

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

En esta modalidad combinada se procederá de manera similar a los casos anteriores: **las 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.

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

**Ejemplo:**

Area de terreno: 15 000 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Comprobación.-****Alícuota****Area de terreno**

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

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



## Cuadro de Alicuotas – Desarrollo Horizontal y Vertical

N°	Uso / Denominación	Nivel	Bienes exclusivos construidos cubiertos m2.	Bienes exclusivos descubiertos ó abiertos m2.	Factor de ponderación	Valores ponderados	Alicuotas parciales %	Alicuotas totales %
<b>Bloque A</b>								
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
<b>Bloque B</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
<b>Casas</b>								
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
<b>Estacionamientos</b>								
11	Estacionamiento 1			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
12	Estacionamiento 2			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
13	Estacionamiento 3			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
14	Estacionamiento 4			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
15	Estacionamiento 5			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
16	Estacionamiento 6			15	x0.5	7.5	0.33	0.33
17	Estacionamiento 7		15		x0.7	14	0.62	0.62
18	Estacionamiento 8		15		x0.7	14	0.62	0.62
19	Estacionamiento 9			20	x0.5	10	0.45	0.45
20	Estacionamiento 10		15		x0.7	14	0.62	0.62
	<b>Sumatoria</b>		<b>1795</b>	<b>105</b>		<b>2242.5</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

**Nota: Artículo reformado por Art... 12 de Ley Nº 000, publicada en R.O. Suplemento 144 de 18 de Agosto del 2000.**

#### **Art. 92.- Espacios construidos.**

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

b) Los grupos B, C, D, E y F tendrán un área no menor a 9.5 m<sup>2</sup> (habitación y media batería sanitaria) para ser utilizada por el portero o conserje, conforme las dimensiones mínimas de los locales determinadas en este Libro, o en su defecto, facilidades para servicios de guardiania externa en un área no mayor a 5 m<sup>2</sup> que deberá incluir medio baño. En caso de tener frente a dos vías se puede ubicar una 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 m<sup>2</sup>), incluido **medio baño para hombres y mujeres** y un mesón de cocina con un lavaplatos. El grupo C de vivienda, comercios u oficinas tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>), incluido **medio baño para hombres y mujeres** y un mesón de cocina con un lavaplatos. Para los grupos D, E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad, con un máximo de 400 m<sup>2</sup> que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, con áreas no menores a 100 m<sup>2</sup> cada una, con sus respectivas baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres;

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: guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada unidad de oficinas, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>). En todo edificio de oficinas se deberá cumplir 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, guardianía y sala de copropietarios en una proporción de un (1) metro cuadrado por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>);

h) Para edificaciones de bodegas comerciales se requerirán: guardianía, oficina de administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el cuadro de requerimientos mínimos de estacionamientos para vehículos livianos de este libro, las baterías sanitarias cumplirán las condiciones del artículo 247 de baterías en comercios; La oficina de administración del edificio de bodegas comerciales tendrá un área mínima de 6,0 m<sup>2</sup>. En edificios de uso mixto se diseñará una sola sala de copropietarios y oficina de administración;

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 m<sup>2</sup>., por cada 20 unidades de vivienda, con un lado mínimo de 1.5 m. En este espacio podrá ubicarse un contenedor para depósito de basura, no deberá construirse a menos de 6 metros de la cisterna, ni junto al acceso principal del edificio y será de fácil accesibilidad al servicio de recolección de basura. Estos espacios podrán desarrollarse en cuerpos independientes.

**Casilleros postales:** Toda edificación en propiedad horizontal, grupos D, E y F contará con casilleros para el servicio postal.

**Antenas de telecomunicaciones:** En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos E y F, se deberán prever instalaciones para antenas colectivas de telecomunicaciones (radiocomunicaciones, radio y televisión) que deberán emplazarse en un sitio específico para este fin, donde causen menor impacto visual urbano.

En reemplazo de los requerimientos individuales de lavado y secado podrán instalarse lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

**Art. 93.- Áreas recreativas.-**

a) Se dotará de un área recreativa mínima de doce (12) metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser, espacios cubiertos o abiertos **con un lado mínimo de 3.00 m. en edificios en altura y con un lado mínimo de 6.00 m para conjuntos con desarrollo horizontal y combinados** concentrados hasta en **dos (2)** cuerpos en los grupos **B, C y D** y hasta en cuatro (4) cuerpos en los grupos E y F susceptibles de implantarse equipamientos recreativos, En edificaciones con usos combinados residenciales, de comercio y oficinas la norma de 12 m<sup>2</sup>, de áreas recreativas será aplicable únicamente para el uso residencial.

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

b) En edificaciones existentes de dos o más pisos a ser declaradas en propiedad horizontal o que se amplíen por cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin, en tal efecto la altura del antepecho de seguridad será de 1,20 m. y un cerramiento transparente hasta una altura total de 2,30 m.

c) En edificaciones en altura, cuando el área del predio no permita ubicar la totalidad de las áreas recreativas abiertas a nivel del terreno, podrán ubicarse en las terrazas de los edificios en un máximo del 50% que sean susceptibles de ubicarse equipamientos recreativos y cuente con las debidas seguridades; en estas edificaciones podrá ubicarse el otro 50% del área recreativa abierta, en planta baja u otros pisos, como zonas cubiertas o abiertas, las mismas que deberán estar diseñadas específicamente para dicho fin y ser susceptibles de ubicarse equipamientos recreativos. Se podrán ubicar el 100% de las áreas recreativas en las terrazas de los edificios, siempre y cuando sean áreas ajardinadas o para cultivo, en este caso cumplirá con las condiciones de accesibilidad establecidas en el Art. 9.

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

d) A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal los retiros de protección de ríos y quebradas; siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

e) Las alturas de cerramiento de estas áreas **recreativas abiertas comunales en Planta Baja** serán de máximo 2 m y deberá usarse vegetación natural que no supere en su crecimiento máximo dicha altura.

f) Las alturas de los cerramientos entre bienes de dominio exclusivo y bienes comunales podrán tener una altura máxima de 2 m. y deberán ser cerramientos de vegetación.

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

peatonal y vehicular de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

h) A las áreas de lavado y secado, ubicadas fuera de las viviendas, se les asignará alícuotas parciales las mismas que serán parte constitutiva de la alícuota total de la vivienda.

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

**Art. 94.- Áreas de circulación peatonal y vehicular.-** En proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el diseño de las vías se someterá al siguiente cuadro:

**Cuadro No. 11a**

**Vías para proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal**

Tipo	No. de carriles	Ancho carril (m)	Aceras (m)	Número de unidades	Ancho mínimo Vía (m)
1	1	6.00	-	2 hasta 6	6
2	2	2.30	1.20	7 hasta 10	7
3	2	2.50	1.50	11 hasta 40	8
4	2	2.70	1.80	41 hasta 70	9
5	2	3.10	2.40	71 en adelante	11

**Deberán además cumplir con las siguientes condiciones:**

- En los casos en que la morfología del lote impida la ejecución de la norma, la **Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda** podrá autorizar el cambio de la norma.
- **Los conjuntos tipo B, C, D, E y F deberán contar** con diseños de accesos y salidas vehiculares claramente definidos.
- Las garitas de vigilancia no podrán obstaculizar la circulación peatonal o vehicular.

- **El diseño de las vías vehiculares** sin continuidad o salida, en los conjuntos **habitacionales tipo B, C, D, E, F** deberán disponer de una curva o facilidad de retorno al término de la misma, **la pendiente máxima de diseño de la vía será del 15%.**
- El diseño y tratamiento de calzadas y aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.
- Los estacionamientos y bodegas que sean considerados como bienes exclusivos independientes sujetos al régimen de propiedad horizontal, podrán ser transferidos siempre y cuando sean **a copropietarios del mismo edificio, conjunto habitacional.**

**CUADRO No. 13 12**

**RESUMEN DE REQUERIMIENTOS**

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacios construidos	A	Ninguno	Ninguna
	C/D/E/F	Área <b>no menor</b> para portero o conserje.	9,50 m2. de área útil (habitación y batería sanitaria).
	<b>B/C/D/E/F</b>	Guardianía en retiro frontal	No mayor a 5,0 m2 incluido media batería sanitaria.
	B/C	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2
	D/E	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2.
	F	Sala de copropietarios/sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda. Con un máximo de 400 m2.
	C/D/E/F	Depósito de basura	3 m2. (1 por cada 20 unidades de vivienda).
	Edificios para centros comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes	1 m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2 y máximo 400 m2.
	Edificios para oficinas	Guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios.	1 m2. por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2 y máximo 400 m2.

			Oficinas de Administración 6 m2.
	Edificios de estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios	0.50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.
	Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Oficinas de Administración 6 m2.
Zonas recreativas	B/C/D/E/F		12 m2. por unidad de vivienda
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

### Sección 3ra.

#### PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

##### Parágrafo 1ero.

#### PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Art. 95.- Medidas de protección.- Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones, deben ser consideradas desde el momento en que se inicia la planificación de todo proyecto de habilitación o edificación.

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones, a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de las personas.

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios vigente, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios, otras existentes sobre la materia, y las establecidas en esta ordenanza.

Art. 96.- Medidas en las construcciones existentes.- En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios, establecidas para el caso, debe cumplirse la protección contra incendios, supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos.

En las cubiertas de edificios colindantes no podrán ubicarse orificios de salida, lucernarios, ni claraboyas, a distancias menores a tres metros entre ellos.

Art. 97.- Accesibilidad de vehículos de emergencia.- Toda nueva edificación debe disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia. No se permitirá distancia mayor a 30 m. desde la edificación más alejada hasta el sitio de estacionamiento y maniobras.

Art. 98.- Limitación de áreas libres.- Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m<sup>2</sup> por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambientes abiertos o escaleras de incendio.

Art. 99.- Aberturas de ataque.- Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m<sup>2</sup>., deben tener aberturas de ataque superiores, que consistirán en un hueco de no menos de 0,60 m. de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor, que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

Art. 100.- División de sectores de incendio.- Todo edificio se dividirá en sectores de incendio independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos.

Se entenderá como sector de incendio al espacio limitado por cerramientos o recubrimientos de materiales resistentes al fuego en paredes construidas.

Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc., conformarán sectores independientes de incendio y de ninguna manera comprometerán las vías de evacuación, las que implementarán medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art. 101.- Muros cortafuegos.- Los sectores de alto riesgo de incendio dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismos que estarán construidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos; deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongarán hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentarán en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas, éstas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

Las edificaciones para salas de espectáculos deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos desprovistos de vanos de comunicación.

Art. 102.- Protección de elementos estructurales de acero.- Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego.

En los niveles destinados a estacionamientos será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos, para evitar que sean dañados por los vehículos.



Art. 103.- Precauciones durante la ejecución de obras.- Durante las diferentes etapas de construcción, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar incendios, y en su caso, para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Art. 104.- Escapes de líquidos inflamables.- Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües, como también para la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto. Así también se deberá encontrar la solución más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado.

Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Art. 105.- Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles.- Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares; se lo hará en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar productos que superen el consumo individual y que estén calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radiactivos que signifiquen un potencial riesgo para la salud o la seguridad colectiva.

Los pozos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humo, debiendo tomarse en cuenta las disposiciones de los Arts. 84 y 86 de esta Ordenanza sobre las condiciones del pozo de ascensores.

Art. 106.- Instalaciones eléctricas.- En el sistema eléctrico se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica, en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

Las edificaciones, de acuerdo al uso, cumplirán las especificaciones que señala la normativa vigente de la Empresa Eléctrica Quito y las disposiciones del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Art. 107.- Calentadores de agua a gas (GLP).- Los calentadores de agua a gas se instalarán de preferencia en el exterior de las edificaciones, en locales propios para este uso, ubicados en sitios independientes, contruidos con materiales incombustibles; en caso de que tales locales requieran de puertas, éstas serán contruidas con materiales resistentes al fuego, y se tomarán además las debidas protecciones para la acción de la lluvia y el viento.

Los calentadores de agua a gas podrán instalarse en el interior de las viviendas o edificios siempre y cuando dispongan de un ducto de evacuación de las emisiones de combustión del gas; el local donde se instale el calentador deberá tener un volumen mínimo de 8 m<sup>3</sup>, suficientemente ventilado, que permita la circulación de aire. Además, deberá cumplir con las disposiciones establecidas para este efecto, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito y la Norma INEN 2124-98.

Los artefactos diseñados para funcionar con gas licuado de petróleo (GLP), no podrán instalarse en subsuelos u otros pisos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación del producto de la combustión estarán contruidos por materiales incombustibles.

Art. 108.- Instalaciones centralizadas de gas (GLP).- La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones de la presente normativa y las que el INEN y el Cuerpo Metropolitano de Bomberos determinen según su respectivo reglamento.

Art. 109.- Chimeneas.- Las chimeneas deberán proyectarse para que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1,00 m. del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas, dispondrá de su propio ducto.

Art. 110.- Puertas.- En todas las edificaciones, con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de las vías determinadas para evacuación, se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores.

Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- Girar de 90 a 180 grados sobre el eje vertical.
- Contar con un dispositivo de cierre automático.
- En ningún caso el ancho libre será inferior a 0.90 m., ni su altura menor a 2.10 m.
- Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir; si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual;
- El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
- Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen.
- Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación, deberán mantenerse cerradas y con la señalización:

-SIN SALIDA.

Art. 111.- Pisos, techos y paredes.- Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios, serán a prueba de fuego y que en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que puedan resultar nocivos.

Art. 112.- Rampas y escaleras.- Las rampas y cajones de escaleras que no sean unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior, que facilite su ventilación y la evacuación natural del humo.

Los cajones de escaleras que formen parte de las vías de evacuación, a más de cumplir con los requisitos del Art. 75 de la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y al área total construida, según los artículos 125, 126 y 127.

Art. 113.- Escaleras abiertas.- Los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura, incluidos los subsuelos y con superficie de hasta 1200 m<sup>2</sup> de construcción, podrán utilizar escaleras abiertas al hall o a la circulación general del edificio. Deberán estar ventilados al exterior por medio de vanos de superficie no menor al 10% del área en planta del cajón de escaleras y con sistemas de ventilación cruzados en cada uno de los niveles.

Art. 114.- Cajón cerrado de escaleras.- El cajón cerrado de escalera estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de dos horas, dispondrán de ventilación natural y direccional al exterior, que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cajón de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura incluidos los subsuelos o que superen los 1.200,00 m<sup>2</sup>. de área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cajones completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cajón de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2,00 m. como mínimo.

Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$A = h \times s / 200$  En donde:

A = Área en planta del ducto, en metros cuadrados.

h = altura del edificio, en metros.

s = Área en planta del cajón de una escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cajón de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos en cada nivel, con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5%, ni mayor del 8% del área en planta del cubo de escaleras.

En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

Art. 115.- Escaleras de seguridad.- Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Las escaleras de seguridad deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Las escaleras y cajones de escaleras deben ser fabricados en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego;
- b) Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara;
- c) Debe existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia;

- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente;
- e) Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara;
- f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo;
- g) Las escaleras de seguridad podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m<sup>2</sup> por piso, y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación;
- h) La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m<sup>2</sup> y será de uso colectivo;
- i) Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego, mínimo por una hora y media; y,
- j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura.

Toda edificación desde 8 pisos de altura, independientemente del área total de construcción, debe contar con este tipo de escaleras.

Art. 116.- Vías de evacuación.- Toda edificación debe disponer de una ruta de salida de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deben ser construidas con materiales resistentes al fuego.

La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior, será máxima de 25 m., pero puede variar en función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia a recorrer se medirá desde la puerta de una habitación hasta la salida, en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación, cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.

Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m, mediante puertas resistentes al fuego. La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.

Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo, se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja, para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.

Si en la vía de evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%, y deben estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano, no se aceptan como parte de la vía de evacuación.

Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, conformará un sector independiente de incendios y se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art. 117.- Salidas de escape o emergencia.- Toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos, sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>., deben contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

Deben existir en cada nivel del establecimiento.

Serán en número y dimensiones tales, que sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del espacio construido en un máximo de 3 minutos.

Tendrán salida directa a la vía pública, a un pasillo protegido o a un cajón de escalera hermética, por medio de circulaciones con ancho mínimo igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.

Las salidas deben disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Cada piso o sector de incendio deberá tener por lo menos dos salidas suficientemente amplias, protegidas contra la acción inmediata de las llamas y el paso del humo, y separadas entre sí. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

**Art. 118.- Extintores de incendios.-** Toda edificación debe estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación.

Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

**Art. 119.- Sistema hidráulico contra incendios.-** Toda edificación de más de cuatro pisos de altura o que supere los 1.200 m<sup>2</sup> de área total de construcción, deberán implementar el sistema hidráulico de incendios, así como edificaciones de superficies menores que dado su uso o riesgo de incendio lo requieran, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

La red de agua será de acero, de uso exclusivo para el servicio de extinción de incendios y deberá protegerse contra acciones mecánicas en los puntos que se considere necesario.

Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 Kg./cm<sup>2</sup> y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63.5 mm. Se extenderán a todo lo alto de la edificación con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. En el caso de columna húmeda, permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y ésta, a su vez, con el correspondiente equipo de presurización.

Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deberán ser diseñadas de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

**Art. 120.- Boca de agua para incendios.-** Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectadas permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal, aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1.70 m. con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios, sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera.

Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas, pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, y contarán además con su respectiva señalización.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25 m.

Art. 121.- Boca de impulsión para incendios.- La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel de piso terminado.

La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS".

Art. 122.- Reserva de agua para incendios.- En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiera de instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública.

Se deberá prever almacenamiento de agua en proporción de 5 litros por m<sup>2</sup> construido, reserva que exclusivamente surtirá la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10.000 litros.

Art. 123.- Hidrantes.- Los edificios, por su volumen de construcción o por el nivel de riesgo de incendios, implementarán adicionalmente el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes, deberá cumplir con lo siguiente:

- Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45 m. de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
- Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y/o ventanas, de modo que se requieran las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
- Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios, y contarán con su respectiva señalización.
- Darán cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la EMAAP-Q y asegurarán su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art. 124.- Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios.- El sistema de detección automática de incendios se utilizará en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de

menores. Serán de la clase y sensibilidad adecuada para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local, evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.

En el caso de implementarse difusores de sonido accionados por pulsadores manuales, estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria para su activación. La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

Tanto la instalación del sistema de detección automática de incendios como la de los pulsadores de alarma, deberán estar alimentados permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

**Art. 125.- Iluminación de emergencia.-** Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia.

Deberán funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

**Art. 126.- Señalización de emergencia.-** Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local al que presten protección.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), serán señalizados mediante letreros con texto "SALIDA" o "SALIDAS DE EMERGENCIA", según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los colores, señales, símbolos de seguridad, así como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería, se regirán por lo establecido en las Normas INEN 440 y 439, y considerarán además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y lo dispuesto por el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

**Art. 127.- Ubicación de implementos.-** La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo Metropolitano de Bomberos, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

**Art. 128.- Disposiciones adicionales y soluciones alternativas.-** En caso de alto riesgo, el Cuerpo Metropolitano de Bomberos podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

De igual manera, podrá aceptar soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su Reglamento.

