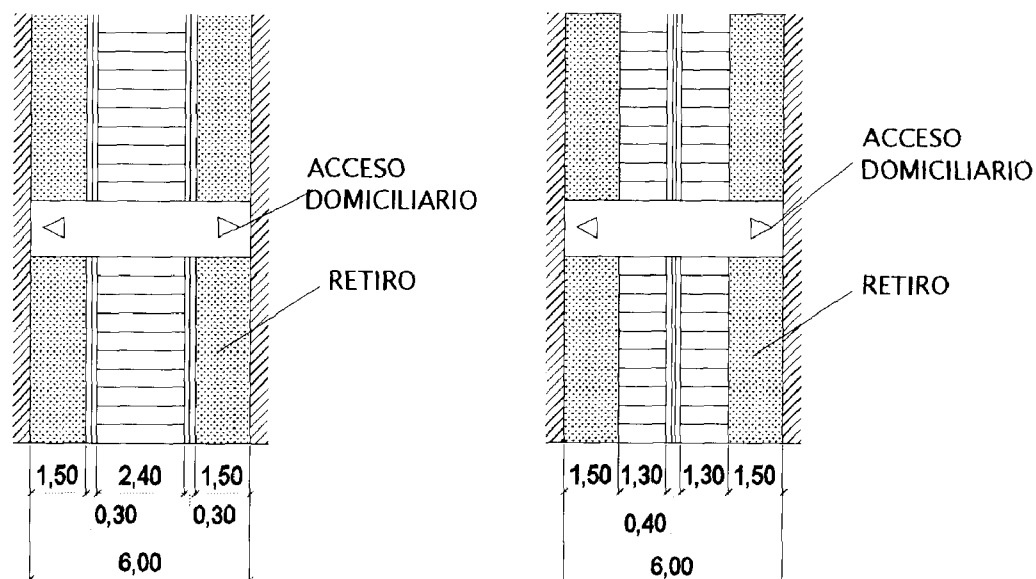
- Si el piso es de pavimento y está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm en una profundidad máxima de 3 mm.
- La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.
- Si los espacios de circulación peatonal son lisos, 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 ciclisticas), combinadas con la circulación vehicular (faja ciclistica), 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 s 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 Ciclística)	1	1,50	--		--	1,50	25,00	20,00	3,00
	2	1,30	--		--	2,60	25,00	20,00	3,00
C (Vía Ciclística)	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 ciclísticas, o aceras-bici; la sección total de la vía deberá adicionar el ancho correspondiente a este tipo de vías.

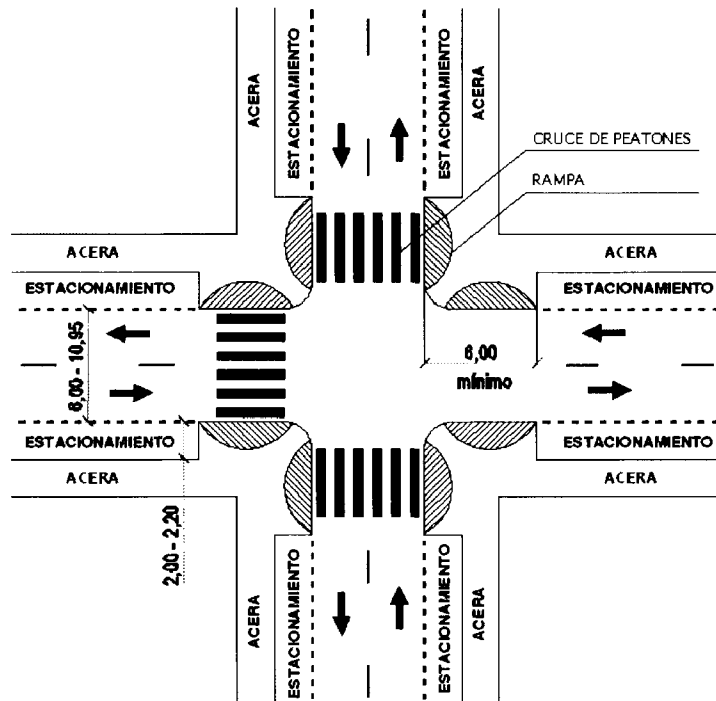
NOTA 8: En las intersecciones de vías con carriles de estacionamiento, las aceras se ensancharán hasta el inicio de los carriles de circulación, en una longitud no menor a 6 m. (ver Gráfico-1).

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 ciclistica, 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 ciclistica 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	50
115	85	480	470	460	430	405	375	310	250	180	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

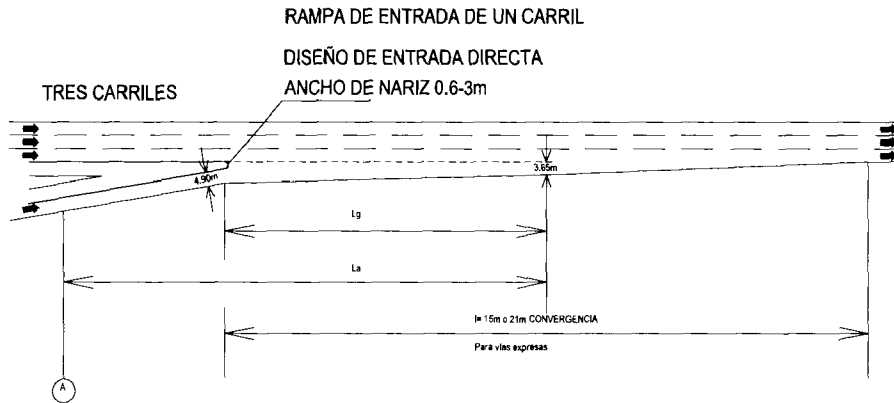
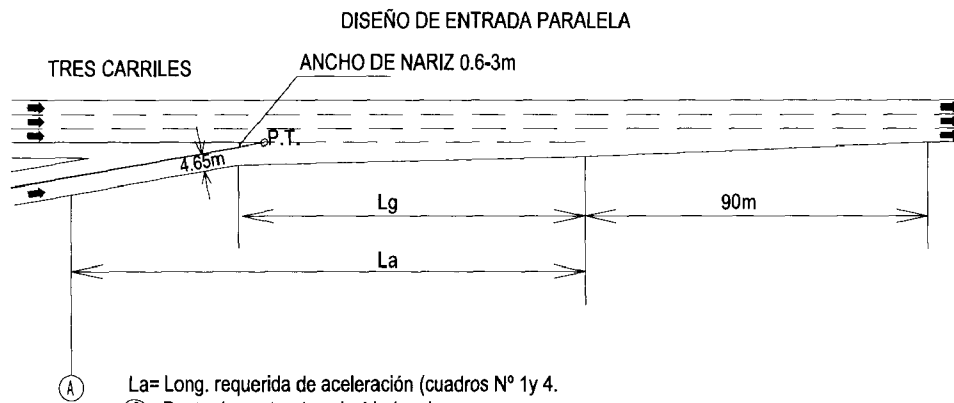


