



EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2003-498 de 17 de diciembre del 2003 de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, y;

Considerando:

Que el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, aprobó la Ordenanza No. 0095 relativa al Nuevo Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 187 del viernes 10 de octubre del 2003.

Que una vez revisada la Ordenanza en el Registro Oficial se ha considerado necesario realizar algunas precisiones a los textos de algunos artículos, a fin de asegurar una correcta interpretación.

EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES:

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA AL NUEVO REGIMEN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. 1.- Incorpórense las letras d) y e) al numeral 2, Industrial I2 del Art.II.81, "Usos Específicos en Suelo Industrial y Manufacturero".

- d) En áreas urbanas con uso residencial R2, el uso industrial I2 es prohibido y en áreas suburbanas es condicionado.
- e) En zonas de uso principal I2, el uso condicionado R1 no podrá superar el 30% del COS TOTAL de la zonificación industrial asignada al predio.

Art. 2.- Sustitúyase el primer párrafo del Art. II.111, "Modificaciones a la zonificación", por el siguiente:

El Concejo Metropolitano de Quito, previo informe de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda y de las Comisiones de Planificación y Nomenclatura o de Áreas Históricas, según su competencia, conocerá y resolverá sobre cambios a las especificaciones establecidas en este Capítulo y en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, en los siguientes casos



Art. 3.- Sustitúyase la letra d) del Art. II.118, "Afectación de las Asignaciones", por el siguiente:

- d) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones iguales o mayores a A2500 y las de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará la zonificación asignada en las áreas proporcionales del lote.

Art. 4.- Incorpórese la letra f) al Art. II.118, "Afectación de las Asignaciones".

- f) En vías peatonales menores o iguales a seis metros de ancho y de longitud menor o igual a 100 m. podrá planificarse con un retiro frontal de 3 m. previo informe de la Administración Zonal correspondiente.

El pasaje o vía peatonal para ser reconocido como tal, deberá tener como mínimo el equivalente al fondo del lote mínimo de la zonificación del predio.

Art. 5.- Agréguese al final del párrafo IV del Art. II.127, "Previsión obligatoria de áreas verdes y equipamiento comunal" el siguiente párrafo:

Déspues de la palabra Municipalidad añadir "y serán obligatoriamente cuidadas y mantenidas por los colindantes"

Art. 6.- Sustitúyase el Art. II.142, "Ubicación", por el siguiente:

Estos proyectos especiales se podrán desarrollar únicamente en zonas con uso de recursos naturales renovables (NR) con zonificación A25002-1, con excepción de los conos de aproximación al Nuevo Aeropuerto de Quito. El área útil mínima será de 25.000 m².

Art. 7.- Sustitúyase el Art. II.152, "Retiros frontales", por el siguiente:

En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.

Art. 8.- Agréguese al final del Art. II.153, "Retiros laterales y posteriores", el siguiente párrafo:

Cuando se ocupen los retiros reglamentarios en predios con zonificación aislada, las plataformas o terrazas resultantes con altura superior a un metro sobre el nivel natural del terreno no serán accesibles, con excepción de rampas vehiculares en terrenos con pendiente negativa.

Art. 9.- Sustitúyanse las letras d) y h) del Art. II.157, "Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones", por las siguientes:



Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- d) En terrenos con pendiente positiva o negativa menores o iguales a 30 grados perpendiculares a la vía, la edificación podrá solucionarse sobre plataformas aterrazadas, cuyas longitudes horizontales máximas se medirán desde el nivel natural del terreno donde inicia cada plataforma, hasta el talud vertical en donde la altura con relación al nivel natural del terreno en ese punto, no supere los 6 m y para terrenos mayores a 30° la altura del talud vertical no superará los 9 m. En terrenos con pendientes negativas la altura de la edificación se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro reglamentario. El incremento de la altura del talud vertical con respecto a la intersección horizontal del corte, requerirá informe favorable de la Administración Zonal previa presentación del estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes. (Gráfico anexo a la Ordenanza).
- h) En terrenos con frentes a vías inclinadas, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de 1 m, medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica y en el lado más bajo respetando los retiros reglamentarios, podrá tener una altura máxima de 3.50 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada.

