



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

RESOLUCIÓN STHV-RT No. 008

EL SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias (...): 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...";
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COTADD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: "... f) *Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad...*";
- Que, los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: "...a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); v) "Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra..."*";
- Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No.172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementarse en lotes que reúnan características específicas, podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos que mejoren las contribuciones de áreas verdes

 1

y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No.172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito determina en la Disposición Transitoria Cuarta que "La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el plazo de 90 días, a partir de la sanción de este instrumento, emitirá el reglamento que fije parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales";

Que, los proyectos urbanísticos arquitectónicos objeto de regulación a través del presente reglamento aporta a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, fortaleciendo el modelo territorial de centralidades urbanas con proyectos que contienen usos mixtos y la provisión de espacios públicos para la ciudadanía, en los que se promoverán los encuentros y la interacción social;

Que, mediante memorando DMPPS-284 de 26 de diciembre de 2013, el Arq. Wladimir Rosero, Funcionario Directivo de la STHV adjunta el proyecto de reglamento para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales para que se proceda a la emisión de la respectiva resolución, en sumilla inserta en el precitado memorando existe la autorización de la máxima autoridad de la STHV para la expedición de la referida resolución ;

En uso de las atribuciones que le confiere la Disposición Transitoria Curta de la Ordenanza No. 432 reformativa de la ordenanza metropolitana No. 172, que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito

EXPIDE:

REGLAMENTO QUE FIJA LOS PARAMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECT

CAPÍTULO I

Sección Primera

Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto regular el proceso de aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, de iniciativa pública o privada, a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones del presente reglamento se aplican a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito.

Se entiende por tratamiento urbanístico a los instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada, las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado y por proyectos especiales, a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

H



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Artículo 3.- Objetivos de los Proyectos Especiales.- Los proyectos especiales, deberán cumplir con los siguientes objetivos:

- a. Contribuir al cumplimiento de los las políticas contenidas en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, PMOT; Plan Maestro de Movilidad.
- b. Impulsar el desarrollo sustentable del Distrito Metropolitano de Quito.
- c. Generar las condiciones adecuadas para incentivar y promover el desarrollo económico y territorial del DMQ.
- d. Aportar a la revalorización patrimonial y arquitectónica del DMQ.

Artículo 4.- Ubicación de los Proyectos Especiales.- Los proyectos especiales podrán desarrollarse:

- a) En suelo urbano;
- b) En sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto especial sea permitido;
- c) En sectores con tratamientos urbanísticos de nuevo desarrollo, de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación;
- d) En sectores con asignación de zonificación especial; y,
- e) En sectores donde el uso del suelo sea susceptible de modificación en virtud del interés público del proyecto.

Artículo 5.- Aportes Urbanísticos.- Los proyectos especiales deberán generar aportes urbanísticos, mejorar las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a normas urbanísticas específicas establecidas en el presente reglamento.

Artículo 6.- Clasificación de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.- para efectos del presente reglamento los proyectos especiales se clasifican en las siguientes categorías:

1. Proyectos especiales con usos de suelo residencial;
2. Proyectos especiales con usos de suelo múltiple, comercio y servicios, equipamiento;
3. Proyectos especiales de edificaciones industriales o parques industriales.
4. Proyectos especiales, ubicados en áreas con clasificación de suelo rural.

Artículo 7.- Actores de los Proyectos Especiales.- Los actores son las personas naturales o jurídicas, y entidades públicas que intervienen en el proceso de aprobación de los proyectos especiales, estos son:

1. El Promotor Inmobiliario: es la persona natural o jurídica, pública o privada, que ejecuta la obra directamente o bajo contrato con terceros; asimismo, administra, promueve, habilita y comercializa un proyecto y/o edificación.
2. Los propietarios: son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el lote que será objeto de los proyectos de habilitación urbana o de edificación.
3. Profesionales responsables del proyecto: son los técnicos especializados responsables de los estudios urbanísticos y constructivos.
4. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: es la instancia de la municipalidad metropolitana encargada de la aprobación técnica de los proyectos especiales.
5. Mesa Técnica: es una instancia técnica conformada por representantes de las entidades competentes, tales como la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaria de Movilidad, la Secretaria de Ambiente; la EPMOP y otras entidades que de acuerdo a la especificidad del proyecto especial se necesario incorporar. Las decisiones adoptadas por la mesa técnica tienen un carácter resolutivo.