**Art. 129.- Edificaciones con varios usos.-** Cuando exista diversidad de usos en una misma edificación, siempre y cuando los usos sean compatibles, se aplicará a cada sector o uso las disposiciones pertinentes exigidas por el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Art. 130.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en esta Sección quedarán sujetos a las disposiciones que para el efecto dicte el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito.

Parágrafo 2do.

#### CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Art. 131.- Construcciones Sismo resistentes: Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

- Código Ecuatoriano de la Construcción, acuerdo ministerial No. 1243 de 13/07/2001 CPE -INEN 5 publicado en el RO No. 382 el 02/08/2001 y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.
- Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trate de estructuras metálicas y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.
- Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.

Sección 4ta.

#### NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION POR USOS

Art. 132.- Ambito y contenido.- Los artículos de esta Sección contienen las normas específicas de aplicación a las edificaciones con diferentes usos de acuerdo a la clasificación del PUOS.

Las normas que no constan en esta Ordenanza deberán tomar como referencia las normas generales de edificación constantes en este libro, y en casos especiales que no cuenten con referencia normativa, el proyectista solicitará el criterio de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, que tomará como referencia las normas internacionales aplicables al caso.

Parágrafo 1ero.

#### EDIFICACIONES PARA USO RESIDENCIAL

Art. 133.- Edificaciones para uso residencial.- Las áreas destinadas a vivienda en forma exclusiva o combinada con otros usos, deberá cumplir con las normas generales y las disposiciones siguientes:

Las dimensiones útiles mínimas para los espacios de uso residencial se encuentran en el cuadro No. 14. **13**

Cuadro No. 14 **13**

Dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para uso residencial

Espacios	Dimensiones mínimas de espacios					Dotación mínima eléctrica				
	Nº. de dormitorios en viviendas			Lado mínimo	Altura mínima	Puntos de luz	Potencia (W)	Tomacorrientes	Potencia (W)	Observaciones
	1	2	3							
Vestíbulo				3.0	2.3	1	100	1	150	1 cada 6 m <sup>2</sup>
Sala			8.1	2.7	2.3	1	100	1	150	1 cada 6 m <sup>2</sup>
Comedor			8.1	2.7	2.3	1	100	1	150	
Sala-Comedor	13	13	16	2.7	2.3					

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público



Cocina	4	5.5	6.5	1.5	2.3			1	150	
						1		2	2400*	2 electrodomésticos
Dormitorio 1 (principal)	9	9	9	2.5	2.3	1	100	2	300	
Dormitorio 2		8	8	2.2	2.3	1	100	2	300	
Dormitorio 3			7	2.2	2.3	1	100	2	300	
Batería Sanitaria	2.5	2.5	2.5	1.2	2.3	1	100	1	150	
									2500*	Ducha eléctrica*
Lavado y Secado*	3	3	3	1.5	2.3	1	100	2	150	
Patio de Servicio			9	3	2.3					
Media Batería Sanitaria				0.9	2.3	1	100	1	150	
Dormitorio de Servicio	6	6	6	2	2.3	1	100	1	150	

\*En el caso de edificios de departamentos se podrá diseñar áreas cubiertas de lavado y secado individuales con un área mínima de 4.50 m<sup>2</sup>, y lado mínimo de 1.50 m., anexo a las cocinas e incorporación de lavadoras y secadoras automáticas.

#### Art. 134.- Características de los espacios residenciales:

- La profundidad de cualquier ambiente no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.
- En caso de integrarse dos o más espacios, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma e independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.
- En espacios de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.
- Las áreas utilizables de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0,72 m<sup>2</sup> de superficie en dormitorio 1 y de 0,54 m<sup>2</sup> en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0,60 m.
- Ningún dormitorio o batería sanitaria será paso obligado a otra dependencia.
- Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de una batería sanitaria, ésta será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.
- Cuando se requieran bodegas dentro de las viviendas, éstas no podrán disponer de baterías sanitarias completas o medias baterías. El área de la bodega no será igual o mayor al área mínima de un dormitorio **de servicio**.

Art. 135.- Baterías sanitarias en viviendas.- Toda vivienda dispondrá como mínimo de una batería sanitaria que cuente con inodoro, lavabo y ducha. El área mínima para ducha será de 0,56 m<sup>2</sup> con un lado mínimo libre de 0,70 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

**Art. 136.- Áreas para lavado y secado de ropa.-** Toda vivienda dispondrá de un espacio para lavado y secado de ropa. **En edificios de departamentos se deben disponer de espacios cubiertos individuales con un área mínima de 4.50 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 1.50m., que puede ser anexo a la cocina e incorporación de lavadoras y secadoras**

automáticas En edificaciones con varias viviendas, podrá destinarse un espacio común para albergar las áreas de lavado y secado de cada una de las viviendas.

Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse en función del tipo de equipo y el número de usuarios a atenderse, en general la relación es de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

**Art. 137.- Patio de servicio.-** Es un espacio abierto **que es parte constitutiva de la unidad de vivienda**, puede incluir la piedra de lavar o el área completa para lavado y secado de ropa. **El patio de servicio no podrá exceder los 45 m<sup>2</sup>.**

El área mínima de nueve (9 m<sup>2</sup>) metros cuadrados para patio de servicio se mantendrá hasta edificaciones de tres (3) pisos. Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Dormitorio de Servicio **tendrá un área mínima de seis (6 m.) metros cuadrados**, este cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la norma general y contará con una batería sanitaria.

Art. 138.- Ventilación por medio de ductos en viviendas.-Las baterías sanitarias, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos:

- En viviendas unifamiliares ductos de hasta 6,00 m. de longitud; el diámetro mínimo será de 0,10 m. con ventilación mecánica.
- En viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 0,20 m., en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.
- En viviendas colectivas de hasta cinco pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 12,00 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0,60 m. con un área no inferior a 0,18 m<sup>2</sup>. libre de instalaciones.

Art. 139.- Muros divisorios entre viviendas.- Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los espesores y altura que constan en el cuadro No. 14 de dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para vivienda.

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

No se podrán colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0,50 m.

Art. 140.- Corredores o pasillos en viviendas.- Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas deben tener un ancho mínimo de 0,90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. de pasillo.

Art. 141.- Escaleras en viviendas.- En viviendas unifamiliares, las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m., incluidos pasamanos, y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento, el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1,20 m., incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento, el ancho mínimo será de 0,80 m.

La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, tendrá un mínimo de 2,10 m.; elementos como vigas y similares no pueden situarse bajo este nivel.

**Cuadro No. 15 14**  
Dimensiones mínimas de elementos para uso residencial

Elementos	Ancho mínimo	Altura mínima
Puerta ingreso a la vivienda	0,96	2,03
Puertas interiores	0,86	2,03
Puertas de baño	0,76	2,03
Corredores y Pasillos (vivienda unifamiliar)	0,9	2,3
Corredores y Pasillos (vivienda multifamiliar)	1,2	2,3
Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco	0,15	2,3
Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos	0,12	2,3
Muros de hormigón armado	0,1	2,3
Escaleras (vivienda unifamiliar)	0,9	2,3
Escaleras (vivienda multifamiliar)	1,2	2,3

Art. 142.- Estructura en edificaciones residenciales.- La estructura será sismo resistente.

Para edificios residenciales que superen los tres pisos de altura, los entrepisos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto, igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción.

En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos etc., toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Art. 143.- Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales en vivienda.- Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de agua serán en todo caso centralizadas. Cada departamento deberá tener su propio medidor de agua ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad de vivienda. En edificaciones o conjuntos habitacionales declarados en propiedad horizontal, se debe prever la instalación de medidores individuales; se permitirá la entrega de la licencia de habitabilidad teniendo un solo medidor, pero únicamente en la primera etapa de construcción.

Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera, que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios en altura.

Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor.

Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda será la establecida en el cuadro No. 14; debe preverse la instalación de la red telefónica.

Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones, y deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento para la prevención y control de la contaminación por ruido.

Parágrafo 2do.

#### EDIFICACIONES PARA INDUSTRIAS

Art. 144.- Edificaciones para industrias.- Todas las edificaciones en que se lleven a cabo operaciones de producción industrial, así como las que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos que impliquen algún tipo de riesgo, cumplirán a más de las disposiciones generales, con las de este parágrafo.

Art. 145.- Características de las edificaciones industriales.- Las edificaciones para industrias serán de un solo piso, deberán construirse con materiales incombustibles, y estarán dotadas de muros corta - fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro. En casos excepcionales debidamente justificados se aceptarán edificaciones industriales en más pisos.

Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y a tratar con vegetación su entorno. Será obligatorio, cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas, establecer un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Art. 146.- Ventilación en edificaciones industriales.- El área mínima para ventilación será del 8% del área utilizable del local, a través de ventanas o ventilación cenital.

Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas o explosivas, no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas. En casos en que se justifique mediante memoria explicativa suscrita por el promotor o propietario, podrán construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, con el propósito de producir una ventilación o iluminación auxiliar del local que lo requiera.

Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control, de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previamente a su salida al ambiente externo.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m<sup>3</sup> por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m<sup>3</sup> por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire o existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán contar con sistemas interiores que permitan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos y un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Art. 147.- Ventilación mecánica en edificaciones industriales.- Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

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

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m<sup>3</sup>. por persona.
- Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 148.- Temperatura en edificaciones industriales.- En los locales cerrados de trabajo se deberá mantener una temperatura que no exceda los 28 grados C, salvo la existencia de un justificativo técnico verificable.

Art. 149.- Prevención y control de la contaminación por ruidos en edificaciones industriales.- Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán, en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión; y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo, y se someterán a las condiciones de la Ordenanza Metropolitana de Ambiente.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración. Deberán observar las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores.

Art. 150.- Baterías Sanitarias en edificaciones industriales.- Los establecimientos industriales deben contar con baterías sanitarias de acuerdo al siguiente detalle de piezas sanitarias:

- Un inodoro por cada 10 trabajadores o fracción menor.
- 1 lavabo por cada 10 trabajadores.
- 1 ducha de agua caliente por cada 10 trabajadores y en función del tipo de trabajo.
- 1 cancel por cada trabajador.

Se instalarán siempre baterías sanitarias separadas para hombres y mujeres.

Art. 151.- Estacionamientos en edificaciones industriales.- El número de puestos de estacionamiento para edificios industriales se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 7, de requerimientos mínimos de estacionamientos para vehículos livianos por usos, y cumplirá con las normas correspondientes de esta normativa.

Se deberán prever las facilidades para carga y descarga en razón de la forma y superficie del terreno y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo, sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.

El área de maniobras para el patio de carga y descarga tendrá un radio de giro mínimo de 12,20 m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12,20; y de 13,72 m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15,25 m.

Art. 152.- Sala de Primeros Auxilios en edificaciones industriales.- Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.

Art. 153.- Prevención contra incendios en edificaciones industriales.- Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes, así como las normas de seguridad e higiene industrial, de conformidad con la Ley y los reglamentos vigentes. Además, observarán lo siguiente:

- En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.
- Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.
- Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgos, contarán con muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Se instalarán a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego, y no podrán situarse debajo de locales de trabajo o habitables.
- El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques -depósitos subterráneos, y situados a distancia mínima de 6.00 m. de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por medio de tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536, y a las normas pertinentes del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
- Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.
- No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o al lado de sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
- Todo establecimiento industrial contará con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.
- Ninguna parte o zona del establecimiento deberá estar alejada de una salida al exterior y dicha distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
- Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24 m. de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de emergencia.

Parágrafo 3ero.

#### EDIFICACIONES PARA EDUCACION

**Art. 154.- Edificaciones para educación.-** Los espacios destinados a equipamientos educativos, **es decir sus instalaciones** deben ser planificados y construidos bajo las normas **establecidas por la Municipalidad previo a su funcionamiento**. Los centros de educación que funcionen en locales no planificados para el uso correspondiente, requerirán un informe **previo de la Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda respecto del cumplimiento de la normativa vigente sobre los equipamientos educativos**.

Art. 155.- Características de las edificaciones para educación preescolar, escolar y secundaria.- Los edificios que se construyan o destinen a la educación preescolar, escolar y secundaria se sujetarán a las normas generales para edificar, las normas específicas para educación del cuadro No. 16 y las condiciones siguientes:

- Las distancias mínimas entre establecimientos, respetarán los radios de influencia constantes en el Cuadro No. 5, requerimiento de equipamientos de servicios sociales.
- Las edificaciones no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

- El acceso principal al establecimiento será necesariamente a través de una vía colectora o una local no inferior a 14 m. de ancho.
- Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.
- Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso 3 m. libres.
- Los locales de enseñanza deberán controlar y regular el asoleamiento directo durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. Preferentemente se orientarán las ventanas hacia el norte o sur.

Art. 156.- Aulas, laboratorios, talleres y afines.- Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 m. libres.
- Los laboratorios, talleres y similares en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame, fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc.) y se trabaje o se utilice fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y dispondrán de suficientes puertas de escape para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observarán las normas de protección contra incendios.
- Los locales destinados a educación básica (nivel preescolar y primeros años de nivel escolar) preferentemente estarán localizados en la planta baja.

Art. 157.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión en edificaciones para educación.- Los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en los artículos de edificaciones para deportes o de cultura, según sea el caso.

Art. 158.- Espacios mínimos para recreación en edificaciones educativas.- Podrán desarrollarse concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en una proporción máxima frente - fondo 1:3.

Los espacios libres de piso duro serán perfectamente drenados, y con una pendiente máxima del 1,5% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado. Además, contarán con galerías o espacios cubiertos para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de 1/10 de la superficie de recreación exigida, y estarán situados al nivel de las aulas respectivas.

Los locales para educación escolar y secundaria, deberán contar, al menos, con una superficie pavimentada de 15 por 30 metros destinada a una cancha múltiple, que podrá ser considerada dentro de la superficie total de recreación exigida.

Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección preescolar, deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Art. 159.- Baterías sanitarias en edificaciones educativas.- Las edificaciones estarán equipadas con baterías sanitarias separadas para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.

Las baterías sanitarias para personal administrativo y de servicio serán las consideradas en la normativa de oficinas. Las baterías sanitarias para alumnos deben estar agrupadas y diferenciadas por sexo de acuerdo al cuadro No. 16, normas específicas para locales y elementos de edificaciones educativas.

Del total de piezas sanitarias requeridas para aulas, laboratorios, talleres y afines en cada nivel de la edificación escolar, podrá destinarse hasta el 20% para el área recreativa.

Art. 160.- Servicio médico en edificaciones educativas.- Toda edificación para educación deberá prestar servicio médico de emergencia, y contará con el equipo e instrumental mínimo necesario para primeros auxilios; el área de este espacio será mínimo de 24 m<sup>2</sup>., y contendrá consultorio, sala de espera y media batería sanitaria.

Art. 161.- Ventilación en edificaciones educativas.- Se asegurará un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación, preferentemente en la parte superior, y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Cuadro No. 16

Normas específicas para edificaciones educativas

Espacios y elementos educativos	Capacidad Máxima (alumnos)	Área mínima (m <sup>2</sup> por alumno)	Baterías sanitarias		
			inodoros H (u/alumno)	urinarios H (u/alumno)	inodoros M (u/alumna)
<b>Preescolar:</b> aulas, laboratorios, talleres y afines	30	1	1 cada 10	1 cada 30	1 cada 10
<b>Escolar</b> aulas, Laboratorios, talleres y afines	30	1,2	1 cada 30	1 cada 30	1 cada 20
<b>Secundaria</b> aulas, Laboratorios, talleres y afines	35	1	1 cada 40	1 cada 40	2 cada 20
Bar estudiantil	cada 180	12 cada 180	-	-	-
Recreación Preescolar	-	1,5	-	-	-
Recreación Escolar y Secundaria	-	5	-	-	-

Servicio Médico 24 m<sup>2</sup> cada establecimiento

Bar estudiantil 12 m<sup>2</sup> cada 180 estudiantes

1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)

1 bebedero por cada 100 alumnos

Art. 162.- Iluminación en edificaciones educativas.- La iluminación de las aulas se realizará por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se realizará por ambas paredes opuestas.

Los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, en planta baja, serán de 0,90 m. como máximo.

Las ventanas se dispondrán de tal modo que los alumnos reciban luz natural a todo lo largo del local. El área de ventana no podrá ser menor al 20% del área de piso del local.

El sistema de iluminación suministrará una correcta distribución del flujo luminoso.

Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial.

Los focos o fuentes de luz no serán deslumbrantes, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

De acuerdo al tipo de locales, los niveles mínimos de iluminación (lux) deberán ser: Para corredores, estantes o anaqueles de biblioteca 70 lux; para escaleras 100 lux; para salas de reunión, de consulta o comunales 150 lux; para aulas de clase y de lectura, salas para exámenes, tarimas o plateas, laboratorios, mesas de lectura en bibliotecas, oficinas: 300 lux; para salas de dibujo o artes 450 lux.

Art. 163.- Escaleras en edificaciones educativas.- Además de lo especificado, las normas generales cumplirán con las siguientes condiciones:



- Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- El ancho mínimo utilizable será de 1,80 m. libres en establecimientos con 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras.
- La iluminación y ventilación de todas las escaleras cumplirán con lo dispuesto sobre protección contra incendios.
- Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas una longitud no menor a uno y medio del ancho utilizable del tramo de escaleras, y abrirán hacia el exterior.
- En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
- Contarán con un máximo de 10 contrahuellas entre descansos.
- Ninguna puerta de acceso a un espacio podrá colocarse a más de 25 m. de distancia de la escalera.
- Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles.

Art. 164.- Corredores en edificaciones educativas.- En ningún caso, el ancho de pasillos para salas de clase será menor a 1,80 m. libres. Las circulaciones peatonales serán cubiertas.

Art. 165.- Muros en edificaciones educativas.- Las aristas de intersecciones entre muros deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 m.

Art. 166.- Bar estudiantil.- Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,40 m, y un fregadero incluido. Las paredes estarán revestidas hasta una altura de 1,80 m. con material cerámico lavable. Los pisos serán de material cerámico antideslizante, tanto en seco como en mojado. Estará vinculado preferentemente al área recreativa.

Art. 167.- Condiciones y características de las edificaciones para universidades e institutos de educación superior.- Para efectos del cumplimiento de esta normativa, son todos aquellos establecimientos que forman parte del sistema nacional de educación superior ecuatoriano; las universidades y escuelas politécnicas creadas por ley, y los institutos superiores técnicos y tecnológicos que hayan sido autorizados por el Ministerio de Educación y Cultura e incorporados al sistema.

Los edificios destinados para educación superior deberán someterse a las regulaciones especiales para el DMQ y las normas de este Libro que le sean correspondientes. La localización de las edificaciones para educación superior será aprobada por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Las áreas administrativas y sociales, así como las representaciones académicas de las universidades o institutos superiores, podrán localizarse en edificaciones existentes, una vez que cumplan con la normativa vigente.

Parágrafo 4to.

#### EDIFICACIONES PARA CULTURA

Art. 168.- Edificaciones para espectáculos públicos.-Además de las normas generales señaladas en la presente normativa, cumplirán con las disposiciones de este artículo los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para espectáculos públicos, como: teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, salas de proyección de videos para adultos y otros locales de uso similar.

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cinco grupos:

Primer Grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.

Segundo Grupo: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.

Tercer Grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.

Cuarto Grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.

Quinto Grupo: Capacidad hasta 49 espectadores.

Art. 169.- Características de las edificaciones para espectáculos.

En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16 m.

Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14 m., y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6 m.

En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6 m., con salidas en sus dos extremos.

