



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0156  
**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-2005-396, de 18 de julio del 2005, de la Comisión de Planificación y Nomenclatura; y,

**CONSIDERANDO:**

- Que** mediante Ordenanza Metropolitana 095, publicada en el Registro Oficial 187, de 10 de octubre del 2003, el Concejo Metropolitano expide el "Nuevo Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito";
- Que** con Ordenanzas Metropolitanas 0107, R.O. 242 de 30 de diciembre del 2003; 0115, R.O. 315, de 16 de abril del 2004; 0138, R.O. 525, de 16 de febrero del 2005; y, 144 R.O. 35, de 9 de mayo del 2005, el Concejo Metropolitano, reforma la Ordenanza Metropolitana 095, que contiene el "Nuevo Régimen del Suelo";
- Que** es necesario incorporar nuevas modificaciones en el "Nuevo Régimen del Suelo", que clarifiquen la aplicación de las normas y procedimientos constantes en las Ordenanzas señaladas en los considerandos anteriores;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 64 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL TÍTULO I, DEL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO MUNICIPAL QUE TRATA DEL RÉGIMEN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

**Art. 1.-** Sustitúyese el artículo II. 6 del Código Municipal, por el siguiente:

**"Protección a los derechos adquiridos:**

- a) Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación, en los casos de cambios de zonificación con los que fueron aprobadas las construcciones que cuenten con planos autorizados mientras tengan vigencia, permisos de construcción, declaratorias de propiedad horizontal, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias con autorización del Administrador Zonal, Urbanizaciones y Reestructuraciones Parcelarias realizadas por el Municipio con Resolución y/u Ordenanza autorizadas por el Concejo Metropolitano de Quito, no afectarán estos derechos reconocidos;
- b) La revocación de actos administrativos, de los cuales hayan nacido derechos subjetivos, obligará al Municipio Metropolitano a la respectiva indemnización y la restitución del derecho violentado, aplicando el derecho de repetición al o los funcionarios responsables del perjuicio".



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0156

**Art. 2.-** El artículo II.7 dirá:

**“Casos no previstos:**

En los casos no previstos por este Libro y en los que se requiera de la revisión de los planos reguladores de desarrollo físico, cantonal y desarrollo urbano, de conformidad con el numeral 3 del artículo 232 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, previa consulta a las dependencias municipales correspondientes, elaborará un informe para conocimiento de la Comisión de Planificación y Nomenclatura y resolución del Concejo Metropolitano, para que mediante ordenanza apruebe la propuesta de carácter local, sectorial o general.

La Comisión de Planificación y Nomenclatura también conocerá y emitirá informe para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano en los casos no previstos en las Ordenanzas de carácter particular, que sean regularizables desde el punto de vista técnico a nivel de la habilitación del suelo o normativo de la edificación, previo informe de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial”.

**Art. 3.-** Incorporáse al final del Artículo II.85, el siguiente inciso:

“Los predios que habiendo sido afectados con uso de suelo de equipamiento y no correspondan a ningún proyecto municipal, asumirán la zonificación del sector, previo informe y rectificación de la zonificación por parte de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, y conocimiento de la Comisión de Planificación y Nomenclatura y Resolución del Concejo Metropolitano”.

**Art. 4.-** Sustitúyese el artículo II.123, por el siguiente:

**“Lotes menores a los previstos, lotes esquineros y lotes con forma de ocupación pareada (B) sin definición de adosamientos.-** Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Cuando existan lotes de superficie menores a los mínimos establecidos por la zonificación, en suelo no urbanizable con zonificaciones: A2502-10, A5002-25, A1002-3, A25002-1.5 y A50002.1 podrán construir un área máxima de 300 m<sup>2</sup> y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS para el eje o sector en el que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación del suelo será el resultante de la implantación del proyecto en el predio

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.



ORDENANZA METROPOLITANA N°

0156

- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Cuando se identifiquen lotes con formas de ocupación pareada (B) sin definición de adosamientos, la Administración Zonal realizará una propuesta integral de los adosamientos de la manzana, en la que se identifique el lote para conocimiento de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, la misma que emitirá informe a la Comisión de Planificación y Nomenclatura, y aprobación del Concejo Metropolitano.

Cuando en uno de los lotes exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altitud, manteniendo los coeficientes de ocupación del suelo asignado en el Informe de Regulación Metropolitana".

**Art. 5.-** En el artículo II.152 referente a los Retiros Frontales, inclúyese el siguiente inciso:

"En ejes y áreas en donde la zonificación permita ocupar el retiro frontal, tendrá un incremento del 20% en el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA). En ejes y áreas de uso múltiple, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público, con excepción de aquellas en que la zonificación permita la ocupación de estos retiros. Además no podrán construirse en este retiro los cerramientos frontal ni laterales, no podrán ser ocupados por estacionamientos y sólo se autorizarán garitas de vigilancia de 5 m<sup>2</sup>. de superficie, incluido medio baño".