CAPÍTULO II

Normativa para el Desarrollo de Proyectos Especiales

Sección Primera Normativa General

Artículo 8.- Desarrollo por Etapas.- Los proyectos especiales se podrán desarrollar por etapas. La aprobación de planos arquitectónicos y el licenciamiento se podrán realizar de manera independiente para cada una de las etapas.

Artículo 9.- Ausencia de Regulación Urbana.- En los casos en los que el lote donde se va a desarrollar el proyecto especial cuente con asignación de zonificación especial, la línea base de asignación urbanística que servirá de referencia para definir las características urbanísticas del proyecto, constituirá las asignaciones de la zonificación de los lotes colindantes al proyecto, prevaleciendo la de mayor asignación.

Artículo 10.- Altura de Edificación.- La altura de edificación de los proyectos especiales será establecida en función del análisis morfológico del sector donde se va a desarrollar el proyecto y del estudio de asoleamiento y de proyección de sombra de los edificios en distintas épocas del año. Cuando las edificaciones superen la altura de edificación establecida en la normativa vigente para el lote del sector inmediato donde se va a desarrollar el proyecto especial.

Artículo 11.- Formulación de Estudios: Los promotores de los proyectos especiales formularán estudios en los casos en los que se produzcan impactos a la estructura urbana, al ambiente y a la movilidad, derivados de la magnitud de la edificabilidad y de la intensidad de los usos de suelo, en los siguientes casos:

1. Formulación de Estudios Urbanísticos: se deberán formular estudios urbanísticos del área de influencia del proyecto especial, cuando supere los 100.000 m² (10 Ha) de superficie o el proyecto requiera un número igual o mayor a 200 estacionamientos. El área de influencia será establecida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien será la responsable de su aprobación. El estudio urbanístico será financiado por los promotores del proyecto.

H



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Los contenidos mínimos de los estudios urbanísticos son las siguientes:

- Medio físico: topografía, accidentes geográficos, clima, vientos etc. que permita aprovechar y/o adaptarse a las condiciones donde está ubicado el proyecto especial;
 - Estructura urbana: morfología urbana del proyecto en relación con su entorno; accesibilidad e integración vial del proyecto a la red vial del sector; integración de las áreas verdes a la red verde urbana del sector;
 - La obras y/o acciones necesarias para mitigar impactos a la estructura urbana, atribuibles al desarrollo del proyecto especial.
2. Formulación de Estudios de Impacto a la Movilidad: se deberán realizar estudios de impacto a la movilidad del área de influencia del proyecto, cuando los requerimientos de los proyectos especiales superen los 200 estacionamientos. El área de influencia será establecida por la Secretaría de Movilidad, quien será la responsable de su aprobación. El estudio de impacto a la movilidad deberá ser financiado por los promotores del proyecto.

Los contenidos mínimos de los estudios de impacto a la movilidad son las siguientes:

- Establecer los patrones de movilidad del área de influencia del proyecto y los impactos a la movilidad del sector causados por el proyecto especial.
 - Definir la red vial del proyecto especial, las características funcionales de las vías que componen el sistema vial y la adecuada integración al sistema vial local
 - Precisar el número de estacionamientos necesarios para el adecuado funcionamiento del proyecto especial, la señalización y mobiliario urbano de transporte.
 - Definir las obras y/o acciones necesarias para mitigar los impactos a la movilidad, atribuibles al desarrollo del proyecto especial.
3. Formulación de Estudios Ambientales: se deberán realizar los estudios ambientales de conformidad con la normativa vigente, una vez que los proyectos especiales hubieren sido aprobados en el Concejo Metropolitano. Los estudios ambientales aprobados deberán presentarse previo al proceso de licenciamiento (aprobación de planos arquitectónicos) del proyecto especial.