Gráfico No. 5



La= Long. requerida de aceleración (cuadros N° 1y 4.
 A= Punto de control de velocidad en la rampa.
 Lg= 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 la y Lg.

Cuadro No. 4

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

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

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

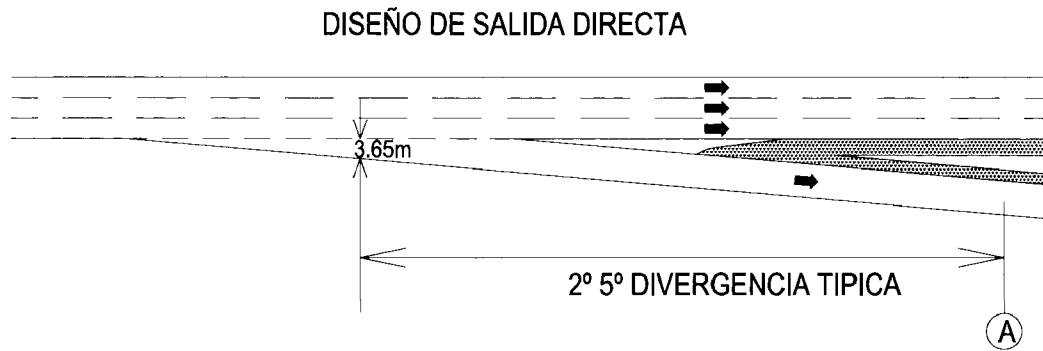


Gráfico No. 7

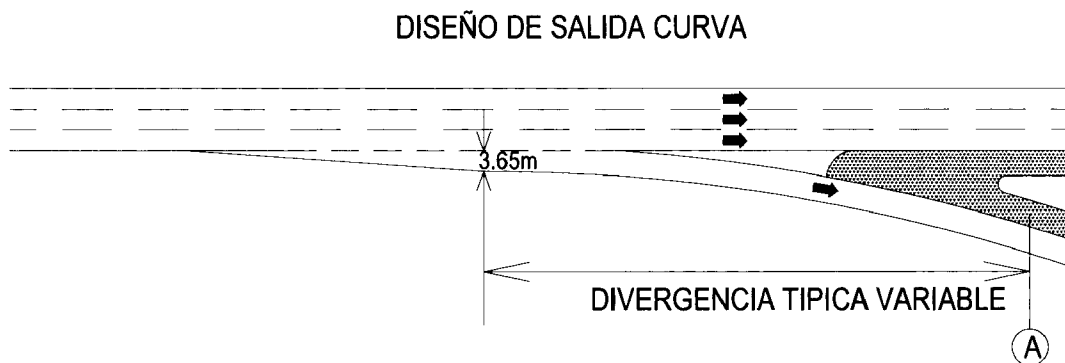
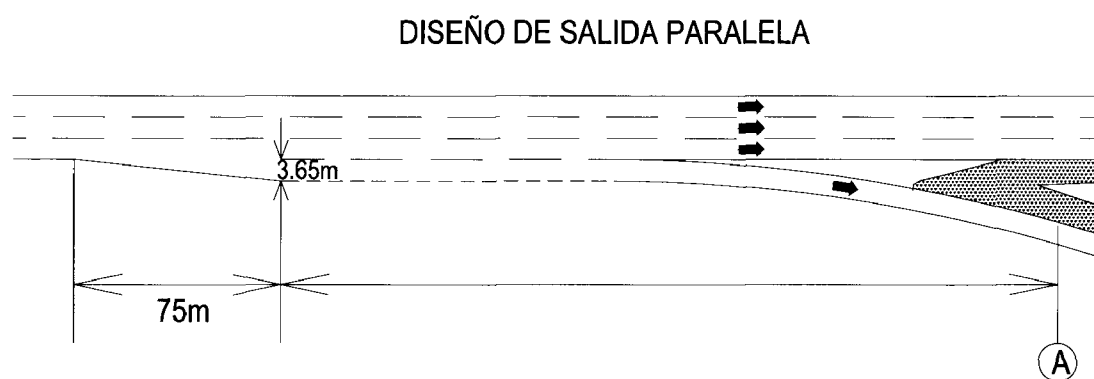