En terrenos con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar este retiro, debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público. Deberá efectuarse el desbanque necesario, a fin de que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares, no pudiendo realizarse ningún tipo de cerramiento frontal ni lateral, el mismo que se realizará tomando como referencia el punto medio del frente del lote y siempre y cuando no supere el 1 m. de altura en el punto más desfavorable, niveles que deberán ser resueltos a través de la implementación de gradas.

Art. 10.- Sustitúyanse las letras e) y f), del Art. II.160, "Estacionamientos", por las siguientes:

- e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales a excepción de las edificaciones protegidas catalogadas como PH o MH. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros y máxima de tres metros y medio. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a doscientos metros cuadrados hasta ciento cincuenta metros cuadrados podrá exonerarse el cincuenta por ciento del número de estacionamientos; en lotes menores a ciento cincuenta metros podrá exonerarse el cien por cien del



número de estacionamientos requeridos.

- f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de este Libro y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores.

Art. 11.- Sustitúyase el Art.II.165, “Ascensores”, por el siguiente:

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo.

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en las edificaciones existentes que sometiéndose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluido subsuelos.

Art. 12.- Sustitúyase el Art.II.168, “Normas aplicables”, por el siguiente:

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en este Libro y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 13.- Sustitúyase el cuadro No. 4 del Art.II.169, “Número máximo de unidades en propiedad horizontal”, por el siguiente:

CUADRO No. 4 UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	De 6 a 10	1 a 20	1 a 40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	> 71	>141	>281

Art. 14.- Sustitúyanse las letras a) y c) del Art. II.171, “Espacios construidos”, por las siguientes:

- a) Los grupos B, C, D y E tendrán un área no menor a 9.5 m². (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales del Art. 147 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para ser utilizada por el portero



conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m². El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda, o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, no pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m².; con sus respectivos artefactos sanitarios.

- c) Los espacios comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el 50% del Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja establecido por la zonificación. Esta área será contabilizada como parte del COS TOTAL.

Art. 15.- Sustitúyase la letra c) del Art. II.172, "Áreas verdes recreativas", por la siguiente:

- c) En edificaciones en altura existentes, o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los 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 edificaciones nuevas, las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin, en terrazas y/u otros pisos.

Art. 16.- Sustitúyase el título del Artículo II. 176, por el siguiente:

Art. II.176 "Incremento en el COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO PLANTA BAJA y COS TOTAL"

Art. 17.- Sustitúyase el Art. II.177, "Casos en que es posible el incremento de área de edificación", por el siguiente:

Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector, o cuando los edificios contemplen vivienda y/u otros usos compatibles, edificaciones con usos combinados compatibles y uso industrial, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA) en 5% y el volumen de edificación se calculará multiplicando dicho COS por la altura de edificación asignada; siempre y cuando se mantengan los retiros y alturas reglamentarios.

Art. 18.- Se elimina la letra d) del Art.II.178.

Art. 19.- Incorpórese a continuación del primer párrafo del Art.R.II.224, "Trámite de la solicitud", el siguiente:



El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

Art. 20.- Incluir al final de la letra d) del Art. R.II 229, "Requisitos para la aprobación de planos", el siguiente párrafo y, en el literal g) sustitúyase la palabra "recurra" por "decurra".

Para terrenos con pendientes positivas o negativas se requerirá levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal.

Art. 21.- En el primer párrafo del Art.R.II.232, "Modificaciones y actualización a los planos aprobados", elimínese la palabra "densidades".

Art. 22.- Sustitúyase la letra b) del Art.R.II.233, "Requisitos generales para la obtención de los permisos de construcción", por el siguiente:

b) Informe de aprobación de planos y planos aprobados.