Artículo 12.- Impactos Producidos por Proyectos Especiales.- Todos los impactos producidos por la implantación de un proyecto especial, sean estos de impacto a la estructura urbana, a la movilidad y/o al ambiente, deberán ser mitigados de acuerdo a lo determinado en los estudios técnicos realizados por el promotor, previamente aprobados por la entidad administrativa competente. Los costos de los estudios, las acciones y obras de mitigación de impactos, deberán ser asumidos por los promotores del proyecto especial y en ningún caso podrán ser considerados como contribuciones.

Sección Segunda
Normativa para el Desarrollo de Proyectos Especiales

✱

de Acuerdo al Uso del Suelo

Artículo 13.- Proyecto Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Residencial.- Se podrán desarrollar proyectos especiales con uso de suelo residencial en lotes con clasificación de suelo urbano o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial (zonas de promoción) o en áreas rurales con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo.

Los proyectos especiales con uso de suelo residencial deberán cumplir con las siguientes regulaciones:

1. Área Mínima de Implantación: los proyectos especiales con edificaciones residenciales ubicados en áreas de centralidad, se desarrollarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m²; los proyectos especiales ubicados en las parroquias urbanas se desarrollarán en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m²; y, los proyectos especiales de ubicados en las parroquias rurales, se desarrollaran en lotes con una superficie mayor o igual a 100.000 m².
2. Usos de Suelo: en los proyectos especiales con uso de suelo residencial, podrán desarrollar áreas con uso de suelo múltiple. El área máxima de ocupación con uso de suelo múltiple será el 30% del área útil de terreno urbanizado.
3. Al menos el 10% de la oferta de uso residencial generado, será calificado como vivienda de interés social, VIS, por la entidad competente.
4. Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad global asignada por la regulación vigente en el sector.
5. Lote mínimo: en los proyectos especiales con uso de suelo residencial el lote mínimo será menores a 400 m² en las parroquias urbanas y 600 m² en las parroquias rurales.
6. Fraccionamiento en Macro Lotes: en los proyectos especiales se podrá plantear un fraccionamiento en macro lotes, pudiéndose en su interior desarrollar conjuntos habitacionales en parte o en la totalidad del lote, estos podrán ser declarados en propiedad horizontal. En estos casos el promotor deberá prever una o más vías públicas integradas a la red vial del sector.

Sección Tercera

Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Comercio y Servicios; Equipamiento o Uso Múltiple

Artículo 14.- Ubicación.- Se podrán desarrollar proyectos especiales con usos de suelo de comercio y servicios, equipamiento o uso múltiple en lotes con clasificación de suelo urbano o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial (zonas de promoción) o en áreas rurales con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo.

1. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Comercio y Servicios: los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo de comercio y servicios se desarrollarán sujetándose, a más de la normativa vigente, a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m² y menor a 10.000 m², siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes mayor o igual a 10.000 m², en los sitios determinados en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los usos de suelo permitido son: comercios especializados, servicios especializados, oficinas administrativas, alojamiento, comercio y servicios, venta vehículos y maquinaria liviana, centros de comercio, venta vehículos y maquinaria pesada y, centros

✱



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

comerciales, el detalle de las actividades de cada uso de suelo se encuentra contenido en el Cuadro N° 9 del anexo de la Ordenanza 171.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales de comercio y servicios podrán como máximo incrementar un 50% la edificabilidad, en relación a la asignada por la regulación vigente en el sector. Tendrán un COS máximo en planta baja del 60% del área total del lote.

d) Los centros de comercio que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros frontales de 10 metros y retiros laterales y posteriores de 6 metros. Los retiros deberán integrarse al espacio público.

2. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo de Equipamiento.- Los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo de equipamiento se desarrollarán sujetándose a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m² y menor a 10.000 m², siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m², en los sitios determinados en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los usos de suelo permitidos son: equipamientos de servicios sociales, tales como: educación, salud, bienestar social, cultura, recreación y deporte y, religioso. Y equipamientos de servicios públicos: seguridad ciudadana, servicios de administración pública, servicios funerarios y de transporte. El detalle de las actividades de cada uso de suelo se encuentra contenido en el Cuadro N° 9 del anexo de la Ordenanza 171.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad asignada por la regulación vigente en el sector, previo al pago de las contribuciones especiales correspondientes. Tendrán un COS máximo en planta baja del 60% del área total del lote. Deberán sujetarse a los retiros contenidos en la regulación vigente y podrán integrarse a vías o espacios públicos dándoles continuidad.