Gráfico No. 8



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

SECCIONES TÍPICAS DE VIAS URBANAS

Gráfico No. 9

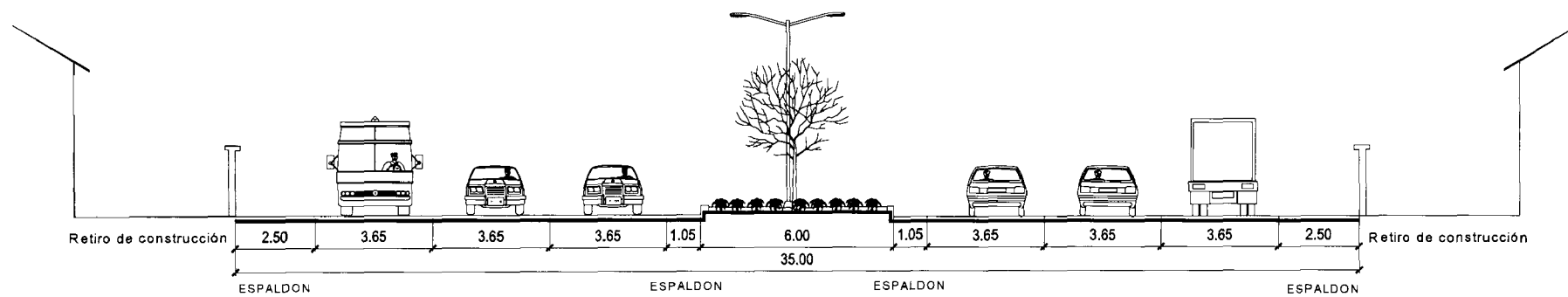
**EXPRESA 35,00 m.**

Gráfico No. 10

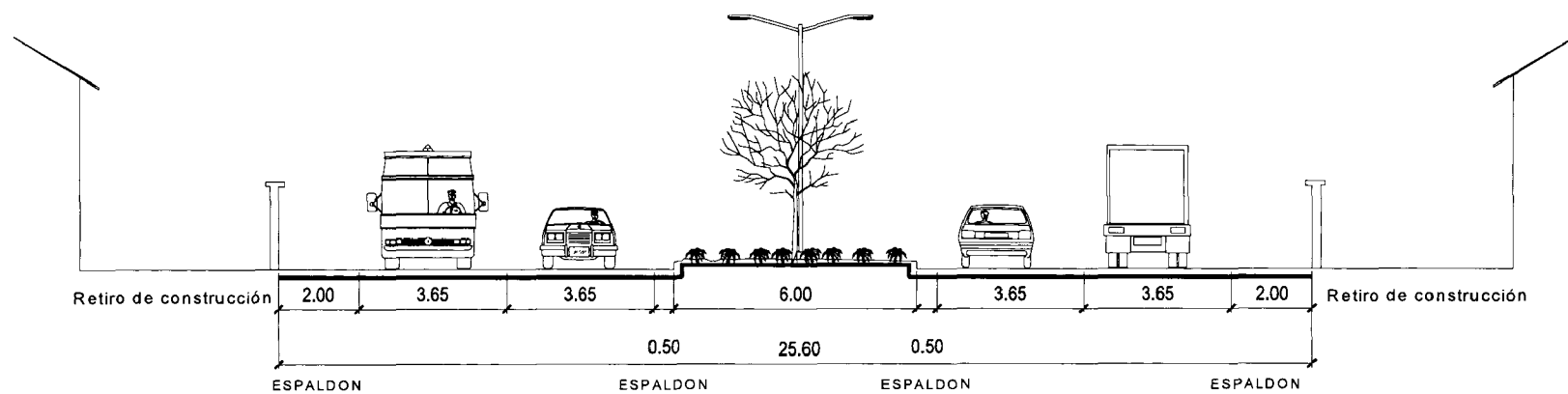
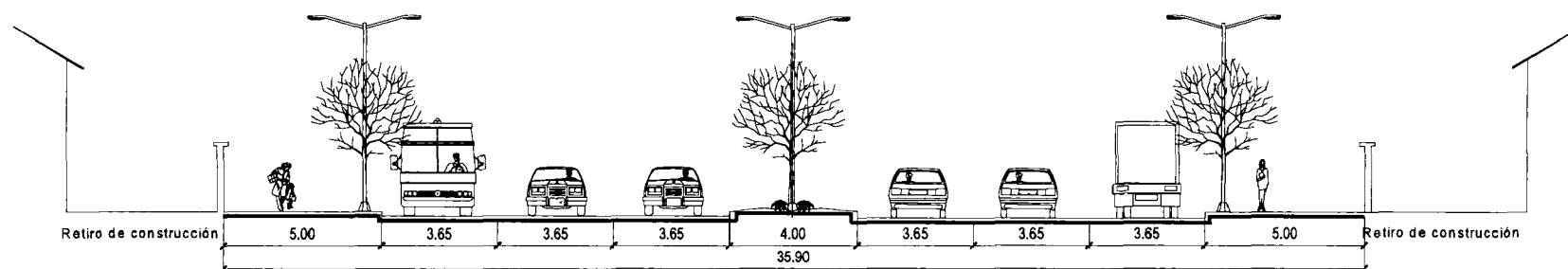
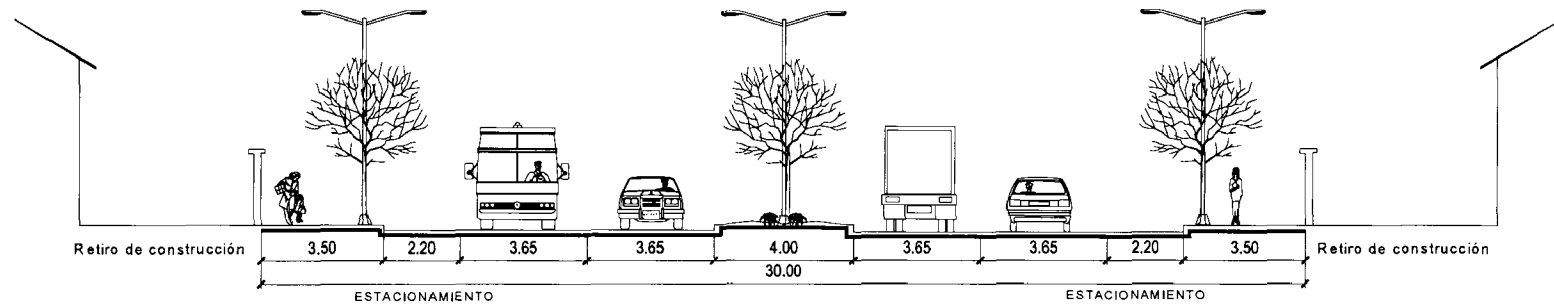
**SEMI-EXPRESA 25,60 m.**