Las calles y pasajes especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

La altura mínima libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel del piso hasta el cielo raso, será de 3,00 m.

Art. 170.- Puertas en edificaciones para espectáculos.

- Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera, a la que comunican sin interposición de gradas;
- Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los de segunda categoría, dos puertas;
- Se prohíbe la colocación de puertas giratorias;
- Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público; y,
- El número mínimo de salidas que habrá en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 17

Número mínimo de salidas en salas de espectáculos

Número de espectadores en cada piso	Número mínimo de puertas de salidas	Ancho mínimo cada puerta
> 0 = a 49	2	1,20
> 0 = a 50 < 200	2	1,20
> 0 = a 200 < 500	2	1,80
> 0 = a 500 < 1000	3	1,80
> 0 = a 1000*	4	1,80
* Más una salida adicional de 1,20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.		

Art. 171.- Puertas de emergencia en salas de espectáculos.- Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, dentro de la normativa del artículo anterior y su cuadro.
- Se dispondrán en forma tal, que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores), evitando la cercanía al escenario.
- Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados durante toda la función.
- Las puertas de emergencia podrán ser usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
- Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

Art. 172.- Ventanas en salas de espectáculos.- En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.

Art. 173.- Corredores en salas de espectáculos.- Los corredores de circulación se sujetarán a más de las normas generales de circulaciones interiores y exteriores, a las siguientes especificaciones:

- El ancho mínimo será de 1,50 m.
- Podrán disponerse corredores transversales, además del corredor central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
- No podrán existir salientes en las paredes de los corredores hasta una altura no menor de 2,05 m.
- Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.
- Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %.
- Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- Los corredores aumentarán su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Art. 174.- Escaleras en salas de espectáculos.- Las escaleras de estas edificaciones cumplirán con las normas generales y las siguientes condiciones:

- Se prohíbe el uso de madera para construcción de escaleras.
- Cada tramo tendrá un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
- Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
- En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
- Las escaleras que presten servicio al público, no se podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
- No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Art. 175.- Ventilación en salas de espectáculos.- Deberá contar con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la permanente pureza del aire y renovación del mismo. Además, se tomará en cuenta lo establecido sobre iluminación y ventilación de locales de la presente normativa.

Art. 176.- Condiciones acústicas de las salas de espectáculos.- Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales resistentes al fuego que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario, placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.

En los cines es necesario un espacio de 0,90 m. de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.

Art. 177.- Iluminación de seguridad en salas de espectáculos.- A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores y pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio durante el desarrollo del espectáculo o función.

Art. 178.- Condiciones de visibilidad en salas de espectáculos.- Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 0.12 m.

Podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y el trazo de la isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30ro. y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Art. 179.- Nivel de piso en salas de espectáculos.- Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1,10 m. cuando éste se encuentre en posición sentada, y de 1,70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art. 180.- Escenario.- El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Art. 181.- Camerinos.- Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

- No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
- Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias.
- Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

Art. 182.- Palcos y galerías.- Cada nivel de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de la de otros niveles. Estas escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Art. 183.- Butacas.- En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas que reunirán las siguientes condiciones:

- Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m.
- Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.
- La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas.
- Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos que podrán hacerlo opcionalmente.
- Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.
- Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
- La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7 m.
- Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a personas con capacidad reducida, en planta baja. Para ello será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1.20 m. Allí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.
- La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Art. 184.- Cabinas de proyección.- Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

- Tendrán un área mínima de 4 m2. por cada proyector y, una altura mínima de 2,20 m.
- Se construirán con materiales incombustibles y dotados interiormente con extintores de incendio.
- Tendrán una sola puerta de acceso, de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
- Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible.
- La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

Art. 185.- Taquillas.- Las taquillas para venta de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art. 186.- Baterías sanitarias en salas de espectáculos.- Las baterías sanitarias serán separadas para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
- 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
- Se instalará al menos 1 bebedero con agua purificada, que podrá localizarse fuera de la batería sanitaria.
- Para palcos y galerías se preverán baterías sanitarias de acuerdo a los literales anteriores.
- Se preverá una batería sanitaria para personas con capacidad reducida.

Art. 187.- Locales en pisos altos.- Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, cumplirán las siguientes especificaciones:

- Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de locales de planta baja, y estarán contruidos con materiales incombustibles para todos sus elementos.
- Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
- Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1.80 m.
- El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0,17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0,30 m.

Parágrafo 5to.

#### EDIFICACIONES PARA SALUD

Art. 188.- Edificaciones para salud.- Se considerarán a las edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud para fomento, prevención, recuperación, o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria o internación.

Art. 189.- Características de las edificaciones para salud.- Las dimensiones de los espacios constan en el cuadro No. 18 de Normas Específicas para Edificaciones de Salud.

Cuadro No. 18

Normas específicas para edificaciones de salud

ESPACIOS	Area mínima (m2)	Altura mínima (m)	Puertas (m)	Observaciones
Antesalas	-	2,50	-	-
Vestíbulos	-	2,50	-	-
Administración	-	2,50	0,90	-
Consulta externa	-	2,50	0,90	-
Habitaciones	-	2,50	0,90	-
Sala de enfermos	-	2,50	1,50	puertas de doble hoja
Sala de hospitalización	-	2,50	1,50	puertas de doble hoja
Sala de recuperación	-	2,50	1,50	puertas de doble hoja
Sala de rehabilitación	-	2,50	1,50	puertas de doble hoja
Laboratorio clínico	-	2,50	0,90	-
Rayos X	-	3,00	1,50	puertas de doble hoja

Quirófanos	30,00	3,00	1,50	puertas de doble hoja
Sala de partos	24,00	3,00	1,50	puertas de doble hoja
Baterías sanitarias	-	2,50	0,90	puerta batiente hacia el exterior

Los establecimientos de salud a implantarse en el DMQ, cumplirán con las siguientes condiciones:

- Los establecimientos hospitalarios ocuparán la totalidad de la edificación y no se permitirá otros usos compartidos.
- En las edificaciones hospitalarias, adicionalmente al ingreso principal, existirán accesos separados para emergencia, personal de consulta externa, servicios en general y para abastecimiento.
- En las centrales de oxígeno y cuarto de máquinas se considerará la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse; en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el correspondiente aislamiento por ruido. Se establecerán las medidas de prevención y control de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).
- Los espacios para rayos X u otros equipos especiales dispondrán de protecciones adecuadas reguladas en normas internacionales de la OPS.

Art. 190.- Puertas en edificaciones para salud.- Además de lo establecido en las normas generales, se cumplirán con las siguientes condiciones:

Cuando las puertas abran hacia el exterior de la edificación, no obstruirán la circulación de corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático.

Sus características mínimas serán las siguientes:

- Las puertas de los espacios donde los pacientes puedan estar solos no tendrán ningún tipo de seguro interno ni externo.
- Las puertas de las baterías sanitarias de pacientes deben abrir hacia el exterior.

Art. 191.- Corredores en edificaciones para salud.- Observarán las siguientes características:

- El ancho de corredores delante de ascensores será de 3,40 m.
- Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos, se calculará un área adicional de 1,35 m<sup>2</sup> de espera por persona mínimo, considerando 8 asientos por consultorio. El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado.
- Todos los corredores tendrán zócalos con una altura de 1,20 m. como mínimo.

Art. 192.- Escaleras y rampas en edificaciones para salud.- Las circulaciones verticales se clasifican en:

- Escalera principal (paciente y público en general).
- Escalera secundaria (exclusivas para personal médico y paramédico).
- Escalera de emergencia (evacuación para casos de emergencia o desastre).

Cuadro No. 18  
Dimensiones de escaleras en edificaciones de salud

ESCALERA	ANCHO	HUELLA	CONTRAHUELLA
Principal	1,50	0,30	0,17
Secundaria	1,20	0,30	0,17
Emergencia	1,50	0,30	0,17

Se dotará de escaleras de emergencia a edificaciones hospitalarias con internación de más de un piso, a fin de facilitar la evacuación rápida del paciente en casos de emergencia o desastre. No se diseñarán escaleras compensadas. Las rampas cumplirán lo establecido en las normas generales de este libro.

Art. 193.- Elevadores en edificaciones para salud.- Los elevadores se proveerán de acuerdo al tipo de usuario: público en general; personal del establecimiento de salud; paciente y personal médico y paramédico (monta camilla, abastecimiento); y retorno material usado.

Las dimensiones de los elevadores estarán en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y material para abastecimiento.

En edificaciones de salud desarrolladas en altura y que tengan internación desde la edificación de dos plantas arquitectónicas, se contemplará como mínimo un monta camillas, o como alternativa el diseño de una rampa.

Al interior de la cabina existirá un dispositivo de alarma, preferiblemente a través de sonido y luz, comunicado con la estación de enfermería.

Art. 194.- Sala de pacientes.- La capacidad máxima por sala será de 6 camas para adultos, y para niños un máximo de 8 camas, debiendo disponer de batería sanitaria completa.

Las áreas de iluminación y ventilación serán las que constan en las normas generales y serán aplicables a todos los espacios del establecimiento, excluyendo aquellas áreas específicas que por asepsia o por su funcionalidad específica no permitan el contacto con el exterior.

Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infecto - contagiosas como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril. Tendrán capacidad de 2 camas con baño completo privado y un área mínima de 7 m<sup>2</sup> para una cama y 10 m<sup>2</sup> para dos camas.

Las salas de pediatría para lactantes tendrán una tina pediátrica y un área de trabajo que permita el cambio de ropa del niño. Se diferenciarán las áreas para niños y adolescentes.

En todas las habitaciones para pacientes, excepto de niños, existirá un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.

Art. 195.- Quirófano y sala de partos.- Son áreas asépticas y dispondrán de un sistema de climatización.

Contarán con un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas). Por cada quirófano existirán 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo compartirse.



Dependiendo de la clase de intervención, se diseñarán los quirófanos que la especialidad requiera.

En este espacio, todas las esquinas serán redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable, el cielo raso liso pintado al óleo o con un acabado de fácil limpieza, sin decoraciones salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes tendrán las aristas redondeadas o achaflanadas. No tendrá ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.

Tendrán máximo 2 camas en recuperación por cada quirófano o sala de parto, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.

El personal médico y de enfermería entrará siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros, y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Art. 196.- Esterilización.- Es un área restringida con extracción de aire por medios mecánicos; se utilizará autoclave de carga anterior y descarga posterior. Contará como mínimo con dos espacios perfectamente diferenciados: 1) preparación con fregadero, y 2) recepción y depósito de material estéril. El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso será totalmente lisos (cerámica o pintura epóxica), que permitan una fácil limpieza. Puede disponer de iluminación natural.

Art. 197.- Cocinas en edificaciones para salud.- El área de cocina se calculará considerando las normas aplicadas para establecimientos de alojamiento. Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones para el servicio de cocina serán lisas, de colores claros y lavables de piso a ciclo raso, recubiertos con cerámica. Contará con un sistema de extracción de olores.

Art. 198.- Baterías sanitarias en edificaciones para salud.- En las salas o habitaciones de los pacientes se instalará con una batería completa por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias colectivas o individuales anexas a cada sala de pacientes.

En las salas de aislamiento se preverá una batería sanitaria completa por habitación, con ventilación mecánica.

En las salas de espera, se instalará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas, y un urinario por cada 40 personas. Las baterías sanitarias serán separadas para hombres y mujeres.

Se instalará además una batería para personas con capacidad reducida.

Los vestidores de personal constarán de por lo menos dos ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Se diferenciará el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros.

En cada sala de hospitalización se colocará un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Los servicios de hospitalización dispondrán de lavachatas.

Los quirófanos y salas de parto dispondrán de un vertedero clínico.

Art. 199.- Lavanderías en edificaciones para salud: Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa estarán separadas, así como las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia, al interior del servicio.

Contará con espacios separados para recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

Las paredes, pisos y cielo raso estarán recubiertos de material cerámico que permita la fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado.

Se considerará para su diseño un promedio de 0,80 m<sup>2</sup> por cama.

Art. 200.- Generador de emergencia en edificaciones para salud.- Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser automático.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente, se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico.

Todas las salidas de tomacorrientes serán polarizadas.

El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos y cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1,50 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares. Las instalaciones serán de tubería metálica rígida roscable a fin de sellar los extremos.

Art. 201.- Disposición de desechos en edificaciones de salud.- Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión; el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores), además de un compactador de basuras y cumplirá con lo establecido en el Reglamento para la gestión de desechos hospitalarios. Dicho horno crematorio contará con los dispositivos de control de emisiones de combustión; el almacenamiento de desechos contará con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).

Art. 202.- Protección contra incendios en edificaciones para salud.- A más de lo estipulado, cumplirán con los siguientes requisitos:

- Los muros que delimitan el generador de energía o cualquier tipo de subestación, serán de hormigón armado, con un mínimo de 0,10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
- Las alarmas de incendios se instalarán a razón de dos por piso como mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
- La vitrina de equipo para apagar incendios, será de una por cada piso o por cada 30 camas.
- Cuando la instalación es de una o dos plantas, se permite escapar por puertas que den a las terrazas o a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escape deben estar convenientemente localizadas.
- El sistema central de oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito, o instalado al aire libre. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos, será instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora. El sistema central de oxígeno con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos, puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.
- No puede estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizará en un sitio más alto, en caso de encontrarse cerca, de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior.
- Por condiciones de seguridad, el sistema central de oxígeno debe estar a 15 m como mínimo de centros de reunión, a 15 m de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; debe ubicarse a 3 m de distancia de los estacionamientos de vehículos. Estará por lo menos a 1,50 m de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0,30 m si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.
- Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios colocados en los cuartos del sistema central de oxígeno, estarán instaladas a una altura mínima de 1,50 m. sobre el nivel de piso terminado.

- De existir instalaciones centralizadas de GLP, estas cumplirán lo dispuesto en este libro y estarán aisladas del sistema central de oxígeno.

Parágrafo 6to.

#### EDIFICACIONES PARA BIENESTAR SOCIAL

Art. 203.- Edificaciones para centros de desarrollo infantil.- Corresponden a este tipo de edificaciones todos los centros denominados guarderías infantiles, jardines de infantes, centros parvularios y otros, públicos o privados, que se establezcan y organicen con el fin de cuidar y dar atención física, psíquica, social, sanitaria y educativa a niños y niñas de hasta 5 años de edad, pudiendo atender a niños mayores con estudios dirigidos.

Las denominaciones de las áreas de los centros de desarrollo infantil, según los niveles de edad de los niños, se clasifican en:

Maternal: de 3 meses a 2 años;  
 Inicial 1: 2 a 3 años;  
 Inicial 2: 3 a 4 años;  
 Prebásica: 4 a 5 años.  
 Estudios dirigidos: niños escolares hasta los 12 años.

Art. 204.- Características de las edificaciones para centros de atención infantil.- El local, las instalaciones y el equipamiento, deben ser de uso exclusivo para el centro de desarrollo infantil, debe garantizar seguridad, iluminación, ventilación e higiene para salvaguardar la integridad física y psicológica de los niños y niñas, de conformidad con los estándares de calidad. En caso de estar ubicados en conjuntos habitacionales, funcionarán en la planta baja, contarán con la respectiva autorización de los condóminos y dispondrán de área externa para la recreación de los niños.

En todos los centros de atención infantil existirán espacios para oficina administrativa, sala de espera y cuarto de estar para el personal, con un área mínima de 12 m<sup>2</sup> para cada espacio.

Las salas educativas cumplirán las condiciones siguientes:

- Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso de 2,60 m libres de obstáculos.
- Área mínima por niño: 2,00 m<sup>2</sup>.
- Capacidad máxima: 30 niños.
- Dimensión del antepecho: 1,20 m.
- El área de ventana no podrá ser menor al 20% del área del local.
- Contarán con armarios empotrados para guardarropa y material diverso sin puertas, cuando resulten accesibles a los niños.
- Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,60 m, y las circulaciones peatonales estarán cubiertas.
- Se dispondrá de una oficina con área mínima de 7 m<sup>2</sup>, que incluirá media batería sanitaria.

Art. 205.- Iluminación y ventilación en las edificaciones para centros de atención infantil.- Las salas educativas dispondrán de iluminación directa; la iluminación artificial deberá estar fuera del alcance de los niños y de su campo visual para evitar deslumbramiento. Se instalará alumbrado de emergencia en todas las dependencias y de señalización en vías de evacuación y salidas al exterior. La renovación de aire debe ser natural por medio de ventanas abatibles.

Art. 206.- Áreas de recreación en las edificaciones para centros de atención infantil.- El espacio para recreo tendrá un área de 3,00 m<sup>2</sup> por niño, debe estar diferenciado y ser independiente de los otros espacios, pudiendo estar cubierto o descubierta. La puerta de acceso tendrá un ancho de 1,30 m en casos de que albergue a 50 niños o más. Estarán dotados de juegos infantiles, bancos y elementos apropiados que no impliquen riesgo o peligro para la integridad de los niños.

Art. 207.- Baterías sanitarias en las edificaciones para centros de atención infantil.- Contarán con baterías sanitarias diferenciadas para los adultos que conforman el personal de atención y los menores.

Para los adultos se instalarán un inodoro y un lavabo por cada grupo de cuatro personas o fracción, diferenciados para cada sexo, con una ducha en cada batería.

Para los menores se dotará de un lavabo y un inodoro, que deberá diseñarse a la altura de los niños, por cada 15 niños y niñas, distribuyéndose equitativamente y por separado para cada sexo, con una ducha en cada batería.

Para el área maternal se dotará de al menos dos lavabos con agua caliente, especiales para el aseo de los niños menores de un año.

Art. 208.- Cocina y comedores en las edificaciones para centros de atención infantil: Los centros que lo requieran contarán con áreas para cocina, almacenamiento y manipulación de alimentos con un área mínima de 7,00 m<sup>2</sup>, y se sujetarán a las condiciones generales de ventilación e iluminación de esta ordenanza.

Art. 209.- Dormitorios en las edificaciones para centros de atención infantil.- Los centros que requieran de dormitorios para siesta o descanso nocturno dispondrán de un espacio o varios donde la altura mínima sea de 2,60 m, y una superficie de 1,5 m<sup>2</sup> por niño, donde se distribuya el mobiliario adecuado; contarán con las mismas características de iluminación y ventilación de las salas educativas.

Art. 210.- Servicio médico en las edificaciones para centros de atención infantil.- En todo centro infantil existirá un área mínima de 12 m<sup>2</sup>, para control y atención médica de los menores.

Parágrafo 7mo.

#### EDIFICACIONES PARA RECREACION Y DEPORTES

Art. 211.- Edificaciones para deportes.- Para los efectos de la presente normativa, se considerarán edificios para deportes todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y los espacios deportivos que formen parte de otros establecimientos.

Art. 212.- Condiciones y características de las edificaciones de deportes.- Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

Los graderíos construidos cumplirán con las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 0,45 m.
- La profundidad mínima será de 0,70 m.
- Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en salas de espectáculos.
- Si los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo será de 3,00 m.
- El ancho mínimo por espectador será de 0,60 m.
- Se garantizará un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- Desde cualquier punto del graderío debe existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección salas de espectáculos.
- En caso de utilizar madera en los graderíos, éstos deberán ser de madera "dura" tratada (Condiciones de resistencia al fuego. Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte del cálculo de resistencia, debiendo tener un mínimo de 0,05 m.

- Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica. La separación entre dos tablonces consecutivos no podrá ser mayor de 10 mm. En caso de tablonces apareados, su separación no excederá de 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.
- Existirá una escalera con ancho no menor de 1,20 m., cada 60 asientos o butacas.
- Cada 10 filas se colocarán pasillos paralelos a los graderíos, y su ancho no será menor que la suma de los anchos reglamentarios de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.
- Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de personas con capacidad reducida, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso.
- Para cumplir con el planteamiento anterior, será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una plaza única libre de 1.20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.
- La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas de público, y la obstrucción de la salida.

Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 m. de ancho, y una altura mínima de 2,05 m.; se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores, y como mínimo dos boleterías.

Art. 213.- Baterías sanitarias en edificaciones para deportes.- Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- Serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior, aún cuando estuviese la puerta abierta.
- Por cada 600 espectadores o fracción, se instalarán, al menos, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
- Por cada 600 espectadores o fracción, se instalarán, al menos, 2 inodoros y 1 lavabo para mujeres.
- En cada sección se instalará por lo menos un bebedero de agua purificada.
- Se instalarán baterías sanitarias con duchas y vestidores para los deportistas y otros participantes del espectáculo, independientes para ambos sexos.
- Se instalarán, además, servicios sanitarios para personas con capacidad y movilidad reducida, de acuerdo a lo establecido en el Art. 47 de esta Ordenanza.

Art. 214.- Servicio médico de emergencia en edificaciones para deportes.- Contará con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios en un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.

Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 m. como mínimo. Se preverá la facilidad para el ingreso de ambulancias.

Art. 215.- Piscinas.- La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirá por las normas de esta ordenanza y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Art. 216.- Equipamiento básico para piscinas.- Las piscinas contarán con los siguientes equipamientos: vestuarios con guardarropas, duchas, baterías sanitarias, lavapies, implementos para control de calidad del agua, equipo de prestación de primeros auxilios, avisos de información al usuario sobre horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad del agua.

Art. 217.- Características de las piscinas.- Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente. Las paredes serán verticales y estarán revestidas al igual que el fondo con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas deberá presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, el mismo que no podrá presentar grietas ni hendiduras. Las uniones entre los paramentos, y entre éstos y el fondo, serán redondeadas con un radio mínimo de 0,10 m.

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 m. y 1,50 m. en la parte más baja, y de 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina deberá tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. más atrás del trampolín.

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

Las piscinas tendrán asidero en todo su contorno, recomendándose para ello las canaleras de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

En cada una de las esquinas se construirá una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso, la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23,00 m.

Art. 218.- Vestuarios en piscinas.- Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados, con materiales antideslizantes en seco y en mojado, y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminarán a 0,20 m. antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales o colectivos, cuyo número corresponderá exactamente al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art. 219.- Baterías sanitarias en piscinas.- Las baterías sanitarias estarán localizadas cerca a los vestuarios, y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavapies antes de ingresar a la piscina. Existirán baterías sanitarias separadas para bañistas y espectadores y, en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de piezas sanitarias deberá guardar las proporciones mínimas del Cuadro No. 20.- **19**

Cuadro No. 20 **19**  
Proporción de las piezas sanitarias en piscinas

# de Piezas Sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro por cada	60	40
1 lavamanos por cada	60	60
1 ducha por cada	30	30
1 urinario por cada	60	

Se instalarán, además, servicios sanitarios para personas con capacidad reducida, de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.

Art. 220.- Lavapiés en piscinas.- Los lavapiés deben ser localizados a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las dimensiones mínimas de 3,00 x 1,00 x 0,30 m. El nivel del agua será mantenido a 0,20 m.

Los lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro.

Art. 221.- Circulación perimetral a la piscina.- Rodeando a la piscina o al lavapiés, se construirá un pasillo de 1,20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art. 222.- Capacidad de una piscina.- La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma.

La capacidad máxima de las piscinas que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de ese tipo de desinfección.

La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2,50 m<sup>2</sup> de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Art. 223.- Piscinas infantiles.- Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas; su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2.

Art. 224.- Piscinas intermitentes.- Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justificara plenamente.

Art. 225.- Trampolines.- Las piscinas provistas de trampolines o plataformas, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

Cuadro No.-24 20

Elevación de plataformas para trampolines en piscinas

Elevación de la Plataforma (metros)	Profundidad de la Piscina (metros)
0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70
2.10	3.30
3.00	3.60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas estarán ubicados a una distancia mínima de 2.50 m. de las paredes laterales de la pileta. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 1.50 m. como mínimo del borde de la piscina, y por lo menos 0,75 m. de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Por encima de los trampolines o plataformas existirá un espacio libre no inferior a 4,00 m. Las plataformas estarán protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencias.

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 <sup>2</sup>	8 horas	3
Inferior a 50 m <sup>2</sup>	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 m<sup>3</sup>. de aire por persona.

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

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

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 m<sup>2</sup> de área de construcción, con un lado mínimo de 2 m.  
 Archivo: 6,00 m<sup>2</sup> de área de construcción, con un lado mínimo de 2 m.  
 Secretaría - espera: 18,00 m<sup>2</sup> de área de construcción.  
 Servicios sanitarios: 2,40 m<sup>2</sup> de área de construcción.

Zona de inhumación que contará con:

Nichos destinados a inhumación:

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

Nichos para exhumación:

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

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

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

Columbarios

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

Tumbas o fosas

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

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

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

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

#### Osarios

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

#### Fosas comunes

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

Equipamiento para tanatopraxis, que comprende:

Sala tanatopráctica: 30,00 m<sup>2</sup>. de área utilizable, con 5 m. de lado mínimo.

Lavabo, mesa para tanatopraxis.

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

Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.

Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m<sup>2</sup>. de área utilizable.

Zona de servicios con:

Baterías Sanitarias y Bodegas: 27 m<sup>2</sup> de área utilizable.

Servicios sanitarios para personas con capacidad o movilidad reducida.

Zona para empleados con:

Baterías sanitarias: 27.00 m<sup>2</sup> de área utilizable

Vestidores y duchas: 27.00 m<sup>2</sup> de área utilizable

Area de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m<sup>2</sup> de área utilizable

Zona de comercialización con:

Venta de cofres: 16 m<sup>2</sup> de área utilizable, con un lado mínimo de 3,00 m.

Venta de flores: 7,80 m<sup>2</sup>.

Venta de lápidas: 7,80 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m., con un área no inferior a 0.36 m<sup>2</sup> libre de instalaciones.

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 m<sup>3</sup> por persona.
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

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

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

- Para comercios con áreas de hasta 100 m<sup>2</sup> de área utilizable: media batería de uso privado.

- Para comercios agrupados o no en general, mayores a 100 m<sup>2</sup> y hasta 1.000 m<sup>2</sup> de área utilizable: media batería de uso y acceso público por cada 250 m<sup>2</sup> de área utilizable, distribuidos para hombres y mujeres.

- Para comercios agrupados o no en general, mayores a 1000 m<sup>2</sup> y menores a 5000 m<sup>2</sup> de área utilizable, con excepción de las áreas de bodegas y parqueos, serán resueltos con baterías sanitarias de uso y acceso público distribuidas para hombres y mujeres, a través de la siguiente norma:

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

En los comercios agrupados o no en general, mayores a 5.000 m<sup>2</sup> de área utilizable, con excepción de las áreas de bodegas y parqueos, serán equipados con baterías sanitarias de uso público para hombres y mujeres por cada 5.000 m<sup>2</sup> de área utilizable o fracción mayor al 50%, aplicando la siguiente norma:

- Para hombres: 5 inodoros, 2 lavabos, 2 urinarios para adultos y 1 urinario para niños.
- Para mujeres: 8 inodoros, 3 lavabos.
- Una estación de cambio de pañales de 0,60 x 0,60 metros, que estará 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 m<sup>2</sup>., tendrá un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> con un ancho de 0,60 m. La altura mínima útil de entresijos 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 m<sup>2</sup> por habitación.
- Para los de primera categoría 2, m<sup>2</sup> por cada habitación.
- Para los de segunda categoría, 1,80 m<sup>2</sup> por habitación.
- Para los de tercera categoría, 1,60 m<sup>2</sup> por habitación.
- Para los de cuarta categoría, 1,10 m<sup>2</sup> por habitación.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 1 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m<sup>3</sup> por habitación.

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 m<sup>2</sup> 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 hidrocarburíferas 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.  
 Área mínima del terreno: 750 m<sup>2</sup>

b) Estaciones de servicio:

Frente mínimo del terreno: 30 m.  
 Área mínima del terreno: 1000 m<sup>2</sup>

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

En zonas suburbanas:

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;

- 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 rellenas 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 Bipine 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, guaípe, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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,  
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 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.



**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: Calidad 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.

CUNETETA: 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 receipta 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



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

23 MAY 2011

Quito,

2011

Oficio ST-GT

Economista  
Elizabeth Cabezas  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE SUELO  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Distrito Metropolitano de Quito"  
Presente

Señora Presidenta:

Adjunto al presente sírvase encontrar las Reglas Técnicas del "Uso y Ocupación del Suelo", de "Arquitectura y Urbanismo", de "Espacio Público y Mobiliario Urbano", así como las observaciones a la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito entregado por la Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,

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

Anexo: Cinco expedientes anillados



CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARÍA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 23 MAY 2011  
HORA: 15:15  
NOMBRE: P. A. S.

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

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

## 1. Clasificación del uso residencial.-

CUADRO No. 1  
CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL Y MULTIPLE

CUADRO No. 1 CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL Y MÚLTIPLE

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

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

Condiciones de implantación del uso Residencial.-

a) En zonas de uso principal residencial R1:

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

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

b) En zonas de uso principal residencial R2:

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

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

c) En zonas de uso principal residencial R3:

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

## 2. Clasificación del Uso Múltiple.-

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

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

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

### 3.- Clasificación del Uso Industrial.-

CUADRO No. 3  
CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL

CUADRO No. 3 CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL

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

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
		II2	<p>Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Productos de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Productos de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Industrial de mediano impacto ambiental y urbano.- Estas industrias para su funcionamiento deben:

- Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental aprobado.
- Para el primer grupo (12A), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con el Certificado Ambiental -obtenido en base a la Declaración Ambiental-, emitido por la Dirección Metropolitana Ambiental previo a su construcción y funcionamiento.
- Para el segundo grupo (12B), cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el DMQ, contarán con la Licencia Ambiental -obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental-, emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental previo a su construcción y funcionamiento.

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

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



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

#### 4. Industrial de alto riesgo Para su funcionamiento deben:

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

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

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

#### 3.3. Condiciones de implantación de actividades agroindustriales:

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

#### 4. Clasificación del uso Equipamiento.-

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

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

##### EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

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

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	<b>Universidades y Escuelas Politécnicas.</b>
Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad o Metropolitano	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud.
		Sectorial	ESS	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.
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, <b>hasta 1000 personas de capacidad).</b>
			EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos <b>y/o</b> deportivos públicos y privados, karting.
		Ciudad o Metropolitano	EDM1	Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre
EDM2	Estadios, polideportivos <b>y coliseos</b> de más de 2500 personas; <b>plazas de toros de más de 1000 personas de capacidad.</b>			
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.

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

#### EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS

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

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

#### Condiciones de implantación del Uso Equipamiento:

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

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

#### 5. Clasificación del uso Protección Ecológica.-

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

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

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

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

**Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica:**

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

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

**6. Clasificación del uso Patrimonio Cultural.-**

CUADRO No. 6  
CLASIFICACION DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL

CUADRO N° 6 CLASIFICACION DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	USOS

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

Condiciones del uso Patrimonial Cultural:

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

### 7. Clasificación del uso Recursos Naturales.-

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

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

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

Condiciones de implantación del uso Recursos Naturales:

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

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

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

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

### 8. Clasificación del uso Agrícola Residencial.-

CUADRO No. 8  
TOPOLOGIA Y ACTIVIDADES DEL USO AGRICOLA RESIDENCIAL

CUADRO No. 8 TIPOLOGIA Y ACTIVIDADES DEL USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

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

### 9. Clasificación del uso Comercial y de Servicios.-

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

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

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

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



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

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

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

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

Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m<sup>2</sup> 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

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cuadro N° 10  
ZONAS DE RIESGO**

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

#### 10. Compatibilidad de los Usos de Suelo.-

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

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

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

R1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS, <b>CB2</b>.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: I11, I12, I13, I14.</li> <li>- Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>- Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM.</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> </ul>
R1A Uni-bifamiliar R1A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS.</li> <li>- Comercial y de servicios: CB1A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: I11, I12, I13, I14</li> <li>- 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.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> <li>- Comercial y de servicios: CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CZ, CM.</li> </ul>
R2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: I11</li> <li>- 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.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Comercial y de servicios: CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: I12, I13, I14.</li> <li>- Equipamiento: EEZ2, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>- Comercial y de servicios: CZ, CM</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> </ul>
R3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: I11</li> <li>- 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.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Comercial y de servicios: CB, CS, CZ3, CZ4, CZ5, CM4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: I12, I13, I14</li> <li>- Equipamiento: EEZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>- Comercial y de servicios: CZ1, <b>CZ2</b>, CZ6, CM1, CM2, CM3</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> </ul>
Múltiple M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: I11</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: I12, I13, I14</li> <li>- Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM3, CM4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RNNR</li> <li>- Comercial y de servicios: CM1</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> </ul>
Industrial 2 I2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: II1, II2</li> <li>- Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> <li>- Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: II3, II4</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM.</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>- Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6</li> </ul>
Industrial 3 I3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: II1, II2, II3</li> <li>- Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> <li>- Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: II4</li> <li>- Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM.</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>- Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6.</li> </ul>
Industrial 4 I4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial: II3, II4</li> <li>- Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Comercial y de servicios: CM2, CM3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R</li> <li>- Industrial: II1, II2</li> <li>- Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> <li>- Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4.</li> </ul>
Agrícola residencial AR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R1</li> <li>- Industrial: II1, II2</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ,</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Recursos Naturales Renovables: RNR</li> <li>- Agrícola Residencial: AR</li> <li>- Comercial y de servicios: CB, CS5, CS7B.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R2, R3</li> <li>- Industrial: II3, II4</li> <li>- Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP.</li> <li>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</li> <li>- Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CZ, CM.</li> </ul>
Protección ecológica PE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vivienda por predio.</li> <li>- Equipamiento: EEZ2, ECB, EIB, EDM1, EDZ2, EGB, EFZ, EFM, EI</li> <li>- Protección Ecológica: PE</li> <li>- Patrimonio cultural: H</li> <li>- Recursos Naturales Renovables NR2, NR4B, NR5B, NR4C.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: R1, R2, R3</li> <li>- Industrial: II1, II2, II3, II4</li> <li>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, EDS, EDZ1, EDM2, ER, EGZ, EGM, EA, EFB, ETS, ETZ, ETM, EP.</li> <li>- NR1, NR3, NR4A, NR5A</li> </ul>

	- Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B.	- Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM.
Recursos Naturales Renovables RNR	- 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.	- Residencial: R - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, ETM, ESM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5,
Recursos Naturales no renovables RNNR	- Una vivienda por predio - Equipamiento: EP, EGB, EGZ, EGM, EI - Recursos Naturales no Renovables: RNNR - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR	- Residencial: R - Recursos Naturales Renovables: RNR - Industrial: II - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, ET. - Protección Ecológica: PE - Comercial y de servicios: C

## 11. Tipologías de Zonificación para Edificación.-

CUADRO No. 12  
ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO

CUADRO No 12  
ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO

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

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

A AISLADA											
	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS -PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P					
1	A602-50	2	6	5	3	3	6	50	100	600	15
2	A1002-35	2	6	5	3	3	6	35	70	1000	20
3	A2502-10	2	6	5	5	5	6	10	20	2500	30
4	A5002-5	2	6	5	5	5	6	5	10	5000	40
5	A10002-3	2	6	5	5	5	6	3	6	10000	50
6	A25002-1,5	2	6	5	5	5	6	1,5	3	25000	100
7	A50002-1	2	6	5	5	5	6	1	2	50000	125
8	A603-35	3	9	5	3	3	6	35	105	600	15
9	A1003-35	3	9	5	3	3	6	35	105	1000	20
10	A604-50	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
11	A1004-40	4	12	5	3	3	6	40	160	1000	20
12	A604i-60	4	12	5	3	3	6	60	240	600	15
13	A804i-60	4	12	5	5	5	6	60	240	800	20
14	A808i-60	8	24	5	3	3	6	60	480	800	20
15	A1004i-60	4	12	10	5	5	6	60	240	1000	20
16	A2504i-60	4	12	10	5	5	10	60	240	2500	30
17	A5004i-40	4	12	10	10	10	10	40	160	5000	40
18	A502-35	2	6	5	3	3	6	35	70	500	15
19	A606-50	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
20	A606-50 (PB)	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
21	A608-50	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
22	A608-60 (PB)	8	24	5	3	3	6	60	480	600	15
23	A610-50	10	30	5	3	3	6	50	500	600	15
24	A612-50	12	36	5	3	3	6	50	600	600	15
25	A812-50	12	36	5	3	3	6	50	600	800	20
26	A1005-40	5	15	5	3	3	6	40	200	1000	20
27	A1016-40	16	48	5	3	3	6	40	640	1000	20
28	A1020-40	20	60	5	3	3	6	40	800	1000	20
29	A604-60(PA)	4	12	5	3	3	6	60	250	600	15
30	A608-50 (PB)	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
31	A50000-0	0	0	0	0	0		0	0	50000	125
32	A203-50	3	9	5	3	3	6	50	150	200	10
33	A604-50(PB)	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
34	A603-50	3	9	5	3	3	6	50	150	600	15
35	A404-50	4	12	5	3	3	6	50	200	400	12
36	A602-50 (VU)	2	6	5	3	3	6	50	100	600	15
37	A1002-35 (VU)	2	6	5	3	3	6	35	70	1000	20
38	A1002-35 (VB)	2	6	5	3	3	6	35	70	1000	20
39	A1006-40	6	18	5	3	3	6	40	240	1000	20
40	A604-40	4	12	5	3	3	6	40	120	600	15

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

(PB) Ocupación de retiro frontal en un piso

(PA) Ocupación de retiro frontal en dos pisos

(VU) Vivienda Unifamiliar

(VB) Vivienda Bifamiliar

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

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

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público



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

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

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

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

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

V= Datos variables

9\* Solo para lotes existentes

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

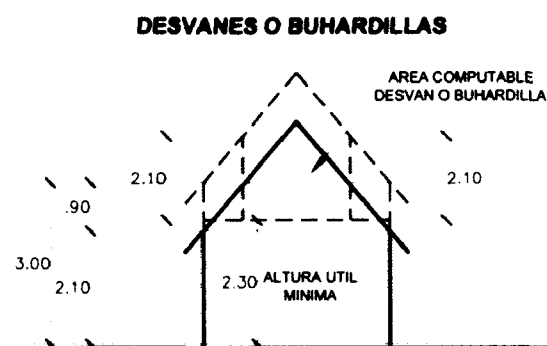
**Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2,10 m.**

Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda

Dirección Metropolitana de Gestión del Suelo y el Espacio Público

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

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



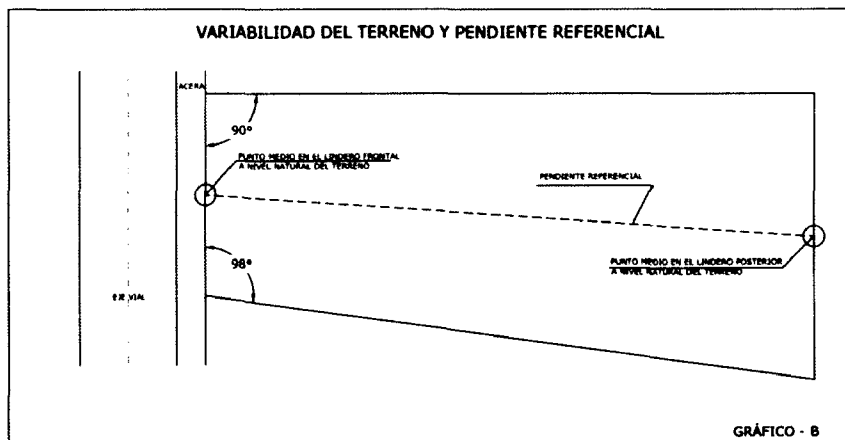
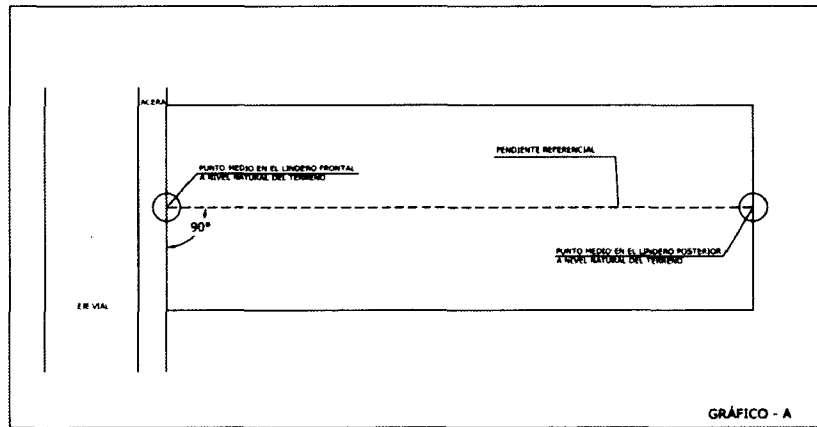
La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas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

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

Art.30.-Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en base al sistema **TM-WGS84** o al que estableciere en las Reglas Técnicas, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

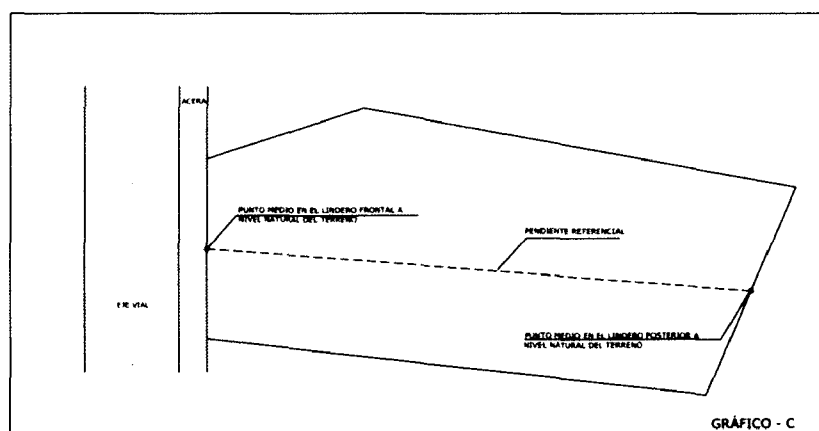
En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. (Gráficos # A, B).

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

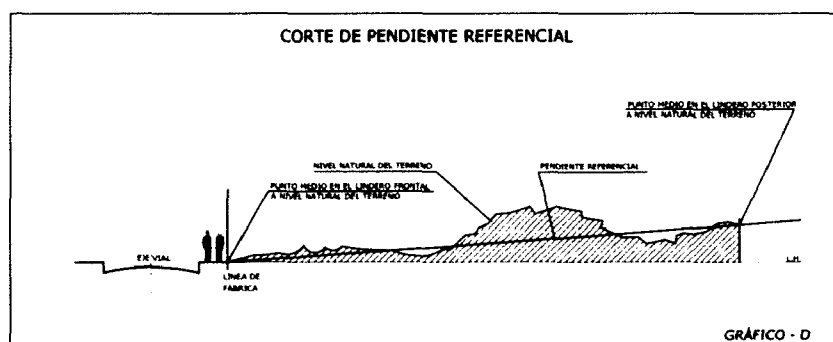


### Pendiente referencial en terrenos irregulares.-

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



### Corte de pendiente referencial (Gráfico # D).



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

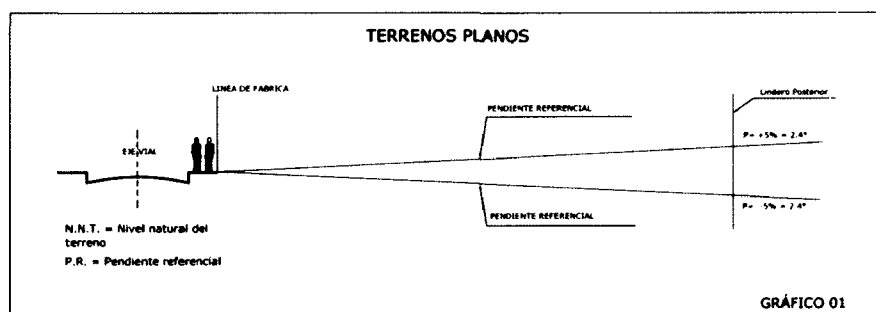
En todos los casos la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, **áreas comunales construidas permitidas**, circulaciones verticales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

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

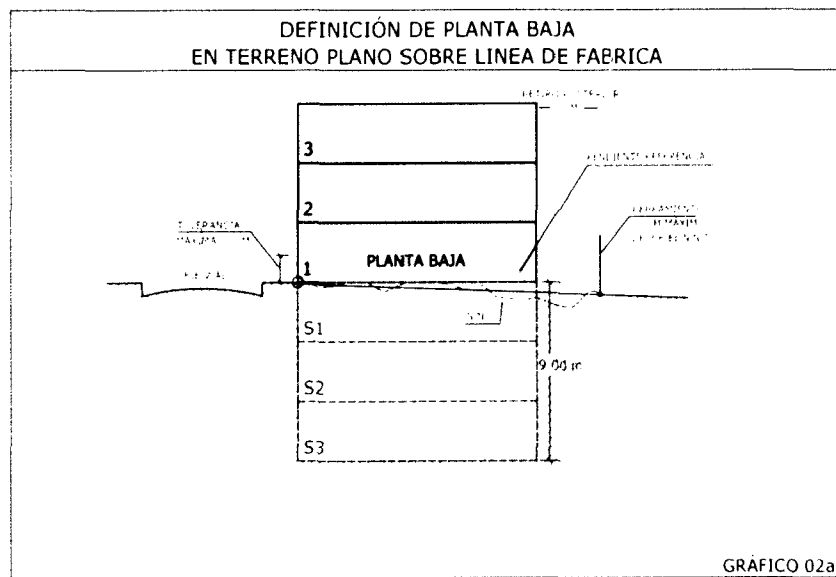
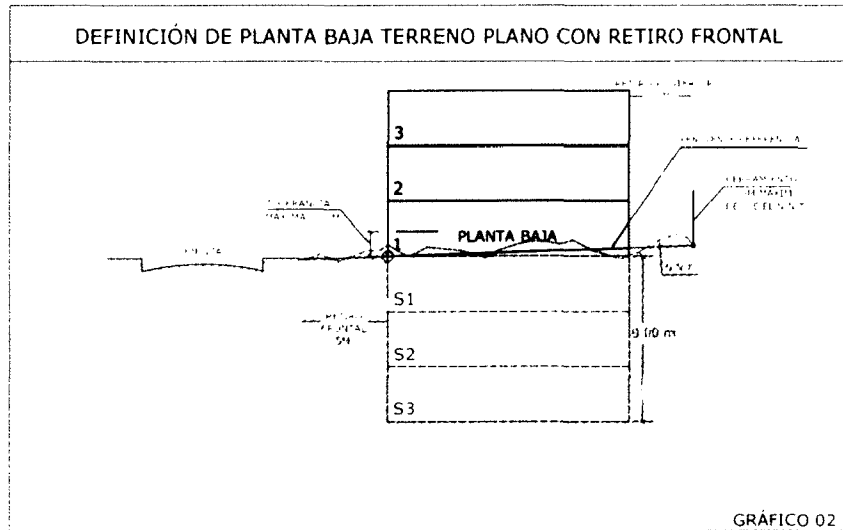
El mezanine se contabilizará como piso.

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

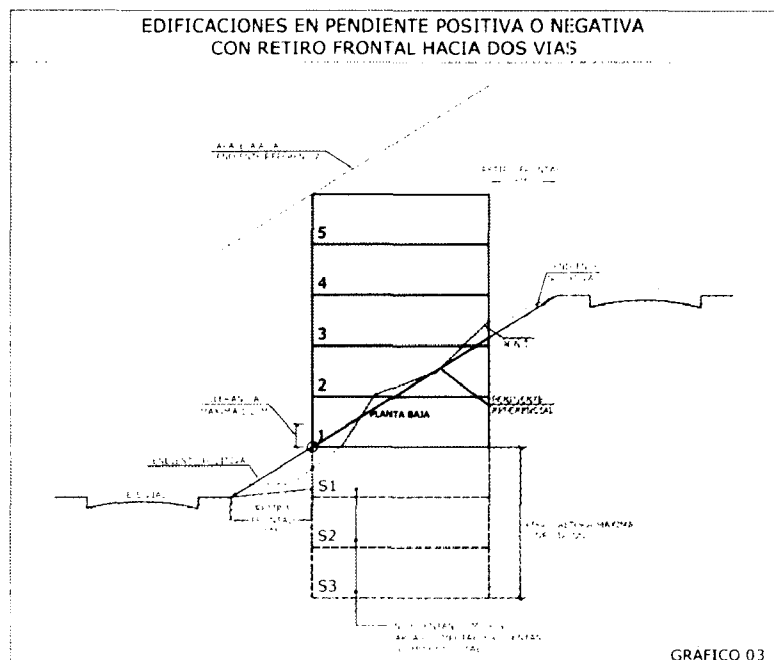
Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos punto veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo. (Gráfico # 1).



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



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

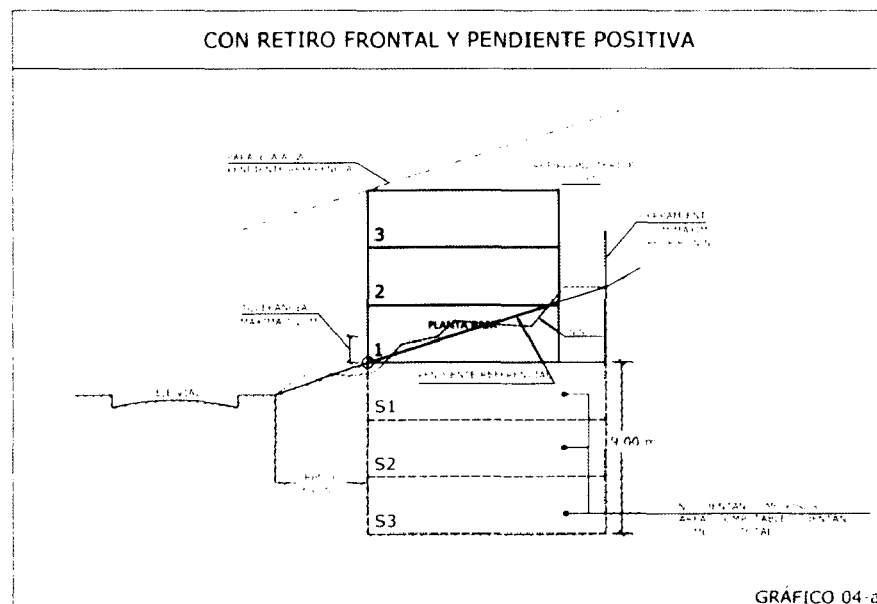
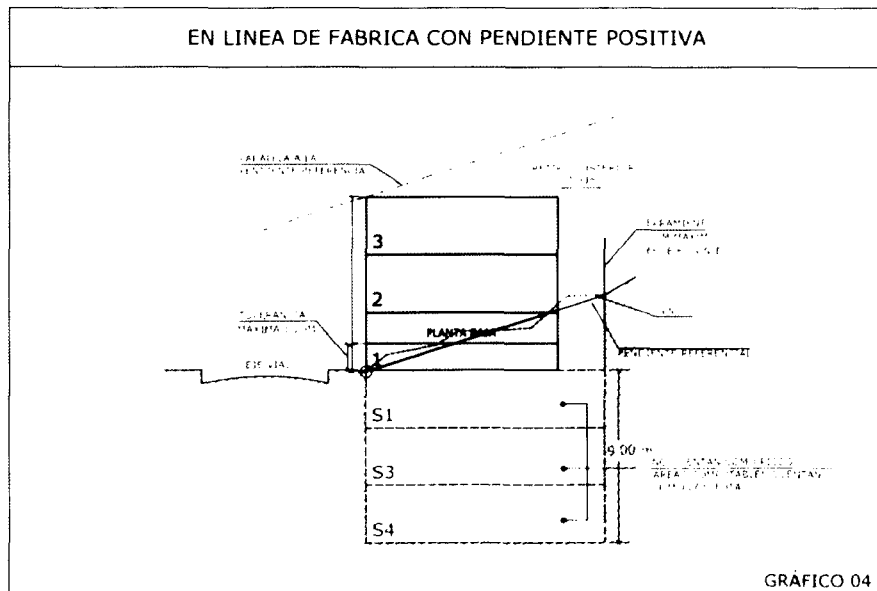


En terrenos con pendiente positiva o negativa la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular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

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

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

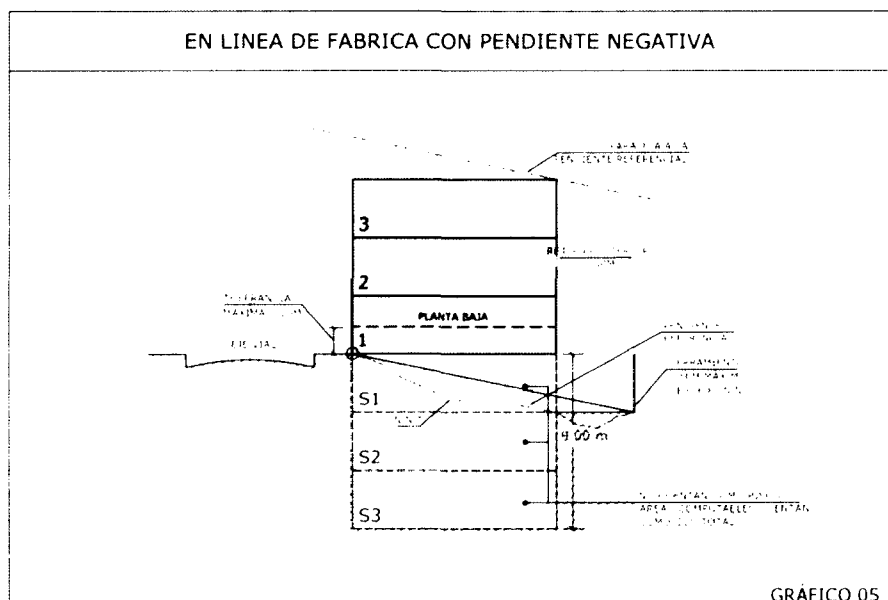
Las losas o niveles que se construyan elevados sobre **la pendiente referencial** tendrán una tolerancia máxima de **un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación. (Gráfico # 4 y 4a).**



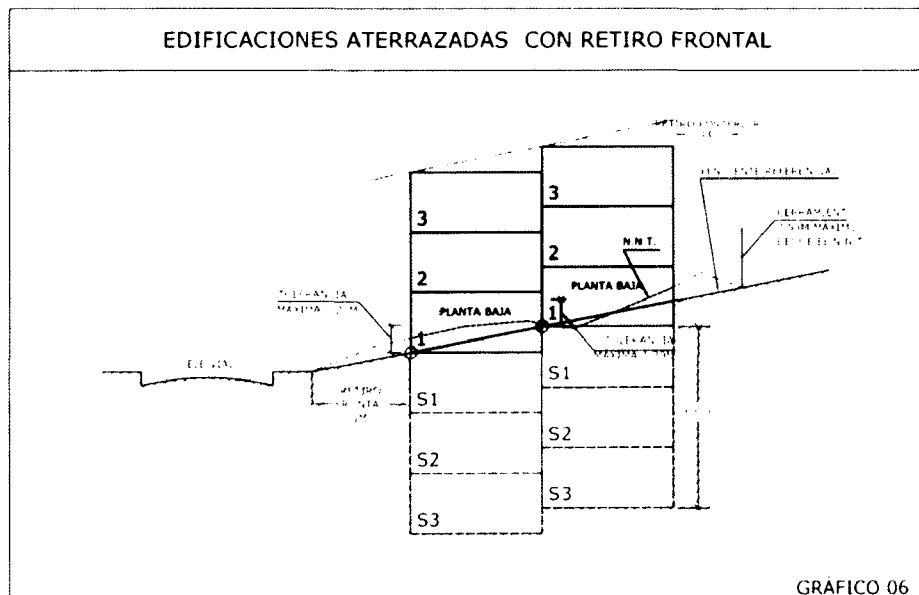
En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

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



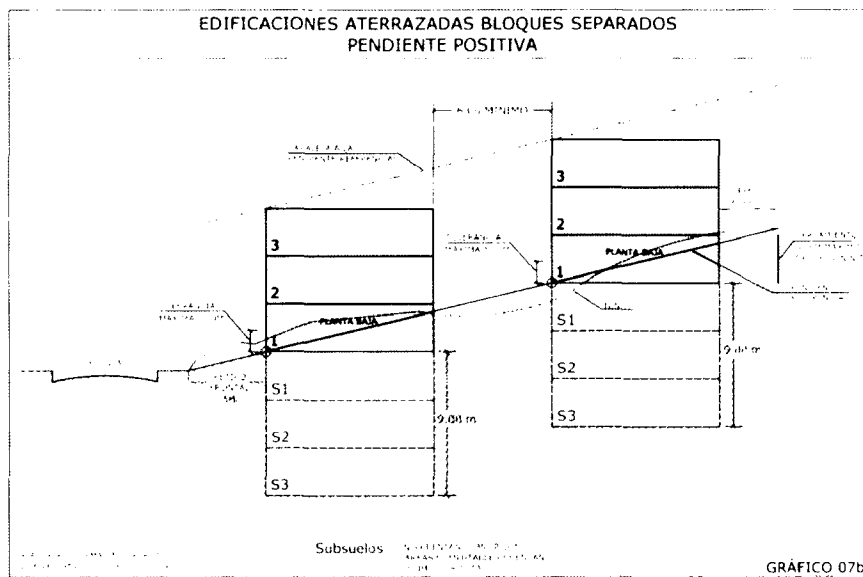
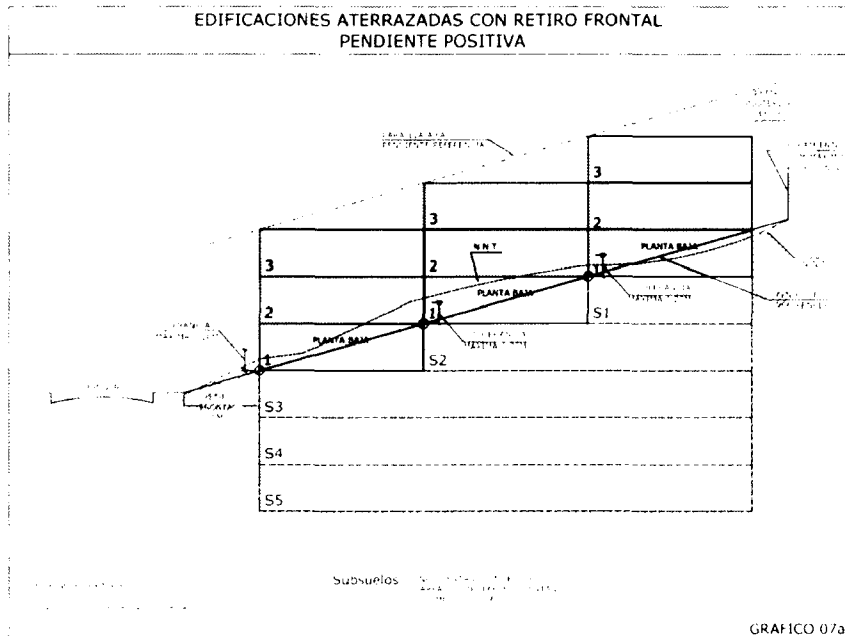