3. Proyectos Especiales a Desarrollarse con Usos de Suelo Múltiple.- Los proyectos especiales de edificaciones con uso de suelo múltiple se desarrollarán sujetándose a las siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de Implantación: se implantarán en lotes con una superficie mayor o igual a 4.000 m² y menor a 10.000 m², siempre y cuando se encuentren ubicados en áreas de centralidad determinado en el PMOT y en lotes con una superficie mayor o igual a 10.000 m², en los sitios determinadas en el presente reglamento.

b) Usos de suelo permitidos: los proyectos especiales con usos de suelo múltiple podrán combinar usos de suelo de comercio y servicios, equipamientos y usos residenciales. En estos proyectos se deberá contemplar, como mínimo, una oferta de vivienda correspondiente al 30% del área útil del terreno urbanizado.

c) Edificabilidad: los proyectos especiales podrán como máximo incrementar un 100% la edificabilidad asignada por la regulación vigente en el sector, previo al pago de las contribuciones

especiales correspondientes. Tendrán un COS máximo en planta baja del 50% del área total del lote. Deberán sujetarse a los retiros contenidos en la regulación vigente y podrán integrarse a vías o espacios públicos dándoles continuidad.

Sección Cuarta

Proyecto Especiales a Desarrollarse con Uso de Suelo Industrial

Artículo 15.- Ubicación.- Los proyectos especiales con edificaciones industriales o parques industriales, se podrán desarrollar únicamente en áreas con asignación de uso de suelo industrial en la normativa vigente. En estos proyectos se privilegiará el manejo ambiental y los tratamientos sustentables, debiendo cumplir con las siguientes determinaciones:

- a) Área Mínima de implantación: los proyectos especiales con uso de suelo industrial se deberán desarrollar en una superficie mayor o igual a 100.000 m² (10 Ha) de área útil urbanizable.
- b) Usos de suelo y compatibilidad de usos de suelo: a más de los usos de suelo industrial se permitirán usos de suelo de administración, comercio y servicios en un área máxima del 20% del área útil del terreno urbanizado. En proyectos con uso de suelo Industrial de alto riesgo (I4), los usos de suelo complementarios podrán contemplar: seguridad, estación de bomberos, gasolineras, centros de desarrollo infantil, restaurantes, bancos.
- c) Con excepción de proyectos especiales con uso industrial de alto riesgo (I4), los usos industriales de mediano y alto impacto, I2 e I3, serán compatibles.
- d) Usos de suelo prohibidos: se prohíbe el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso de suelo industrial.
- e) Edificabilidad: los proyectos especiales con uso de suelo industrial tendrán un COS máximo en planta baja del 70%, el cálculo del COS y los retiros se sujetaran a la normativa metropolitana vigente.
- f) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación en naves industriales será 24 metros. En los usos de suelo complementarios de administración, comercio y servicios, la altura máxima será 2 pisos, 8 metros, pudiéndose solicitar el incremento de altura de edificación hasta por 4 pisos adicionales previo el pago de la contribución especial por suelo creado. En ningún caso se podrá superar una altura máxima de edificación de 6 pisos, 24 metros.
- g) Para infraestructuras no habitables que formen parte del proceso industrial y que superen los 24 metros, la altura de edificación deberá ser aprobada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, con base a un informe técnico justificativo por parte del promotor.
- h) Sistema Vial: la conformación del sistema vial deberá ser jerarquizada y considerará la continuidad e integración en el viario del entorno del proyecto. Se contemplarán vías colectoras, su ancho mínimo será de 21,60 metros y vías Locales Tipo C, su ancho mínimo será de 16 metros.
- i) Estacionamientos: los proyectos especiales con uso de suelo industrial deberán contar con una área de estacionamiento suficiente para albergar, dentro de su terreno, a los vehículos (autos, bicicletas, transporte de personal, motos, camiones y otros) que su operación requiera para su personal, directivos, visitantes, clientes, y otros, para no invadir otras áreas fuera de su propiedad.
- j) Formulación de Estudios: Los proyectos especiales con uso de suelo industrial deberán presentar de forma obligatoria: estudios de impacto vial, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad integral, los que serán aprobados por las entidades competentes.