Gráfico No. 11



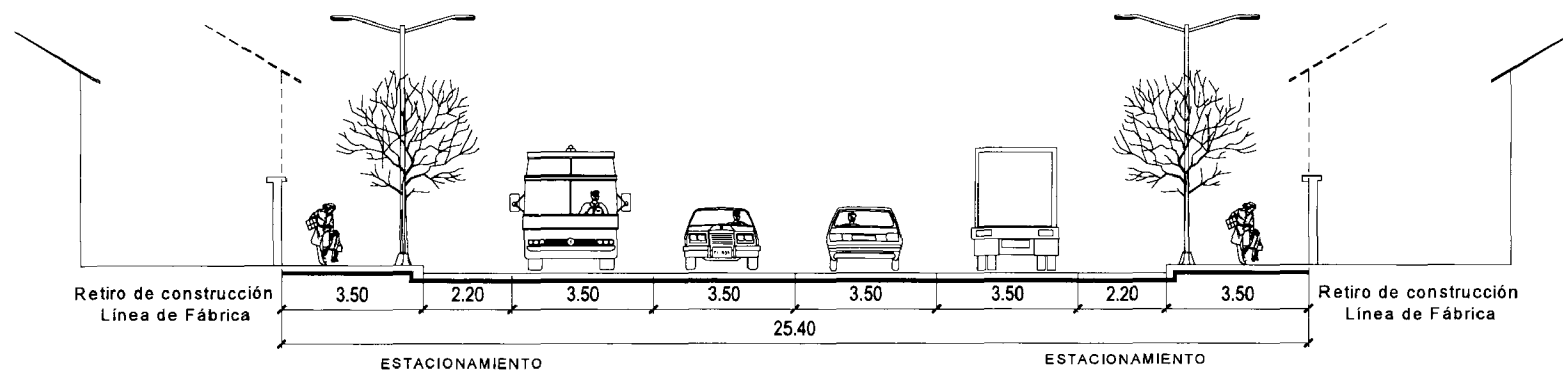
ARTERIAL 35,90 m.

Gráfico No. 12



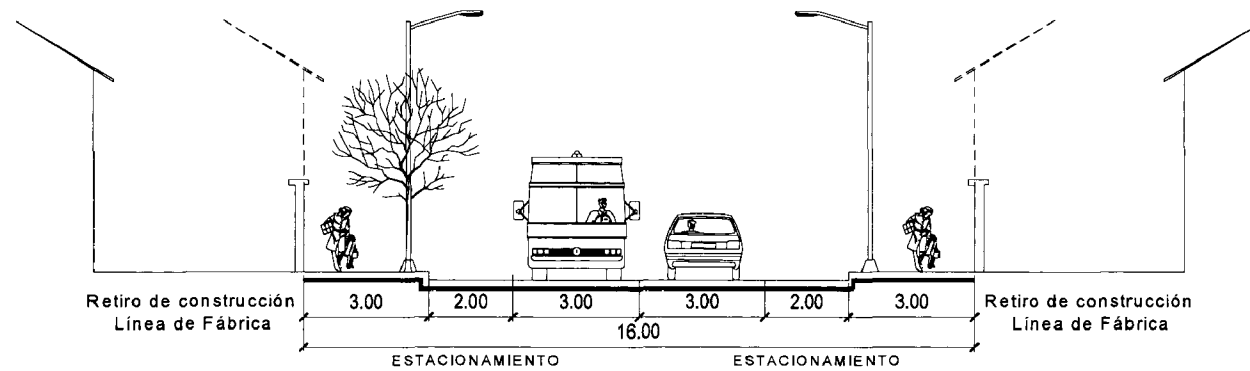
COLECTORA 30,00 m.

Gráfico No. 13



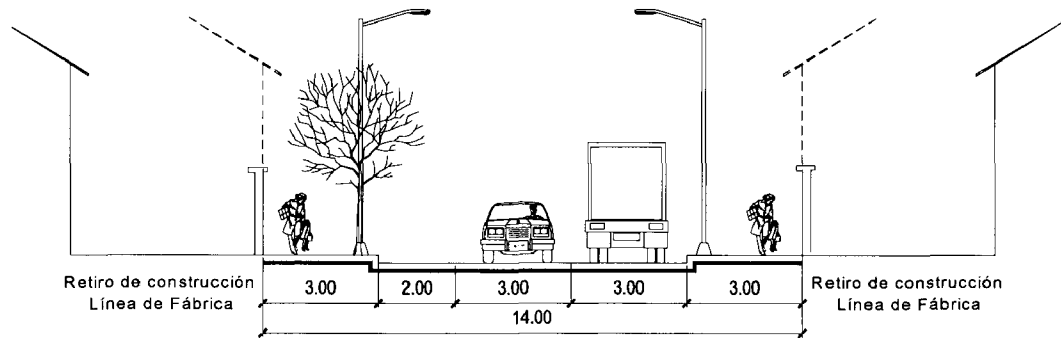
COLECTORA "B" 25,40 m.

Gráfico No. 14



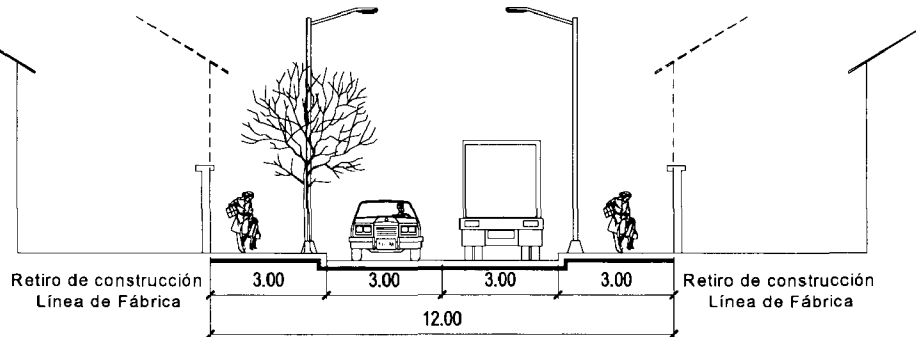
LOCAL "C" 16,00 m.