Art. 23.- Sustitúyase en la lettral c) del Art. R.II.234, "Requisitos para obtener permiso de edificación para cementerios", la palabra "recurra" por "decurra".

Art. 24.- Incorpórese al final del Art. II.230, "Retiro de Planos" el siguiente párrafo que se suprime en la letra a) del Art. R.II.237, "Plazo":

El informe de aprobación caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión, se inicie o no la construcción.

Art.25.- Sustitúyase el Art. R.II.237, "Plazo", por el siguiente:

Art.R.II.237, "Plazo para la emisión del Permiso de Construcción"

La Administración Zonal a través de su titular comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

a) Si los planos fueran aprobados, se emitirá el informe de aprobación y se entregará como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados. Para retirar los planos aprobados, el propietario o proyectista entregará dos copias en microfilm de los mismos o el comprobante del pago por escaneo.

b) Si el permiso no fuera concedido se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones pertinentes.

Art. 26.- En el título del "Art.R.II.239, Vigencia del permiso de edificación" sustitúyase la palabra "edificación" por "construcción".



Art. 27.- Sustitúyase el “ARTICULO CUARTO”, por el siguiente:

ARTICULO CUARTO.- Para el cobro de la tasa por aprobación de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias y de la tasa por Declaratoria de Propiedad Horizontal, se aplicarán los Arts. III.110 y III.112 del Código Municipal y las ordenanzas pertinentes sobre la materia.

Art. 28.- Sustituyáse la Disposición Transitoria Primera, por la siguiente:

PRIMERA:

Los trámites de zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que hubiesen sido presentados en el Municipio hasta el día anterior a la promulgación de la Ordenanza 095, publicada en el Registro Oficial No. 187 del 10 de octubre del 2003, que no estuvieran aprobados en forma definitiva hasta el 31 de marzo del 2004 perderán automáticamente su validez.

Art. 29- Sustitúyase la Disposición Transitoria Segunda, por la siguiente:

SEGUNDA:

Los permisos y certificados otorgados por el Municipio, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la aprobación de la Ordenanza 095, publicada en el Registro Oficial No. 187 de 10 de octubre del 2003, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

Las obras urbanas y arquitectónicas proyectadas con base a los Informes de Regulación Metropolitana, expedidos hasta antes de la aprobación de la Ordenanza 095, publicada en el Registro Oficial No. 187 del 10 de octubre del 2003, cuyos proyectos definitivos estén ingresados hasta el 31 de diciembre del 2003, podrán obtener el permiso de construcción correspondiente hasta el 31 de marzo del 2004. Si hasta esta fecha no se hubieren obtenido los permisos definitivos de construcción, automáticamente esos Informes de Regulación Metropolitana perderán su validez.

Art. 30.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Sexta, por la siguiente:

SEXTA: Todas aquellas industrias que no cumplan con los requisitos establecidos y se hallen implantadas en lugares cuya zonificación corresponda a industria de alto impacto II3 y peligrosa II4, no podrán ser legalizadas por las administraciones zonales, sino que deberá exigirse su reubicación en zonas preestablecidas para esta actividad, cuyo plazo no podrá ser mayor a 5 años contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

Art. 31.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.



ORDENANZA METROPOLITANA No

0107

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 18 de diciembre del 2003

Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

Dra. Martha Bazarro Vinuesa
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

CERTIFICADO DE DISCUSION

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de 11 y 18 de diciembre del 2003.- Lo certifico.- Quito, 19 de diciembre del 2003.

Dra. Martha Bazarro Vinuesa
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDIA DEL DISTRITO.- Quito, 19 de diciembre del 2003.

EJECUTESE:

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Gral. Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano el 19 de diciembre del 2003.- Quito, 19 de diciembre del 2003.

Dra. Martha Bazarro Vinuesa
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B