tt



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

k) Tratamientos sustentables: los proyectos especiales con uso de suelo industrial consideraran tratamientos sustentables en su diseño, en todas las etapas construcción y en la provisión de servicios básicos.

l) Estímulos tributarios y no Tributarios: sin perjuicio de las exoneraciones contempladas en la ley, los promotores de proyectos industriales, al amparo del Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, deberán pagar el 50% los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD. Este beneficio tendrá un plazo de 10 años improrrogable. En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de la presente ordenanza, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder las cuantías o porcentajes establecidos en la Ley.

m) Los proyectos especiales podrán establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo, por un período de hasta 99 años.

n) Reglamento Interno: los proyectos especiales de parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias, en cuanto al cumplimiento de los tratamientos sustentables, conservación de la imagen urbana y la mantención en buenas condiciones de las áreas verdes y el espacio público. El Reglamento no es parte constitutiva de la Ordenanza del Parque Industrial ni puede constituirse como anexo de la misma.

Sección Quinta

Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Clasificación de Suelo Rural

Artículo 16.- Ubicación.- Se podrán desarrollar proyectos especiales, en áreas rurales con usos de suelo de Recursos Naturales Renovables y de Protección Ecológica, siempre que cumplan con las siguientes determinaciones:

1. Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Uso de Suelo de Recurso Natural Renovable: Se podrán desarrollar proyectos especiales ubicados en áreas con uso de suelo de recurso natural renovable.

a) Área Mínima de implantación: los proyectos especiales se desarrollarán en un área mayor o igual a 100.000 m²;

b) Usos de Suelo: se podrá desarrollar proyectos especiales con usos de suelo residencial únicamente en áreas con tratamiento urbanístico de nuevo desarrollo y edificaciones industriales articulados a procesos productivos, con las siguientes actividades: manufacturas de mermeladas, salsas, pasteles y similares; molinos artesanales e industriales de granos, procesamientos de cereales y procesamiento de frutas y legumbres.

c) En áreas de uso de suelo de recurso natural renovable se podrán promover proyectos especiales con los siguientes equipamientos:

- Educativo: educación básica, y superior; institutos de educación técnica (superior) y especial, centros de capacitación laboral, investigación y experimentación, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller. Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico.
- Bienestar Social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos; albergues de asistencia social y centros de protección de menores.
- Recreativo y Deportivo: estadios, gimnasios, piscinas, escuelas deportivas, polideportivos, coliseos, centro de espectáculos, plazas de toros; centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting y galleras.
- Seguridad: cuartel de policía; instalaciones y cuarteles militares.
- Religioso: conventos, centros de retiro
- Administración pública: representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales; sedes principales de entidades públicas y centros administrativos del nivel nacional, provincial y distrital.
- Servicios funerarios: cementerios.
- Transporte: terminales de transporte y terminales de transferencia de transporte público.

d) Se podrán promover proyectos especiales con los siguientes usos de comercio y servicios:

- Comercio básico: restaurantes; galerías de arte, comidas rápidas.
- Comercio especializado: centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA); artesanías; renta de vehículos; estaciones de servicio con lavadoras de autos.
- Alojamiento: hostales, hosterías, mesones, hotel-albergue, cabañas ecológicas, campamentos, refugios. Hoteles, complejos hoteleros sin centros comerciales y de servicios, apart hotel.
- Centros de diversión: salones de banquetes y recepciones;
- Centros de comercio: mercados tradicionales y centros de comercio popular;
- Centros comerciales: Central de abastos. Comercio mayorista

e) Edificabilidad: en proyectos que se promuevan en usos de suelo de Recurso Naturales Renovable, se permitirá un COS en planta baja máximo del 35% del área total del lote.

f) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación será 2 pisos, 8 metros, para los proyectos de usos residenciales, equipamiento, comercio y servicios, con excepción de centros recreativo y deportivo, seguridad, servicios funerarios, transporte y centros de diversión, los cuales podrán tener una altura superior a la establecida en función de los usos de suelo, en estos casos la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobará la altura de edificación.

g) Criterios de Aprobación: para la aprobación de proyectos especiales se considerarán los siguientes criterios:

- La capacidad de prestación de servicios básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica) del proyecto;

at



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

- Los impactos generados: urbanísticos, a la movilidad y/o ambientales atribuibles al proyecto, derivados de su escala y del tipo de actividades a desarrollarse;
- La adecuada accesibilidad: su articulación a la red vial principal; la geometría y estado de las vías de acceso, el tipo de transporte que requiere el proyecto, la existencia de transporte público, la distancia al sistema vial principal y los posibles impactos a las zonas pobladas.