Gráfico No. 15



LOCAL "D" 14,00 m.

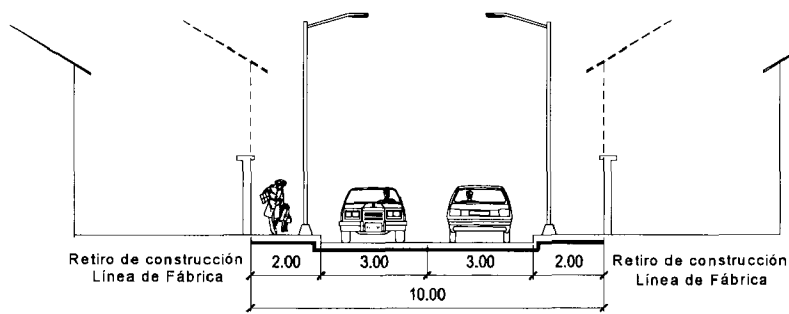
Gráfico No. 16



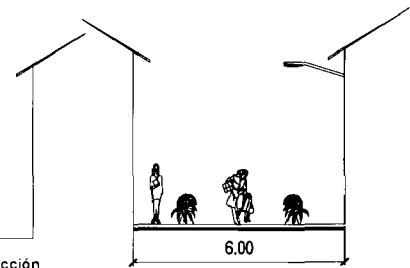
LOCAL "E" 12,00 m.

Gráfico No. 17

Gráfico No. 18



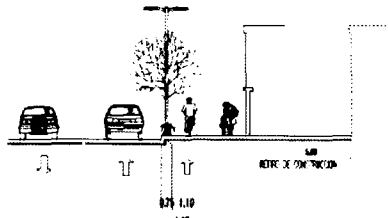
LOCAL "F" 10,00 m.



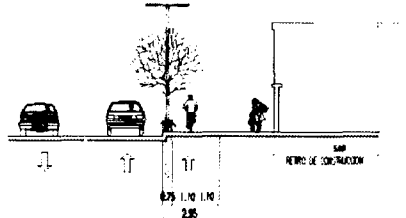
PEATONAL 6,00 m.

CICLOVÍAS

Gráficos No. 22 - 23

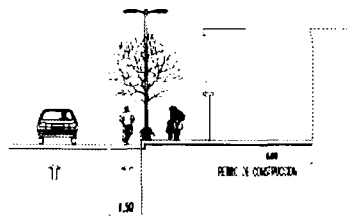


ACERA BICI "A1"

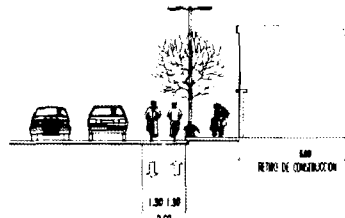


ACERA BICI "A2"

Gráficos No. 24 - 25

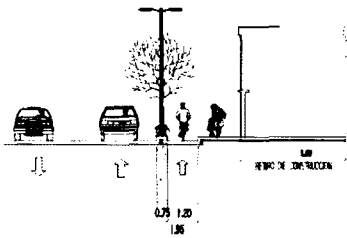


FAJA CICLÍSTICA "B1"

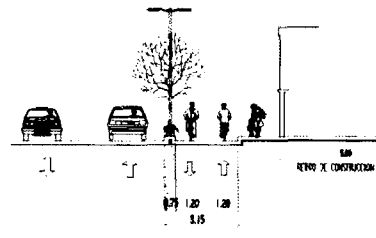


FAJA CICLÍSTICA "B2"

Gráficos No. 26 - 27

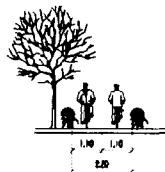


VÍA CICLÍSTICA "C1"

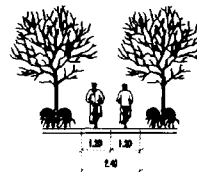


VÍA CICLÍSTICA "C2"

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. 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 MÍNIMAS DE LAS VÍAS 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 vía Suburbana	2	1,20						2,4			30	3

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

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:

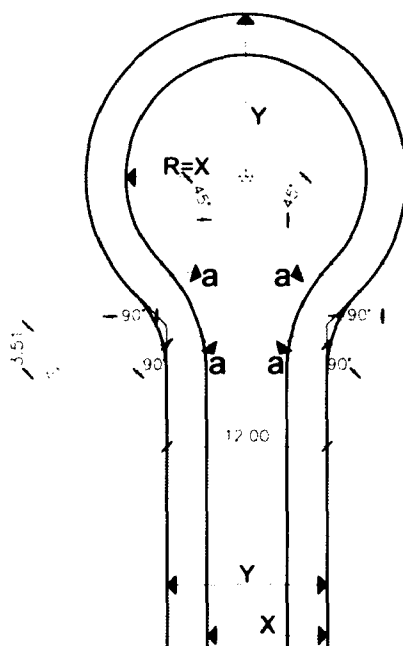
$r = c + a$ donde:

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;