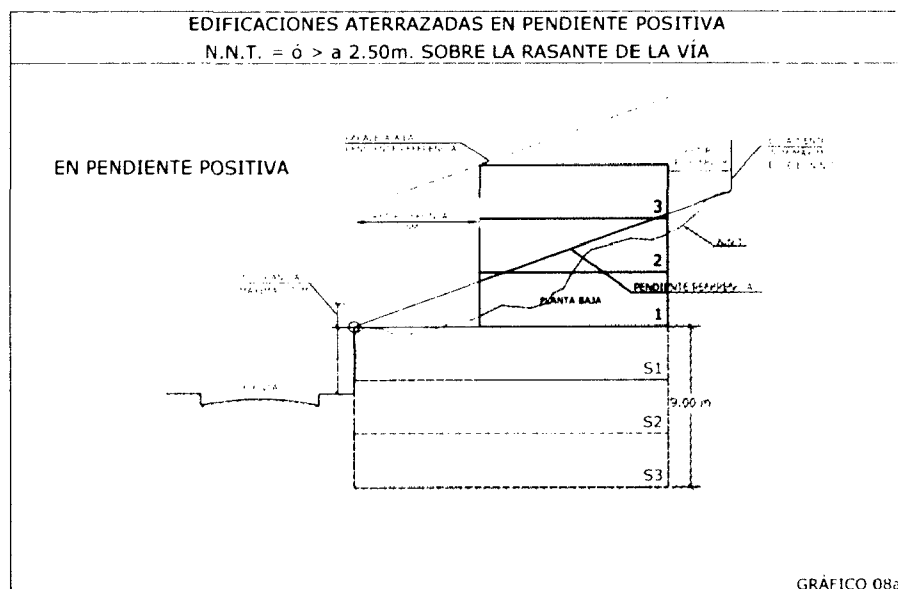
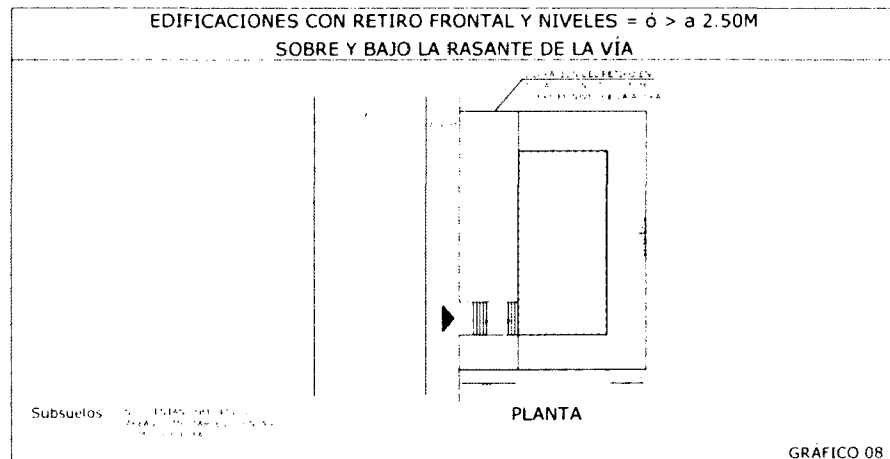
Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.

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

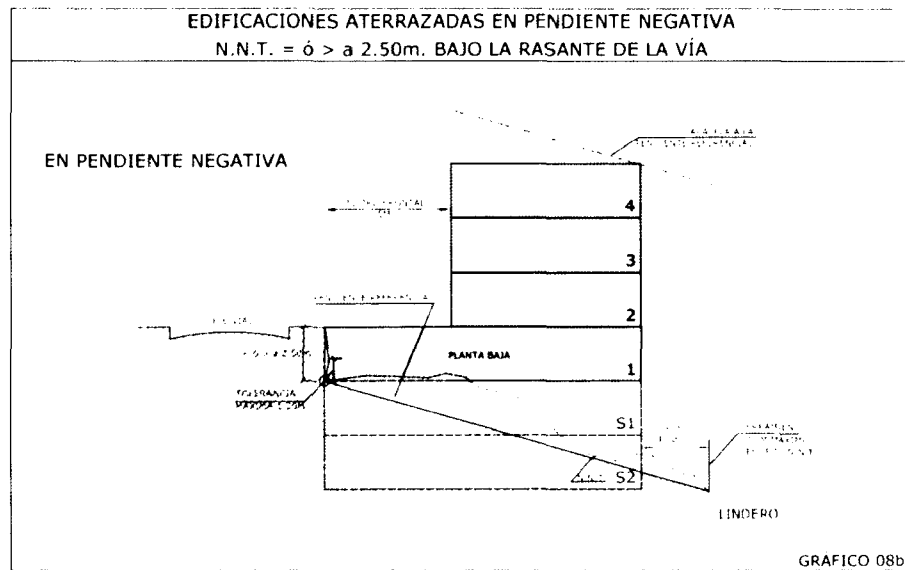


En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de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

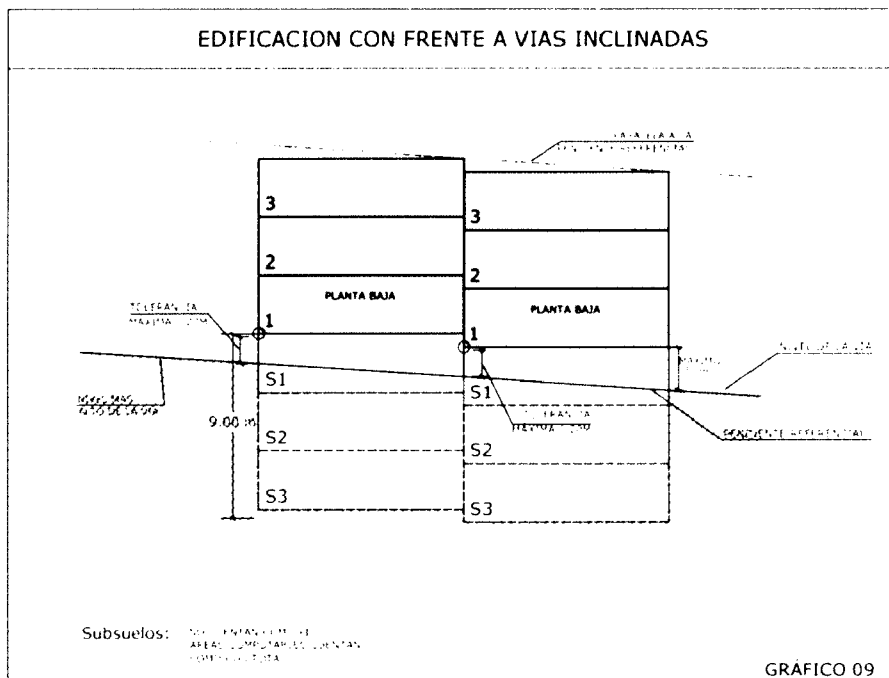
Reglamento de Edificación y Obras Públicas  
 Capítulo 10. Edificación y Obras Públicas



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



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



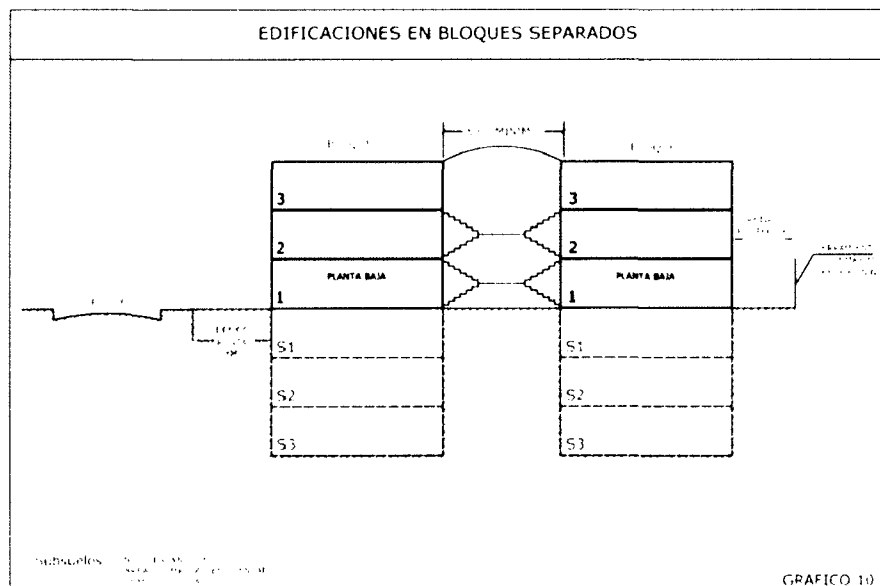
En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes, éstas serán accesibles y de uso público.

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

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

**Art. 32.- Edificaciones en Bloques.-** En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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



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

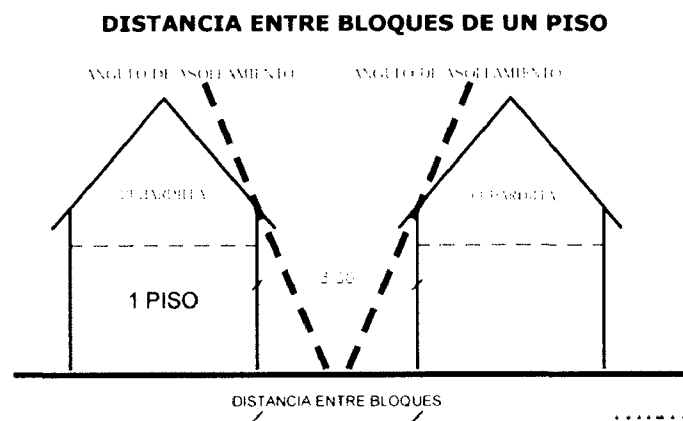


Gráfico # 1



### Art. 33.- Tipos de retiros

**Retiros frontales.-** En zonas con usos residenciales R1, R2 y R3, en lotes con frentes iguales o menores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación en el retiro de la edificación con un ancho máximo de 3 m.; garitas de vigilancia de máximo 5 m<sup>2</sup>, incluida media batería sanitaria.

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

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

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

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

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

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

En los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m<sup>2</sup> de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso **temporal de usuarios** hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En predios con zonificación aislada o pareada y **con pendiente positiva o negativa**, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará **un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno** y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

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

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

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

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m<sup>2</sup>, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, **de carga y descarga.**

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

## ART. 44.- DERECHOS DE VÍAS

**CUADRO No. 13**  
**DERECHOS DE VIAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Art. 45.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos y alrededor del Beaterio que se encuentran especificados en el cuadro N° 12 y en el mapa B4C o similares.

CUADRO No. 14  
AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

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

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

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

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

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

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

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

Artículo... (1).- Objeto.-  
Artículo... (2).- Aplicación e interpretación de normas.-  
Artículo... (3).- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-  
Artículo... (4).- Protección a las autorizaciones de edificación.-  
Artículo... (5).- Casos no previstos.- que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

**TÍTULO II  
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

**CAPÍTULO I  
DEL SUELO**

Artículo... (6).- Suelo.-  
Artículo... (7).- Clasificación general del suelo.-

**CAPÍTULO II  
DERECHOS Y DEBERES**

**SECCIÓN PRIMERA  
DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO**

Artículo... (8).- Derechos de los propietarios del suelo urbano.-  
Artículo... (9).- Deberes de los propietarios del suelo urbano.-

**SECCIÓN SEGUNDA  
DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE O DE EXPANSIÓN URBANA**

Artículo... (10).- Derechos de los propietarios del suelo urbanizable o de expansión urbana.-  
Artículo... (11).- Deberes de los propietarios del suelo urbanizable o de expansión urbana.-

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLES, RURAL O SUBURBANO**

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

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

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

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

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

##### **SECCIÓN PRIMERA**

###### **DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

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

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

Artículo... (20).- Intangibilidad de la propiedad.-

Artículo... (21).- Intervención de profesionales.-

##### **SECCIÓN SEGUNDA**

###### **INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

###### **PARÁGRAFO I**

###### **DEL PLAN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL Y DE LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

Artículo... (22).- Plan General de Desarrollo Territorial.-

Artículo... (23).- Instrumentos complementarios.-

###### **PARÁGRAFO II**

###### **DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

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

###### **PARÁGRAFO III**

###### **DE LOS PLANES MAESTROS**

Artículo... (25).- Planes maestros.-

###### **PARÁGRAFO IV**

###### **DE LOS PLANES PARCIALES**

Artículo... (26).- Planes parciales.-

**PARÁGRAFO V  
DE LOS PLANES ESPECIALES**

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

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

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

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

Artículo... (29).- Reglas Técnicas.-

Artículo... (30).- Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo.-

Artículo... (31).- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-

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

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

**SECCIÓN TERCERA  
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

**PARÁGRAFO 1  
GESTIÓN INSTITUCIONAL**

Artículo... (33).- Gestión de la planificación municipal.-

Artículo... (34).- Áreas de promoción.-

Artículo... (35).- Gestión territorial institucional.-

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

Artículo... (36).- Informes para habilitar el suelo y la edificación.-

Artículo... (37).- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).-

Artículo... (38).- Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS).-

**SECCIÓN CUARTA  
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL  
SUELO**



**PARÁGRAFO PRIMERO  
DEL CONTROL TERRITORIAL**

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO  
DE LA GESTIÓN TERRITORIAL**

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

**CAPÍTULO III  
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

**SECCIÓN PRIMERA  
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

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

**PARÁGRAFO 1  
USO RESIDENCIAL**

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

**PARÁGRAFO 2  
USO MÚLTIPLE**

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

**PARÁGRAFO 3  
USO INDUSTRIAL**

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

**PARÁGRAFO 4  
USO EQUIPAMIENTO**

- Artículo... (54).- Uso Equipamiento.-

Artículo... (55).- Clasificación del uso equipamiento.-

## **PARÁGRAFO 5 USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA**

Artículo... (56).- Uso Protección Ecológica.-

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

## **PARÁGRAFO 6 USO PATRIMONIO CULTURAL**

Artículo... (58).- Uso Protección Patrimonio Cultural.-

Artículo... (59).- Clasificación del Uso Patrimonial Cultural.-

## **PARÁGRAFO 7 USO RECURSOS NATURALES**

Artículo... (60).- Uso Recursos Naturales.-

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

## **PARÁGRAFO 8 USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL**

Artículo... (62).- Uso Agrícola Residencial.-

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

## **PARÁGRAFO 9 USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

Artículo... (64).- Uso Comercial y de Servicios.-

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

## **PARÁGRAFO 10 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO**

Artículo... (66).- Categorías de Usos.-

Artículo... (67).- Compatibilidades para el uso Equipamiento.-

## **CAPÍTULO IV ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

### **SECCIÓN PRIMERA ASIGNACIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN**

Artículo... (68).- Asignaciones de Zonificación para Edificación y Habitación.-

Artículo... (69).- Tipologías de Zonificación para Edificación.-

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

## **PARÁGRAFO 2**

### **ALTURA DE EDIFICACIÓN**

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

## **PARÁGRAFO 3**

### **RETIROS DE CONSTRUCCIÓN**

- Artículo... (77).- Tipos de retiro.-

## **PARÁGRAFO 4**

### **COEFICIENTES DE OCUPACIÓN**

- Artículo... (78).- Definición de Coeficiente de Ocupación.-  
Artículo... (79).- Áreas computables para el COS.-  
Artículo... (80).- Áreas no computables para el COS.-

## **CAPÍTULO V**

### **DEL DESARROLLO URBANO**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

### **PARÁGRAFO 1**

#### **CONSIDERACIONES GENERALES**

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

### **PARÁGRAFO 2**

#### **CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO**

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

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

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

### **PARÁGRAFO 1 CONSIDERACIONES GENERALES**

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

### **PARÁGRAFO 2 CONSIDERACIONES GENERALES PARA EDIFICAR**

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

## **SECCIÓN TERCERA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

- Artículo... (109).- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-
- Artículo... (110).- Normas aplicables.-

## **SECCIÓN CUARTA NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS**

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

## **SECCIÓN QUINTA**

### **INCREMENTO DE ÁREA DE EDIFICACIÓN**

- Artículo... (112).- Incremento de coeficientes de ocupación del suelo.-
- Artículo... (113).- Incremento de altura de edificación y/o edificabilidad.-
- Artículo... (114).- Ámbitos de aplicación.-
- Artículo... (115).- Áreas en las que no es posible el incremento de edificabilidad y altura de edificación.-
- Artículo... (116).- Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales para proyectos nuevos.-
- Artículo... (117).- Incremento de edificación en proyectos en edificaciones existentes.-
- Artículo... (118).- Pago por incremento de altura de edificación.-
- Artículo... (119).- Pago en efectivo por incremento de edificabilidad.-
- Artículo... (120).- Pago en suelo u obra de infraestructura por incremento de edificabilidad.-
- Artículo... (121).- No afectación a los tributos.-
- Artículo... (122).- Exoneración del pago por incremento de edificabilidad.-
- Artículo... (123).- Aplicación del incremento de número de pisos a partir de la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo sin incremento de edificabilidad.-
- Artículo... (124).- Procedimiento.-

## **SECCIÓN SEXTA**

### **PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN**

#### **PARÁGRAFO 1**

##### **DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS**

- Artículo... (125).- Ordenación del paisaje.-
- Artículo... (126).- Áreas de protección de taludes.-
- Artículo... (127).- Áreas de protección de quebradas.-

#### **PARÁGRAFO 2**

##### **DEL AGUA**

- Artículo... (128).- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-
- Artículo... (129).- De aguas subterráneas.-

#### **PARÁGRAFO 3**

##### **DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS**

- Artículo... (130).- La planificación preventiva.-
- Artículo... (131).- El riesgo en la construcción.-

#### **PARÁGRAFO 4**

## **DE LAS CONSTRUCCIONES**

Artículo... (132).- Construcciones 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**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

#### **LIBRO... EL ESPACIO PÚBLICO**

Artículo... (1).- Definición.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 3.-** Agréguese a la Ordenanza Metropolitana No. 308 que establece el “Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito”, sancionada el 18 de marzo de 2010, después del

Título II, el Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas”, al tenor del siguiente texto:

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

## Anexo Único

### Reglas Técnicas de ESPACIO PUBLICO Y MOBILIARIO URBANO

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

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

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

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

Implantación en áreas históricas:

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



#### Implantación en áreas urbanizadas:

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

#### Art. 287.- Elementos de comunicación:

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

- Los teléfonos públicos en exterior estarán dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 m. x 0,90 m. y provistos de una cubierta.
- Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento permitirán un espacio mínimo de circulación de 0,90 m. de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación; y 1,50 m. si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
- Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos, estarán entre los 0,80 m. y 1,20 m. de altura del nivel del piso terminado.
- El diseño específico del teléfono y de su entorno inmediato, debe ser el resultado de la coordinación entre las empresas telefónicas y las Administraciones Zonales.
- Se localizarán en lugares de fácil acceso y visibilidad, que permita su uso adecuado.
- No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones ni obstaculizar la visibilidad.
- Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con afluencia masiva de personas, como paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general.
- Se dará prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
- El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario con limitada visibilidad, sin que presente molestias a los peatones.
- La señalización al interior y exterior del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto y al usuario extranjero, para tal fin han de utilizarse códigos internacionales.
- El teléfono público puede aparecer en dos tipos de mueble: cabina y caseta. La utilización de casetas no es recomendable porque se tornan en barreras visuales. Su uso debe restringirse a los sitios de la ciudad que presentan altos índices de contaminación acústica o

inseguridad ciudadana.