Los proyectos deberán desarrollarse preferentemente cercano a la red vial principal de la zona.

- Los aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

2. Proyectos Especiales a Desarrollarse en Áreas con Uso de Suelo de Protección Ecológica.- Se podrán desarrollar proyectos especiales ubicados en áreas con uso de suelo de protección ecológica, con los siguientes regulaciones:

a) Área Mínima de implantación: los proyectos se desarrollarán en un área mayor o igual a 100.000 m²;

b) Usos de Suelo: se podrá promover proyectos especiales con los siguientes equipamientos:

- Educativo: Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, centros de investigación y experimentación.
- Seguridad: instalaciones y cuarteles militares.
- Servicios funerarios: cementerios.

c) Se podrán promover proyectos especiales con los siguientes usos de comercio y servicios:

- Comercio básico: restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas; galerías de arte, café net y similares, comidas rápidas,
- Comercio especializado: centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA);
- Alojamiento: hostales, hosterías, mesones, hotel-albergue, cabañas ecológicas, campamentos, refugios. Hoteles, complejos hoteleros sin centros comerciales y de servicios, apart hotel.
- Centros de comercio: mercados tradicionales y centros de comercio popular;

d) Edificabilidad: en proyectos que se promuevan en usos de suelo de Recurso Naturales Renovable, se permitirá un COS en planta baja máximo del 10% del área total del lote.

e) Altura de Edificación: la altura máxima de edificación será 2 pisos, 8 metros.

f) Criterios de Aprobación: para la aprobación de proyectos especiales se considerarán los siguientes criterios:

- La capacidad de prestación de servicios básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica) del proyecto;
- Los impactos generados: urbanísticos, a la movilidad y/o ambientales atribuibles al proyecto, derivados de su escala y del tipo de actividades a desarrollarse;
- La adecuada accesibilidad: su articulación a la red vial principal; la geometría y estado de las vías de acceso, el tipo de transporte que requiere el proyecto, la existencia de transporte público, la distancia al sistema vial principal y los posibles impactos a las zonas pobladas.

Los proyectos deberán desarrollarse preferentemente cercano a la red vial principal de la zona.

- Los aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
- Para proyectos especiales ubicados en áreas de protección ecológica: practicas sustentables, autoabastecimiento de servicios básicos; tratamientos paisajísticos, gestión hídrica sustentable, recuperación de ecosistemas y materiales a ser utilizados.

CAPÍTULO II

Sistemas Colectivos de Soporte

Artículo 17.- Sistemas Colectivos de Soporte.- Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen de las redes y servicios básicos, el sistema vial, el sistema de espacio público y áreas verdes. La planificación le otorga prevalencia a los sistemas colectivos de soporte por su capacidad para habilitar y estructurar el territorio.

Objetivos.- Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen del sistema vial, las redes y servicios básicos, el sistema de espacio público y la red de áreas verdes.

Los sistemas colectivos de soporte cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto;
- b) Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona;
- c) Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

En todos los proyectos especiales o en procesos de urbanización se deberán reservar, como espacio público, las áreas para los siguientes sistemas colectivos de soporte:

- a) Servicios básicos: se deberán reservar como espacio público las áreas utilizadas por los sistemas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- b) Espacio público: se deberán reservar como espacio público las áreas utilizadas por la red vial, la red verde urbana y la red de potencial ecológico, tales como, las áreas de conservación, de ríos, quebradas y taludes, así como las áreas de afectación por el paso oleoductos, poliductos, redes de alta tensión, acueductos, canales de riego, etc.

AS



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

c) Los servicios públicos de los proyectos especiales se construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas competentes, se ejecutarán con base a los sistemas y planos aprobados por cada entidad responsable.