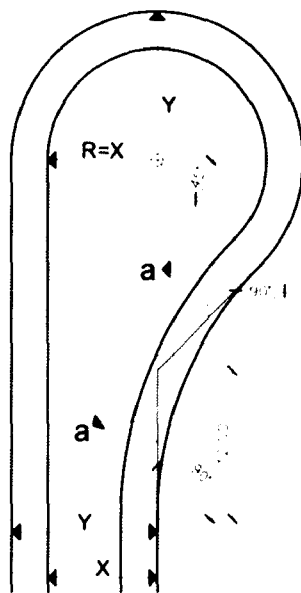
Ejemplo.-



EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m

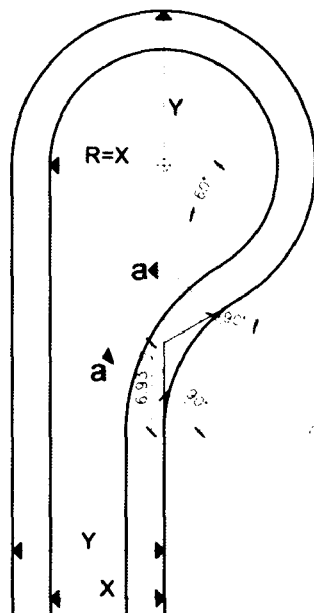
Y=12m
C=CALZADA 6m
X=9=R=radio interno
ACERA= 3m c/lado
a=3.51m
radio=c+1 acera

Ejemplo.-



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

Ejemplo.-



EJEMPLO
ANCHO DE VIA=12m
 Y=12m
 C=CALZADA 6m
 X=9=R=radio interno
 ACERA= 3m c/lado
 a=6.93m
 radio=c+1 acera

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:

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

Alternativamente, para el diseño de este tipo de carriles, pueden adoptarse normativas internacionalmente reconocidas.

Redondeles: Los redondeles son formas de control de tránsito que pueden ser utilizados en calles locales, colectoras y arteriales, siendo recomendable implementarlos cuando los accesos no tengan más de dos carriles, ni más de cinco accesos. Pueden reemplazar intersecciones controladas por semáforos o por señales de pare o ceda el paso.

Para el diseño se deberán acoger normas reconocidas internacionalmente. Los proyectos deberán ser aprobados por la entidad municipal correspondiente. Para verificar el diseño y que no exceda el nivel de servicio D (Highway Capacity Manual 2000 - HCM, Transportation Research Board - TRB), deberá realizarse el correspondiente estudio de capacidad.

Criterios Generales

Generalmente deben funcionar con la regla de ceder el paso a los vehículos que han ingresado al redondel. Se deberá prever pasos peatonales adecuados y seguros en todos los ramales, pero no se debe permitir el ingreso peatonal a la 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° 41 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 m ² .	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 m ² .	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 m ²		6 m.	0.4 m.
	Ventilación indirecta: ductos con extracción mecánica	0.32 m ²		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 (EPMMOP), 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 período de vigencia del PUOS, cuando se trate de ampliaciones de construcciones con permiso o licencia de construcción, licencia de reconocimiento de la construcción informal, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en el cuadro No. 7 se exigirán los que técnicamente sean factibles con excepción de aquellas que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores los que deberán cumplir con la normativa establecida. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza y que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras y las rasantes, sin previa autorización expresa de las administraciones zonales. El 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.

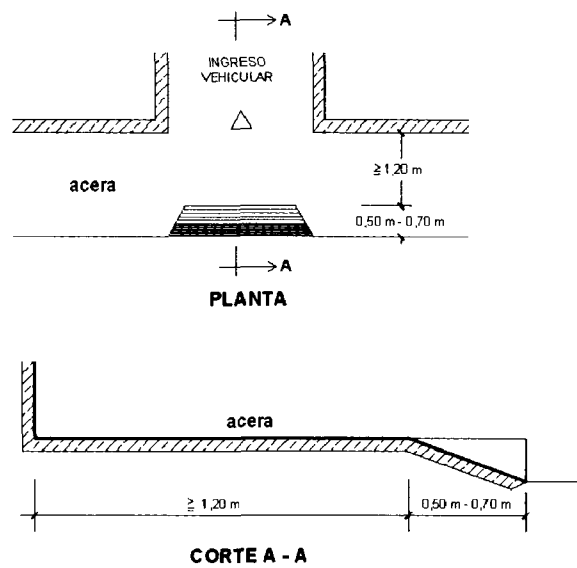


Gráfico No. 1: Rampa de acceso vehicular transversal a la acera.

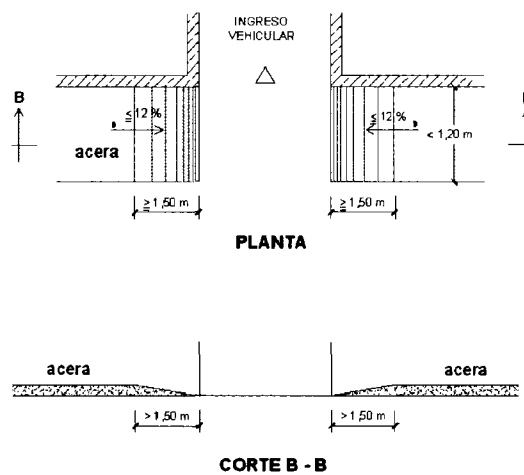


Gráfico No. 2: Rampas de accesos vehiculares longitudinales a la acera, en caso de que su ancho sea menor a 1,20 m.