- El teléfono ha de estar provisto de iluminación artificial que permita su uso nocturno.
- Se dotará de una cabina por cada 20 unidades, para usuarios con capacidad o movilidad reducidas, con las siguientes dimensiones: el interior libre de las cabinas será de 0,90 m. de ancho por 1,30 m. de largo y 2,05 m. de altura. Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando, estarán a 0,80 m. de altura y serán accionables con una sola mano. La cabina estará provista de un asiento abatible de 0,40 m. x 0,40 m. La puerta estará provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2 309.

b) Buzón de correos: cumplirán los siguientes requisitos:

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

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

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

Art. 288.- Elementos de organización:

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

Mojón bajo: busca proteger al peatón del vehículo.

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

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

- El diseño de los mojones puede prever argollas para la instalación de cadenas fijas o removibles.

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

Tendrán las siguientes dimensiones:

Bajo Medio Alto

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

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

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

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

Observarán las siguientes características:

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

Referencias de implantación:

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

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

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

Art. 290.- Elementos de ambientación:

a) Luminarias

Consideraciones para el diseño:

- El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño.

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

#### Tipos y dimensiones:

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

##### Poste central:

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

##### Poste central doble:

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

##### Poste lateral:

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

##### Luminaria unilateral o central:

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

##### Aplique:

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

#### Lámpara suspendida central:

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

#### En bolardo:

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

#### Parámetros de diseño:

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

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

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

#### Dimensiones:

##### Mínimo Máximo

Altura 0,40 m. 0,45 m.

Ancho 0,30 m. 0,40 m.

Longitud 1,80 m. 2,40 m.

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

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

d) Monumentos y esculturas

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

e) Reloj

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

Condiciones:

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

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

Distancias relativas de localización

Teniendo como referencia el eje de la columna:

5 m. de otro elemento de categoría similar.

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

5 m. del eje del tronco de un árbol.

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

#### f) Fuentes y surtidores de agua

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

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

#### Art. 291.- Elementos de servicios:

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

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

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

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

#### Art. 292.- Elementos de salud pública e higiene

##### a) Baterías sanitarias

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



Pueden ser localizadas en:

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

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

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

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

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

- La separación de los basureros estará en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto.
- En áreas residenciales con bajos flujos de peatones, por lo menos un basurero, por lado de manzana.
- Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta estará a una altura máxima de 0,80 m. sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura estará entre 0,80 m. y 1,20 m.
- Los basureros de sistema basculante estarán provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

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

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

Tipos de señales.- En función del destinatario pueden ser visuales, táctiles y sonoras, ya sean de información habitual o de alarma. En caso de símbolos, se debe utilizar siempre lo

indicado en las normas NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:

#### Visuales

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

#### Táctiles

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

#### Sonoras

Deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

#### Ubicación

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

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

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

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

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

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

Las señales de alarma estarán diseñadas y localizadas de manera que sean de fácil

interpretación y destacadamente perceptibles. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca exceder los 100 db.

## 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.-** Eliminense 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 periodo 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 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y tendrá las siguientes competencias:

a) Supervisar el proceso técnico de control territorial en todas sus fases y procedimientos;

b) Realizar controles especiales; y,

c) Reportar semestralmente los resultados de su gestión al Alcalde Metropolitano.

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

**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 competencia, 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. (R)
  - b) Múltiple. (M)
  - c) Comercial y de servicios. (C)
  - d) Industrial. (I)
  - e) Equipamiento. (E)
  - f) Protección ecológica. (PE)
  - g) Preservación patrimonial. (H)
  - h) Recurso natural. (RN)
  - i) Agrícola residencial. (AR)
  - j) Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario. (RIS)
  - k) Zona de Riesgos (Zr).- son suelos no urbanizables con pendientes superiores a 30° y suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.), constante en el mapa de riesgos. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación nueva, conservando la vegetación existente o de ser necesaria su reforestación.
2. Los usos de suelo referidos en los numerales anteriores constan en el Mapa B1 D y en los cuadros constantes en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" (Cuadros 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 múltiple .-** El Cuadro de Clasificación de Uso Múltiple, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Múltiple, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 2).

#### **PARÁGRAFO 3 USO INDUSTRIAL**

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

Artículo... (8).- **Clasificación del uso industrial.-**

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

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

- **Manufacturas:** Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,
- **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 eco-turístico (eco rutas): Vía secundaria, carrozable o peatonal, y áreas circundantes que destacan por su valor escénico y diversidad ecológica orientada al turismo de naturaleza.

f) Áreas de desarrollo agrícola o agroforestal sostenible: Área de agricultura sostenible, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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, sub-centros o corredores urbanos y están conformados por:

- **Centros de diversión:** Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- **Comercios y servicios de mayor impacto:** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
- **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- **Almacenes y bodegas:** Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
- **Centros de comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 9).

### **USO ZONAS DE RIESGOS**

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

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

### **PARÁGRAFO 10**

#### **COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO**

Artículo... (21).- **Categorías de Usos.-**

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

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

2. El Cuadro de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad, que deberá contar al menos con las variables principal, permitidos y prohibidos, constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro (Cuadro 11).

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

1. Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad o metropolitano 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 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

g) Especial (ZC): Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas francas, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la edificación y para el fraccionamiento del suelo, que será definido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y aprobado por el 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 12 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 m<sup>2</sup>, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por las Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de su implantación en áreas de protección especial, de quebradas, taludes y ríos.

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

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

#### Artículo... (27).- **Modificación 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 12 y Mapa B2 D).

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

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

El mezanine se contabilizará como piso.

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

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

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

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

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

La altura de locales en uso diferente al residencial podrá modificarse hasta el máximo de 3.80 m por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto ( 11 ); 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.

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

1. Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en base al sistema TM-WGS84 o al que se estableciere en las Reglas Técnicas, realizado por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior del mismo a nivel natural del terreno.

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

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

2. Los Gráficos de variabilidad del terreno y pendiente referencial, pendientes 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 A,B,C, y D).

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

Artículo... (32).- **Edificaciones en Bloque.**- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (Anexo 2 de este Libro) y Gráficos explicativos en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este libro (Gráficos 10 y 11).

#### **SECCIÓN TERCERA RETIROS DE CONSTRUCCIÓN**

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

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

2. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de retiros frontales, laterales y posteriores constan en el Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro.

#### **PARÁGRAFO 4 COEFICIENTES DE OCUPACIÓN**

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

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

2. De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todos los bloques.

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

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

1. Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, descubiertos bodegas

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

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

**CAPÍTULO...**  
**DEL DESARROLLO URBANO**

**SECCIÓN PRIMERA**  
**DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**PARÁGRAFO 1**  
**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo... (37).- Definición.-**

1. La habilitación del suelo considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el PGDT y el PUOS y en las normas administrativas y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

2. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

**Artículo... (38).- Proyectos de Urbanización.-**

1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas del Distrito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PGDT y otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas comunales y áreas verdes.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PGDT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

3. Las urbanizaciones pueden ser:

a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o sus órganos dependientes, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Libro y sin que sea aceptable, como garantía, la hipoteca sobre lotes de la misma Urbanización.

b) Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, 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... (39).- **Proyectos de Subdivisión.-**

1. Los proyectos de subdivisión son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme a las Reglas Técnicas de zonificación para habilitación del suelo previstas en este Libro. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

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

3. En suelo no urbanizable, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

4. Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por sucesión hereditaria que pueden generarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes

5. Las subdivisiones pueden ser:

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... (40).- Proyectos de Reestructuración Parcelaria.-**

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

a) 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... (41).- **Dimensiones y áreas mínimas de lotes.-** Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establece el PUOS y sus Reglas Técnicas y otros instrumentos de planificación, y cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo previstas en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

#### **Artículo... (42).- Sistema Vial.-**

1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor.

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

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

a) Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el Plan General de Desarrollo Territorial.

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

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

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

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

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

Artículo... (43).- **Elementos del sistema vial.**- Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas 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... (44).- **Derecho de vías.**-

1. Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y constan en el (Cuadro No. 13) del Anexo 1 "Reglas Técnicas del Uso y Ocupación del Suelo" de este Libro, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías metropolitanas.

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

Artículo... (45).- **Áreas de protección especial.**- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, 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... (46).- **Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.**-

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

2. Toda habilitación de suelo entregará al Municipio el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos:

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

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

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



4. Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el 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... (47).- Casos de habilitación de suelo en los que la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal no son exigibles.-** No se exigirán las contribuciones de zonas verdes y áreas para equipamiento comunal en los siguientes casos:

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

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

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

d) En subdivisiones cuya naturaleza sea la sucesión por causa de muerte.

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

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

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

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

a) Cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse;

b) Cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, ubicación dispersa, presente pendientes pronunciadas mayores al 30%, falta de continuidad en la trama vial, la el órgano competente elaborará un informe que será conocido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y aprobado por el Concejo Metropolitano, con lo cual se podrá compensar en dinero, el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del área útil del lote objeto de la subdivisión; y,

c) Cuando el inmueble a fraccionarse se encuentre edificado en una proporción igual o mayor al sesenta por ciento (60%) del COS PB, se podrá compensar en dinero, el equivalente al cinco por ciento (5%) del área útil del lote. Esta compensación tendrá efecto solo cuando las edificaciones cuenten con las licencias o permisos municipales correspondientes.

2. El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza Metropolitana vigente que aprueba el plano del valor del suelo que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo... (49).- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-** El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

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

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

2. El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo no urbanizable se exigirá únicamente la infraestructura básica técnicamente factible.

3. Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la respectiva empresa eléctrica.

4. Ni la Empresa Pública Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable ni la Empresa Eléctrica Quito S. A. podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. Dichas empresas solicitarán previamente, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o a sus órganos dependientes, la certificación municipal de que el predio se encuentra en suelo urbano o urbanizable, incluyendo la correspondiente etapa de incorporación.

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo... (52).- Recepción de obras de zonas verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura.-**

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

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

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

### **PARÁGRAFO 1 CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo... (53).- Definición.-**

La Edificación o Aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación metropolitana y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre y, que se concreta con el cumplimiento de lo establecido en las normas administrativas y reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

#### **Artículo... (54).- Edificación.-**

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

#### **Artículo... (55).- Intervenciones Constructivas.-**

Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva menor o una intervención constructiva mayor, en los términos previstos en este Libro y en el Régimen de 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... (56).- Coeficientes de ocupación del suelo y retiros.- Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB), el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) y los retiros de construcción establecidos por el PUOS y otros instrumentos de planificación municipal, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

Artículo... (57).- **Altura y dimensiones de Edificación.-** Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación y dimensiones asignadas por el PUOS y otros instrumentos de planificación municipal que constan en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), así como a lo previsto en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

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

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

2. Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

a) Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.

b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.

c) Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.

d) Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi - remolque o remolque.

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

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

2. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) donde se vaya a edificar hasta dos unidades de vivienda (bifamiliar), se podrá exonerar el cincuenta por ciento del número de estacionamientos, en cuyo caso deberá compensarse a la 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 m<sup>2</sup>) donde se vaya a edificar una unidad de vivienda (unifamiliar) podrá exonerarse el ciento por ciento del número de estacionamientos requeridos. Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. En estos casos, deberá compensarse a la Municipalidad con el equivalente al 100% del valor del área correspondiente al total de estacionamientos requeridos, de acuerdo a lo especificado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

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

**Artículo... (60).- Cubiertas, cerramientos y voladizos.-** Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" previstas en el Anexo 2 de este Libro.

**Artículo... (61).- Obligación de los titulares de solares no edificados.-**

1. Los titulares de solares no edificados, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y las especificaciones técnicas previstas en el Anexo 2 de este Libro.

2. En el evento de que en el ejercicio de las potestades de control, el órgano competente de la Agencia Metropolitana de Control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 90 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.

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

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

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

Artículo... (62).- **Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.**- Los espacios construidos deberán cumplir obligatoriamente con las especificaciones previstas en el Anexo 2 "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de este Libro.

Artículo... (63).- **Ascensores.**-

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

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

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

Artículo... (64).- **Ocupación provisional.**- Los predios particulares ubicados en suelo urbano y urbanizable podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia de ocupación provisional. Esta autorización tendrá el carácter provisional por tiempo limitado máximo de seis meses y solo 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 . . .



CODIGO	ZONIFICACIÓN ACTUAL	ZONIFICACIÓN PROPUESTA	USO ACTUAL	USO PROPUESTO	OBSERVACIONES
1	B1	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
2		B1		Residencial 2	Mi Comisariato Ponceano
3	B2	B8		Residencial 2	Oficio 1621 consolidado con retiro de 3 m.
4	H2	D4		Multiple	Ajuste de poligino de areas historicas
5	Z2	ZR1	Equipamiento	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
6	C3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
7	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
8	D12	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
9	D12	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
10	A7	ZR2	ZR	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
11	H9	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
12	Z2	ZR1	Equipamiento	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
13		B2	Equipamiento	Residencial 3	Feria libre Calderon
14	Z2	D4	Equipamiento	Residencial 3	Calderon
15		C3	Residencial 1	Residencial 3	Ajuste de uso por eje vial
16		Z2		Equipamiento	ord 0311
17	Z2	D3	Equipamiento	Residencial 3	Mercado Comite del Pueblo
18	Z2	D5	ZC	Residencial 3	Mercado la Magdalena
19	Z2	D3	ZC	Residencial 3	Mercado Solanda
20	D4	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
21	D4	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
22	D4	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
23	D5	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
24	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
25	D3	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
26	A2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
27	Z2	D5	ZC	Residencial 3	Mercado La Luz
28	A2	ZR1	Prot ecologica	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
29	Z2	C14	ZC	Residencial 3	Mercado Kennedy
30	D1	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
31	D3	A9	Residencial 2	RNR	Ajuste de ubicacion del barrio en Ord 031
32	A9	D3	Equipamiento	Residencial 2	HC 1191 propiedad particular
33	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
34	A10	D5	Residencial 3	Multiple	HC 38755 predios frentistas a la Av. Prensa
35	Z2	D7	Residencial 3	Multiple	Mercado Mayorista
36	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
37	D4	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
38	D4	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
39	A31	ZR1	Prot ecologica	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
40		D5	Residencial 2	Residencial 3	Mi Comisariato CZ5
41	D5	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
42	D4	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
43		Z2		Equipamiento	ord 0311
44	Z2	D5	ZC	Residencial 3	Mercado de Chimbacalle
45	Z2	H2	Equipamiento	Multiple	Mercado central
46	A 31	C8	Prot ecologica	Multiple	Adjudicacion al centro comercial
47		Z2		Equipamiento	ord 0311
48		Z2		Equipamiento	ord 0311
49		Z2		Equipamiento	ord 0311
50	A12	C8	Industrial 3	Multiple	Ajuste para el centro comercial
51	Z2	D5	ZC	Multiple	Mercado Martha Bucaran
52		Z2		Equipamiento	ord 0311
53	Z2	D3	Equipamiento	Residencial 3	Ipilales del sur
54	Z2	D3	Equipamiento	Residencial 3	Mercado Sta Martha Chillogallo
55		Z2		Equipamiento	ord 0311
56	Z2	D3	Equipamiento	Residencial 3	Mercado
57	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados

58	D11	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
59	A8	A19	Residencial 1	Residencial 1	Convenio Mutualista y Municipio donacion terreno
60	Z2	A22	Equipamiento	Residencial 2	Mercado Artesanal
61	B1	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
62	Z2	A22	Equipamiento	Multiple	Mercado Andalucia
63	H2	H2	Equipamiento	Residencial 3	Centro Comercial Montufar
64	Z2	D3	ZC	Residencial 3	Mercado El Condado
65	Z2	D5	Equipamiento	Residencial 3	Mercado America
66	Z2	D5	Equipamiento	Residencial 3	Mercado San Juan
67	Z2	A21	Equipamiento	Multiple	Mercado La Carolina
68	A23	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
69	A8	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
70		D3		Equipamiento	HC 1522 ajuste de zonificacion equipamiento
71		A10	ZC	Multiple	Mercado de Chiriyacu
72		H2	Equipamiento	Residencial 3	Centro Comercial el Tejar
73	A8	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
74	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
75	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
76	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
77	A7	ZR2	ZR	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
78	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
79	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
80	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
81	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
82	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
83	H9	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
84	D12	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
85	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
86	A6	ZR1	Prot ecologica	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
87	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
88	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
89	A49	ZR2	ZR	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
90	A7	ZR2	ZR	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
91	A7	ZR2	ZR	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
92	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
93	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
94	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
95	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
96	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
97	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
98	H9	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
99	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
100	D12	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
101	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
102	D12	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
103	A7	ZR2	ZR	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
104	A8	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
105	A49	ZR2	ZR	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
106	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
107	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
108	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
109	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
110	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
111	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
112	D5	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
113	D3	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
114	D3	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
115	D3	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados



175	A1	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
176	Z2	ZR1	Equipamiento	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
177	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
178	D5	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
179	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
180	A2	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
181	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
182	D4	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
183	D4	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
184	Z2	ZR1	Equipamiento	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
185	D3	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
186	C3	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
187	D4	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
188	D4	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
189	D4	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
190	D4	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
191	A10	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
192	A8	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
193	B1	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
194	C3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
195	D5	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
196	D4	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
197	D4	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
198	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
199	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
200	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
201	D3	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
202	D3	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
203	D3	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
204	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
205	D3	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
206	A2	ZR1	Prot ecologica	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
207	A2	ZR1	Prot ecologica	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
208	D1	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
209	A1	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
210	A1	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
211	A3	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
212	A10	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
213	A9	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
214	A8	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
215	A2	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
216	H2	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
217	ZR1	ZR1	Prot ecologica	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
218	A4	D3	RNR	Residencial 2	Ajuste de ubicacion del barrio en Ord 031
219	A8	A12		Industrial 2	Oficio 2425 ajuste por industria existente
220	B2	D5		Residencial 3	HC 1271 sector consolidado sobre linea de fabrica
221	C3	C14		Residencial 2	Oficio 2817 consolidado con retiro de 3 m.
222	A35	D5		Residencial 3	HC 13419 calle consolidada sobre linea de fabrica
223	Z2	D3	ZC	Residencial 3	Mercado 1ro de Mayo
224	Z2	H2	ZC	Residencial 3	Mercado 1ro de Mayo
225	D5	A31	Residencial 3	Prot ecologica	Zona no consolidada en pendiente
226	H2	Z1		Multiple	Ajuste de poligono de areas historicas
227	D5	ZR1	Residencial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
228	A19	A8	Multiple	Residencial 2	CH sd existe conjuntos habitacionales
229	A10	A13	Multiple	Industrial 2	Ajuste por industria existente
230	A10	A13	Multiple	Industrial 2	Ajuste por indutria existente
231	A8	A13	Residencial 1	Industrial 2	Ajuste por indutria existente