**Art. 6.-** El artículo II.157, tendrá el siguiente texto:

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

- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Informe de Regulación Metropolitana, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
- b) En terrenos planos o con pendientes de hasta el 10% la altura de edificación se medirá en el retiro frontal reglamentario a partir del nivel natural del terreno, con una tolerancia máxima de 1 m, hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación. Esta altura se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables sin considerar sala comunal, sala de máquinas y escaleras del último nivel.
- c) 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 9 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.

La altura de edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento de la superficie de la planta del bloque que sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno. Dentro de cada volumen conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán desarrollarse hasta un máximo **de tres pisos** de altura con locales no habitables y si contienen locales habitables éstos tendrán una superficie inferior al 50% de la superficie de la planta del bloque, aunque sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno; en casos de terrenos con pendientes superiores a 30 grados y, verificado en sitio antes de su desbanque, se podrán ubicar hasta tres pisos cumpliendo iguales condiciones. Se respetará el COS reglamentario, calculado en la totalidad de los bloques sin considerar los traslapes, los mismos que únicamente podrán corresponder a las circulaciones verticales y horizontales que unen funcionalmente a los bloques.

En los casos señalados, si superan el 50% de la superficie de la planta del bloque con locales habitables, será considerado como piso y contabilizado dentro de la altura de edificación.

- d) En terrenos con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.
- e) En terrenos con pendiente negativa siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar a nivel de la acera, nivel a partir del cual se implantarán jardineras, tal como se dispone en el Art. II.152. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá ser por el 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 natural del terreno.



0156

## ORDENANZA METROPOLITANA N°

- f) Para los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, será necesario un estudio específico del suelo de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Administración Zonal correspondiente para su aprobación.
- g) 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 metro de altura en el punto más desfavorable, niveles que deberán ser resueltos a través de la implementación de gradas.
- h) En zonas de uso múltiple 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 accesibles que serán resueltos a través de la implementación de gradas.
- i) En zonas de uso múltiple con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo, deberá tratarse como prolongación de la acera y será de uso público, debiendo mantener niveles similares con la acera, 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.
- j) La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, podrá autorizar la ocupación del subsuelo del retiro frontal, para estacionamientos y locales no habitables, siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos.
- k) Los casos no contemplados en los literales anteriores, se sujetarán a lo que dispone este Libro en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación y coeficientes de ocupación del suelo.
- l) En zonas de uso industrial la altura de edificación se medirá en la cabeza de la columna en la que inicia o atraviesa la pendiente de la cubierta.
- m) En zonas de uso industrial se permitirá la ocupación de los retiros únicamente para implantar conserjería o guardianía en un área máxima de 28.50 m<sup>2</sup> de área útil".

Art. 7.- Sustitúyese la letra e) del artículo II. 160, relacionada con los Estacionamientos, por la siguiente:



0156

## ORDENANZA METROPOLITANA N°

"e) En zonas residenciales se podrán 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. 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;"

Art. 8.- El artículo II.169 dirá:

"Numero máximo de unidades en propiedad horizontal:

CUADRO N° 4  
NUMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

GRUPO	VIVIENDA
A	De 6 a 10
B	11 a 20
C	21 a 40
D	41 a 70
E	>71

**NOTA:** En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, que no superen los 100 m<sup>2</sup> cada una, no se requerirá áreas recreativas ni de espacios comunales."

Art. 9.- Sustitúyese el artículo R.II.188, por el que a continuación se detalla:

"**De Taludes:** Cuando un lote limite con un talud, la franja de protección será de diez metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud y someterse al Art. II.157 literales d) y/o h), modificando la franja de protección al retiro reglamentario que podrá ser desarrollado con locales no habitables, previo informe de la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.

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

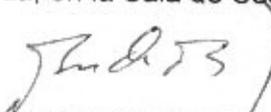


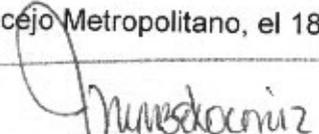
ORDENANZA METROPOLITANA Nº

0156

**Art. 10.-** La Presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

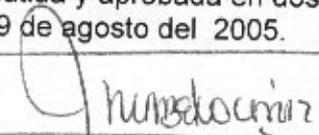
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 18 de agosto del 2005.

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

  
Dra. María Belén Rocha  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
DE QUITO**

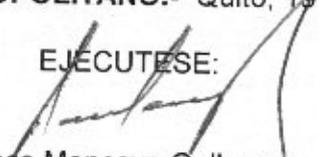
**CERTIFICADO DE DISCUSION**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de 4 y 18 de agosto del 2005.- Quito, a 19 de agosto del 2005.

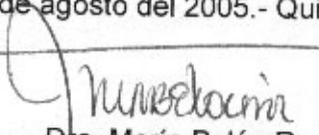
  
Dra. María Belén Rocha  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDIA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Quito, 19 de agosto del 2005.

EJECUTESE:

  
Paco Moncayo Gallegos  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 19 de agosto del 2005.- Quito, 19 de agosto del 2005.

  
Dra. María Belén Rocha  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B