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

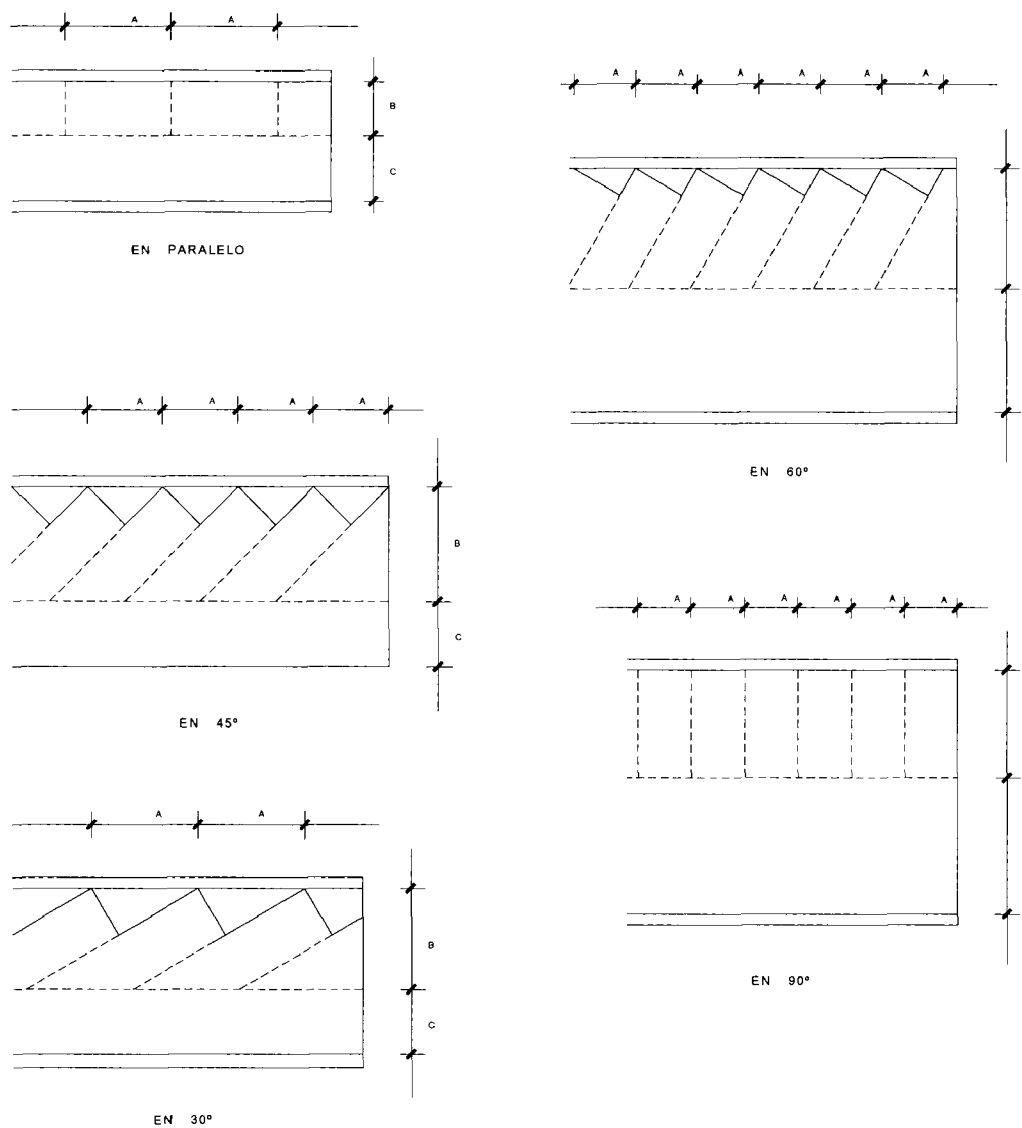
Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos

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:

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	10.00	8.00	5.50	10.15	8.00	4.20	9.20	6.00	6.20	7.60	6.00	12.00	3.00	6.00
TIPO A	3.00	18.00	12.00	3.50	17.00	12.00	4.20	14.85	9.00	6.20	11.70	9.00	22.00	3.00	9.00
TIPO B	3.00	14.00	12.00	3.50	13.60	12.00	4.20	12.00	9.00	6.20	9.65	9.00	17.00	3.00	9.00

TIPO A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes.

TIPO B: Tracto-camiones, semi-remolques y remolques.

A = ancho, L = Largo y C = carril de circulación

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)

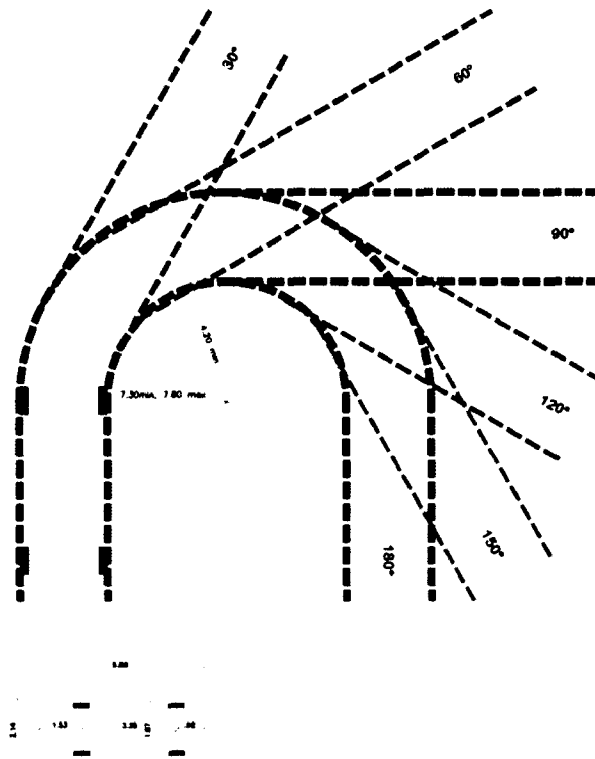
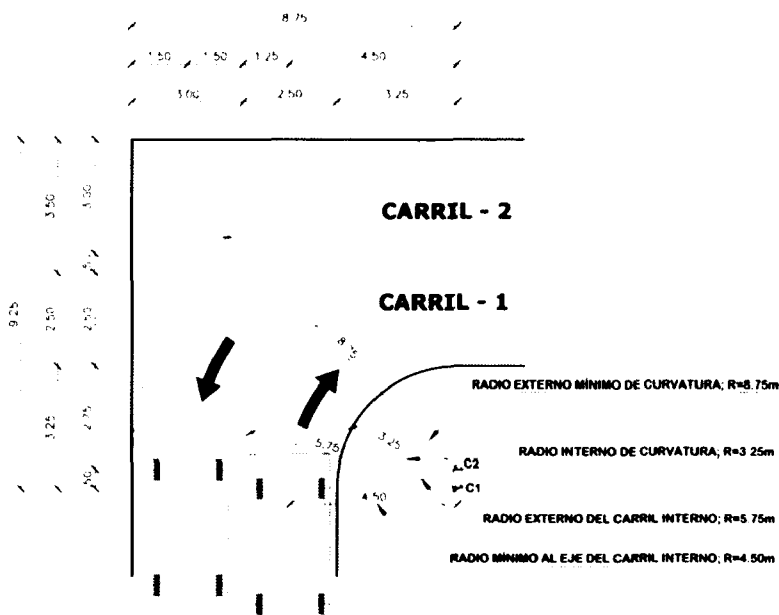