A

232	A10	A13	Multiple	Industrial 2	Ajuste por industria existente
233		A8	Residencial 2	Residencial 3	Eje de desarrollo de comercio
234	D5	A12	Residencial 2	Industrial 2	Oficio 1842 Industria UMCO ubicada hace varios años
235		C11	Residencial 2	Residencial 3	HC 3200 sector con multiples actividades comerciales
236		A8	Residencial 1	Residencial 3	Eje de desarrollo de comercio
237		A8	Residencial 1	Residencial 3	Eje de desarrollo de comercio
238		A8	Residencial 1	Residencial 3	Eje de desarrollo de comercio
239		A8	Residencial 2	Residencial 3	Eje de desarrollo de comercio
240		D4	Residencial 1	Residencial 3	Eje de desarrollo de comercio
241	A7	D3	Prot ecologica	Residencial 2	
242	A7	D3	Prot ecologica	Residencial 2	
243		D3		Residencial 2	ord 0311
244		D5		Residencial 3	ord 0311
245		A31		Protec Beaterio	ord 0311
246		A31		Protec Beaterio	ord 0311
247		Z2		Area promocion	ord 0311
248		Z2		Area promocion	ord 0311
249		Z2		Equipamiento	ord 0311
250		A8		Residencial 1	ord 0311
251		A10		Multiple	ord 0311
252	Z2	D3	Equipamiento	Residencial 3	Mercado Quito Sur
253		A8	Residencial 1	Residencial 3	Eje de desarrollo de comercio
254		A13	Industrial 2	Industrial 3	oficio 1397 compatibilidad de uso
255	B2	B8		Residencial 2	Ajuste a equipamiento existente
256	B2	B8		Residencial 2	Oficio 1621 consolidado con retiro de 3 m.
257	A19	Z2	Multiple	Equipamiento	Ajuste de ubicación de equipamiento de la policia
258	B3	A35	Multiple	Multiple	HC1326 estudio enviado por Zona Norte
259	B2	A35	Residencial 2	Residencial 2	HC1326 estudio enviado por Zona Norte
260	B2	A35	Residencial 2	Residencial 2	HC1326 estudio enviado por Zona Norte
261	B2	A35	Residencial 2	Residencial 2	HC1326 estudio enviado por Zona Norte
262		A8	Residencial 1	Residencial 2	HC 6986 por proyecto comercial y de vivienda
263		A12	RNR	Industrial 2	HC 1067 compatibilidad centro de tolerancia la cantera
264		Z2		Equipamiento	oficio 2065 ajuste de zonificacion equipamiento
265	D3	D7	Multiple	Residencial 3	Oficio 51 ajuste de predios frentistas al uso multiple
266	D3	A12	Residencial 2	Industrial 2	Oficio 1988 industria Levapan existente
267	D7	A12	Multiple	Industrial 2	Oficio 1988 industria Levapan existente
268		A27	Residencial 3	Multiple	Sector consolidado con comercios de ciudad
269	B2	D5		Residencial 3	HC 10395 sector consolidado sobre linea de fabrica
270	B2	A10		Residencial 2	HC 34831 pedido de la Administración Eugenio Espejo
271	B2	B3		Residencial 2	HC 34831 pedido de la Administración Eugenio Espejo
272	A2	Z2	Residencial 2	Area promocion	Area de promoción de proyectos pra apoyo al NAIQ
273	A2	Z2	Residencial 2	Area promocion	Area de promoción de proyectos pra apoyo al NAIQ
274		Z2	Equipamiento	Area promocion	Existe proyecto especial centro empresarial
275		Z2	Equipamiento	Area promocion	Existe proyecto especial centro empresarial
276	A1	Z2	Residencial 2	Residencial 2	Existe proyecto especial centro empresarial
277	A2	A1		Residencial 1	Oficio 2375 Administracion Tumbaco urbanización aprobada

278	Z2	A15	ZC	Industrial 2	Nuevo poligono Industrial para nuevas industrias
279	A1	A15	Multiple	Industrial 2	Nuevo poligono Industrial para nuevas industrias
280	A2	A1		Residencial 2	Oficio 2375 Administracion Tumbaco bario consolidado
281		A3	Agricola Resid.	Residencial 2	HC 41710 existe pequeños comercios en la via
282	Z2	A1	Equipamiento	Residencial 1	Oficio 770, Hc 1881 lotes particulares propuesta PPTC
283	C2	A1	Multiple	Residencial 1	Oficio 770, Hc 1881 lotes particulares propuesta PPTC
284	Z2	H3	ZC	Multiple	Centro Comercial Bastion
285	Z2	A2	Equipamiento	Agricola Resid.	Oficio 768 zona con usos agricolas lotes mayores a 1000 m
286	Z2	D4	Equipamiento	Multiple	Oficio 1345, zona consolidada con uso residencial
287		Z2		Equipamiento	ord 0311
288		A16	Agricola Resid	Industrial 3	zonificacion industrial uso de suelo no coincide ord 031
289		A15	Industrial 2	Industrial 3	Proyecto de planta de asfalto
290	A6	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	HC 394 y oficio 2375 Administracion Tumbaco
291	A6	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	HC 394 y oficio 2375 Administracion Tumbaco
292		Z2		Equipamiento	Camal El Quinche
293	Z2	D4	Equipamiento	Multiple	Mercado El Quinche
294	ZC	A8	Equipamiento	Residencial 1	HC 26853, 25663, sn lotes particulares con edificación
295		Z2		Equipamiento	ord 0311
296	H2	H3		Multiple	ajuste por equipo areas historicas
297		A39		Multiple	ord 0311
298	H3	Z2	Multiple	Equipamiento	ajuste por equipo areas historicas
299		A26	Equipamiento	Multiple	Oficio 593 propiedad particular
300	H2	Z1		Multiple	ajuste por equipo areas historicas
301		A39		Multiple	ord 0311
302		A39		Multiple	ord 0311
303	A2	A15	Residencial 2	Industrial 2	Nuevo poligono Industrial para nuevas industrias
304	A3	Z2	RNR	Area promocion	Existe proyecto especial centro empresarial
305	A6	A6	RNR	Residencial 2	HC sn ajuste una sola zonificacion para barrio
306	A2	ZR2	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
307	A1	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
308	A1	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
309	A1	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
310	D4	ZR2	Multiple	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
311	D4	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
313	A1	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
314	A37	ZR2	Residencial 1A	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
315	A3	ZR1	Prot ecologica	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
316	A3	ZR1	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
317	ZC	A8	Equipamiento	Residencial 1	HC 26853, 25663, sn lotes particulares con edificación
318	ZC	A8	Equipamiento	Residencial 1	HC 26853, 25663, sn lotes particulares con edificación
319	A2	D2	Residencial 2	Agricola Resid.	HC 394 y oficio 2375 Administracion Tumbaco
320	A3	Z2	Agricola Resid.	Area promocion	Area de promoción de proyectos pra apoyo al NAIQ
321	A4	Z2	RNR	Equipamiento	Proyecto de Zona Franca
322	A31	D2	RNNR	Agricola Resid.	HC 00394 barrio La Paz
323	A2	A15	Residencial 1	Industrial 2	zonificacion industrial uso de suelo no coincide ord 031



324	D4,H2	Z2	Multiple	Equipamiento	ajuste por equipo areas historicas
325	Z1,H2	Z2	Multiple	Equipamiento	ajuste por equipo areas historicas
326		Z2	Multiple	Equipamiento	ajuste por equipo areas historicas
327	A10	A10	Multiple	Industrial 2	Industria existente ajuste
327	A7	A2	Prot ecologica	Residencial 1	
329	A8	ZR1	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
330	A8	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
331	A8	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
332	A8	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
333	A8	ZR1	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
334	D3	ZR1	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
335	D3	ZR1	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
336	A2	ZR1	Agricola Resid.	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
337	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
338	A16	ZR1	Industrial 3	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
339	A2	ZR2	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
340	A2	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
341	A2	ZR1	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
342		A9		Residencial 1	ord 0311
343	A8	C16	Residencial 1	Residencial 3	HC sn ajuste depredio a una sola zinificacion
344		A1	Agricola Resid.	Residencial 3	HC 28389 comercio al eje de la via
345	A1	D4		Residencial 2	Sector consolidado y homoganeo con lotes de 300
346	A2	A1		Residencial 1	Oficio 2375 Administracion Tumbaco bario consolidado
347	A37	A2	Residencial 1A	Residencial 1	Solicitud de cambio sector con presencia de conjuntos hab.
348	A3	D2	RNR	Agricola Resid.	HC 394 y oficio 2375 Administracion Tumbaco
349	A6	D2	RNR	Agricola Resid.	HC 394 y oficio 2375 Administracion Tumbaco
350	A6	D2	Prot ecologica	Agricola Resid.	HC 394 y oficio 2375 Administracion Tumbaco
351	A8	A6	RNR	Residencial 1	HC 21969 sector consolidado con servicios
352	Z2	A8	Equipamiento	Equipamiento	HC 18530 lote particular
353	Z2	A8	Equipamiento	Equipamiento	HC 13684 lote particular
354	A4	A2	RNR	Agricola Resid.	HC 394 y oficio 2375 Administracion Tumbaco
355	A6	A2	RNR	Agricola Resid.	HC 394 y oficio 2375 Administracion Tumbaco
355	A3	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
356		A2	RNR	Agricola Resid.	
358	Z2	D4	ZC	Multiple	Mercado Alangasi
358	A3	A2	RNR	Agricola Resid.	
360		A8		Residencial 1	ord 0311
361		Z2		Area promocion	ord 0311
362	Z2	D3	Equipamiento	Residencial 3	Mercado Pintag
363	Z2	H2	Equipamiento	Multiple	Mercado Central Amaguaña
364	D4	ZR1	Agricola Resid.	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
365		Z2		Equipamiento	Mercado Ferroviaria
365	A3	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
367	Z2	D4	Equipamiento	Multiple	Mercado Conocoto
368	D3	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
369	Z2	ZR2	Equipamiento	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
370	C2	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
371	C2	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
372	C3	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
373	D4	ZR2	Residencial 2	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
374	D4	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
375	D4	ZR1	Agricola Resid.	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
376	C3	C14		Residencial 1	HC 12593 urbanizacion Condominios los Arupos
377	A8	D3		Residencial 1	HC 6097 asociacion de interes social, unifica zonificacion
378	D3	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados

379	D4	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
380	D4	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
381	D3	ZR1	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
382	A9	ZR1	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
382	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
383	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
384		A2		Agricola Resid.	
385	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
386	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
387	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
388	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
389	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
390	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
391	A3	A31	RNR	Prot ecologica	
392	A3	A31	RNR	Prot ecologica	
393	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
394	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
395	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
396	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
397	A3	A31	RNR	Prot ecologica	
398	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
399	A3	A31		Prot ecologica	
400	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
401	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
402	A3	A31	RNR	Prot ecologica	
403	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
404	A3	A31		Prot ecologica	
405	A3	A31	RNR	Prot ecologica	
406	A3	A31	RNR	Prot ecologica	
407	A2	A31	RNR	Prot ecologica	
408	A31	A2	Prot ecologica	Agricola Resid.	
409	A3	A31	Prot ecologica	Prot ecologica	
410		A2	RNR	Prot ecologica	
411		A3	RNR	Agricola Resid.	
412		A3	RNR	Agricola Resid.	
413	A3	C3	Agricola Resid.	Agricola Resid.	
415		Z2		Equipamiento	ord 0311
416		A31		Prot ecologica	ord 0311
417	A10	C1	Multiple	Multiple	HC 37633 Unificacion Barrio San José
418	Z2	C11	Equipamiento	Residencial 2	HC 33397 zona consolidada
419	Z2	A9	Equipamiento	Residencial 1	Lote particular, conasolidado
420		D4	Residencial 3	Multiple	Pedido por solicitud HC31704; observ. campo
421	A1	ZR2	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
422	A8	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
423	D1	Z2	Residencial 2	Equipamiento	Relleno de quebrada, zona de riesgo
424	A2	ZR2	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
425	A1	ZR2	Agricola Resid.	ZR.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
426	H7	ZR2	Residencial 1	ZR1	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
427	A2	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
428	A8	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
429	A2	ZR2	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
430	A2	ZR2	Agricola Resid.	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
431	A2	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
432	H7	ZR2	Residencial 1	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
433	A9	A8	Agricola Resid.	Residencial 1	Urbanización el Rosario aprobada; ord. 2957
434		Z2	Residencial 2	Equipamiento	Pedido Adm. La Delicia
435	Z2	Z2	Equipamiento	Equipamiento	Predios particulares con algunas construcciones
436	B2	D5		Residencial 2	HC 23776 sector consolidado con restiros de 3 m

4



437	A6	H7	Agricola Resid.	Residencial 1	Ajuste de cartografia predial, lotes con una sola zonificacion
438	B1	B14		Residencial 2	Nueva zonificación a incorporar en la revision del PUOS.
439		C1		Agricola Resid.	Ajuste aproximado del limite de la comuna Tanlahua
440	A37	A8		Residencial 3	Oficio 765 zonificación anterior de la Ord 031
441	A37	A38		Residencial 3	Ajuste de zonificacion para lotes frentistas
442	A37	A8		Residencial 3	Oficio 765 zonificación anterior de la Ord 031
443	A10	A19		Residencial 3	Solicitud de incremento de altura
444	A23	A24		Residencial 2	Solicitud de incremento de altura
445	A19	A21		Residencial 2	Solicitud de incremento de altura
446	A19, A21,A22	A23		Multiple	Incremento de altura
447	A10	A19		Residencial 3	Solicitud de incremento de altura
448	Z2	D3	Equipamiento	Residencial 2	Ajuste de equipamiento con propiedades particulares
449	A10,A13	A12	Multiple, R3	Industrial 2	Industrias existentes y en funcionamiento
450	A8	A12	Residencial 2	Industrial 2	Industria existente y en funcionamiento
451	A10	A13	Multiple	Industrial 2	Ajuste por industria existente
452	A37	A38		Residencial 1A	HC 14345 sector con algunas vivienda bifamiliar
453		A17	Industrial 4	Industrial 4	Ajuste poligono industrial Calacali
454		A17	Industrial 4	Industrial 4	Ajuste poligono industrial Calacali
455		A17	Industrial 4	Industrial 3	Ajuste poligono industrial Calacali
456		A2	Residencial 1	Residencial 2	Solicitud de cambio zona con presencia de varias hosterias
457	D4	ZR1	Agricola Resid.	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
458	C2	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
459	C2	ZR1	Residencial 2	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
460	C3	ZR2		Residencial 2	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
461	D4	ZR2		Residencial 2	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
462	D4	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
463	D4	ZR1	Agricola Resid	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
464	D3	ZR1	Agricola Resid.	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
465	A9	ZR1	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
466	A37	ZR2		Residencial 1A	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
467	A3	ZR1	Agricola Resid.	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
468	A3	ZR1	Agricola Resid.	Agricola Resid.	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
469	A8	ZR1	Agricola Resid.	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
470	A8	ZR2		Residencial 1	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
471	A8	ZR1	Agricola Resid.	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
472	D3	ZR1	Agricola Resid.	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
473	D3	ZR1	Agricola Resid.	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
474	A2	ZR1	Agricola Resid.	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
475	A2	ZR2	Residencial 1	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
476	A2	ZR1	Agricola Resid.	Prot ecologica	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
477	A7	D3	Prot ecologica	Agricola Resid.	HC 39007 cambio por barrio existente
478	A7	D3	RNR	Agricola Resid.	HC 39007 cambio por barrio existente
479	B2	B3		Residencial 2	Sector consolidado con locales en planta baja
480	D6	C7		Multiple	Sector consolidado sobre linea de fabrica
481	A8	D3		Residencial 1	HC 6097 asociacion de interes social, unifica zonificacion
482	D4	A13	Residencial 1	Industrial 2	Ajuste de Industria existente y en funcionamiento
483	A31	A10	Prot ecologica	Residencial 2	Ajuste cartografico por borde superior de quebrada
484	A13	Z2	Industrial 2	Equipamiento	Ajuste por colegio existente

485	A8	A6	Residencial 1	Prot ecologica	Ajuste de conector vial Interoceanica Simon Bolivar
486	C4	D5		Residencial 2	HC 33629 70 % de la calle consolidada sobre linea de fabrica
486	Z2	A4		Area Promo	
487		Z2	Area de Promo	Equipamiento	
39	A31	ZR1	Prot ecologica	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
39	A31	B1	Prot ecologica	ZR2	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
490	B5	C17		Residencial 3	
491	Z2	A3	Equipamiento	Agricola Resid.	Ajuste de equipamiento
492	A10	C17		Residencial 2	HC. Sector consolidado
493	D3	ZR2	Residencial 3	ZR	Zonas inestables, pendientes mayor a 30 grados
494	Multiple	A19		Residencial 3	
495	A3	A1		RNR	
496	RNR	A16	A5	Industrial 4	HC 22059 consolidacion del area industrial del Inga
497	A6	A4		RNR	HC 30840 solicitud parafraccionamiento de lote
498		A8	Residencial 1	Residencial 2	Zona con presencia de comercio barrial y sectorial
499	A2	A9	Agricola Resid.	Residencial 1	Sector consolidado con servicios, fraccionamiento aprobado
500		A18	A3	Agricola Resid.	Lotes de forma irregular, no aplica zonificacion
501		A3	Equipamiento	Agricola Resid.	Oficio 2064 propiedad privada
502	A9	A8		Residencial 1	HC 33009 coop de interes social
503	B2	B3		Residencial 2	HC 38604 sector con comercio sobre linea de fabrica
504	A13	Z2	Industrial 2	Equipamiento	HC 33871 centro de desarrollo infantil existente
505		A8	Residencial 1	Residencial 2	
506	A45	A10	Industrial 3	Residencial 2	Construcciones de vivienda existentes.
507	A12	D3	Industrial 2	Residencial 3	Construcciones de vivienda existentes.
508		A8	Residencial 1	Multiple	Clinica veterinaria existente, ajuste de uso de suelo
509	A8	A34	Residencial 1	Residencial 1	Zona de mayor ocupación
510	A8	A11	Agricola Resid.	Multiple	Ajuste de zonificación sector con varios conjuntos de viviendas

PL: 1

OR

179

PL 2

ORO

172

PLB

ORD

172

PL 4

OR 2

Plus

000

172.

P.L. 6

000

172



PL 17  
ORD  
172

PL 8

OPD

172.

PL: 9

ORV

172