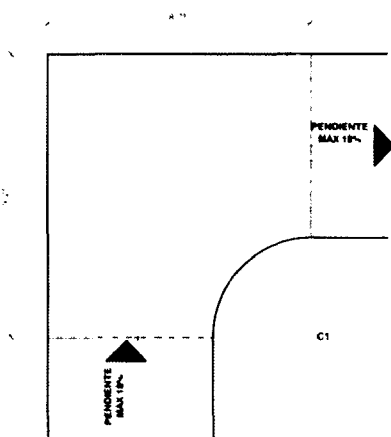
Gráfico No. 2: Plantilla de giros para vehículos livianos.

Rampa de doble carril a 90°

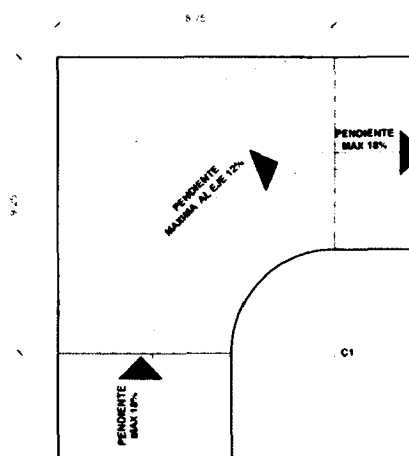
DISEÑO DE RAMPA EN "L" (90°) - DOBLE CARRIL



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

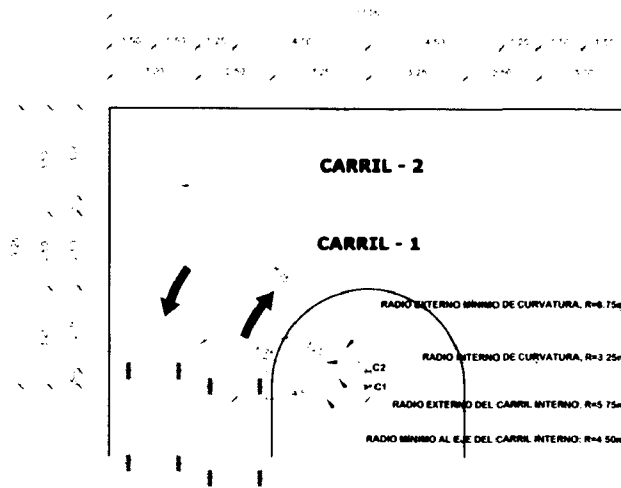


PENDIENTE MAXIMA DE RAMPA EN "L" (90°) - DOBLE CARRIL

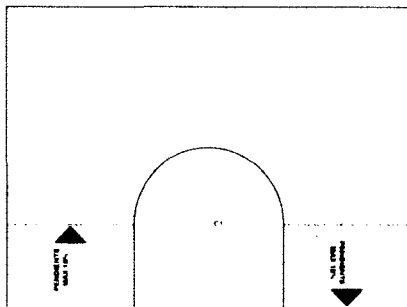


Rampa de dos carriles a 180°

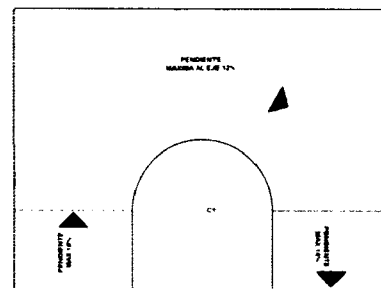
DISEÑO DE RAMPA EN "U" (180°) - DOBLE CARRIL



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



PENDIENTE MÁXIMA 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 tuvieran 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: $2ch+h = 0,64 \text{ m.}$, 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, entepiso 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 límite 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 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 registrará 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 alícuotas, al asignar alícuota 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 alícuotas 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 **(alícuotas)**, deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalarán sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales : norte, sur, este, oeste , además se deben señalar los linderos superiores e inferiores **(área)** con respecto a otras unidades de dominio exclusivo **(alícuotas)** si las hubiere dependiendo de la modalidad (edificios en altura, horizontal-conjuntos habitacionales o la combinación de las dos anteriores).

Si un bien exclusivo **(alícuota)** ha sido planificado en varios niveles los linderos pueden ser descritos de manera total e integral; es decir, señalando sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) y los niveles correspondientes con los cuales se planificó, con respecto a las otras unidades de dominio exclusivo **(alícuotas)**.

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 alícuotas parciales en función de los valores ponderados de las unidades de construcción.

Unidades	Valores ponderados	Alícuotas 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

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	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	
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		710.30	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 alicuotas parciales en función de los valores ponderados de las unidades de construcción.

Unidades	Valores ponderados	Alicuotas 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.-

Alícuota

Area de terreno

$$7.35 \% (\text{Casa \# 1 - Estac. \# 1}) \quad \times \quad 5460 \text{ m}^2 = \quad 40131 / 100 = 401.31 \text{ m}^2$$

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

Cuadro de Alicuotas – Desarrollo Horizontal

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	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	1 455	30				
	Sumatoria			1 485		1755	100 %	100 %