Artículo 18.- Servicios Básicos.- Los servicios básicos deberán respetar las siguientes regulaciones:

a) Agua Potable y no potable: para la aprobación técnica de los proyectos especiales se deberá adjuntar el certificado de factibilidad de servicio, considerando la demanda de agua potable del proyecto especial, el certificado será emitido por la entidad administrativa competente.

b) Los sistemas de agua potable permitirán la reutilización de las aguas lluvias, de lavabos y de duchas para usos de riego y limpieza de espacios públicos, para ello se deberá implementar depósitos de almacenamiento de aguas lluvia, recicladas o freáticas.

c) En proyectos especiales con uso de suelo industrial se podrá implementar redes de agua no potable, utilizando aguas subterráneas (freáticas) o recicladas, para ciertos procesos industriales.

d) Alcantarillado: para la aprobación técnica de los proyectos especiales se deberá adjuntar el certificado de factibilidad de servicio emitido por la entidad administrativa competente.

e) Los proyectos especiales, a más de la normativa vigente se sujetarán a las siguientes determinaciones:

- Diseñar sistemas separados de aguas residuales y de aguas lluvias (incluye sistema de drenaje) que permita realizar el tratamiento de depuración de aguas lluvias para su reutilización.
- En los proyectos especiales con usos de suelo industrial se deberá prever sistemas separados de aguas residuales sanitarias y aguas residuales industriales. Se contemplará al interior de cada lote un sistema de alcantarillado independiente, de tal forma que se puedan construir el o las plantas de tratamiento de aguas residuales, sanitarias e industriales.
- Los proyectos especiales industriales deberán contemplar tecnologías para el tratamiento de aguas residuales industriales, especialmente en sectores tales como: cerámicas, productos químicos, textiles, agro alimentos, tratamiento de lixiviados, curtidos, metales, etc. que garantice el vertido de aguas residuales a cauces o a redes de alcantarillado en parámetros aceptables. Deberán adoptar criterios de regeneración de las aguas residuales que permiten su reutilización.

e) Recolección de basura: el sistema de recolección de basura contará con la aprobación de la entidad administrativa competente. En los proyectos especiales se implementará un sistema de clasificación y contenerización basura, los contenedores de basura serán de fácil acceso para los usuarios y carros recolectores.

f) Energía Eléctrica y telecomunicaciones: los promotores a su costo dotarán de la energía eléctrica y telecomunicaciones necesarias para el desarrollo integral del proyecto y dotarán de alumbrado público a la red vial, red verde urbana y espacio público.

tt

g) Los proyectos especiales deberán soterrar a su costo las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, como medida de mitigación al impacto paisajístico y en su instalación se deberá prever elementos de integración paisajística, como el uso de vegetación, el control de visuales, iluminación, cromatismo, etc. Los armarios o cajas de telefonía y comunicaciones deberán empotrarse en muros o ubicarse en sitios que no obstaculicen la circulación peatonal.

Artículo 19.- Espacio público.- Los espacios públicos son áreas de articulación territorial de acceso universal y uso cotidiano. generan identidad y contienen una multiplicidad de actividades de descanso recreación y deporte. El Sistema de Espacio Público se compone por espacios de permanencia y transición como ejes viales, plazas, plazoletas, parques, áreas verdes, áreas deportivas, áreas ecológicas, etc.

Se deberá prever una buena la calidad del espacio público, a partir de su diseño, la correcta selección de materiales, la disposición de sus diferentes elementos urbanos y la adaptación de los espacios a las condiciones climatológicas de la zona, creando espacios de sombra o de protección contra la lluvia. Se deberán evitar espacios ocultos o poco iluminados, implantar elementos urbanos y vegetación que garanticen la conexión de los diferentes espacios, evitando discontinuidades o zonas aisladas.

Artículo 20.- Mobiliario Urbano.- La provisión y ubicación de mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y adicionalmente se deberá cumplir las siguientes características: diseños cómodos y eficientes, uso de materiales amigables con el medio ambiente y colocación de receptores de papeles o de basura en la zona blanda de las aceras, con características especiales para clasificación de desechos con el propósito de ser reciclados.

Artículo 21.- Red verde urbana.- Deberá concebirse como espacios destinados especialmente a la recreación pasiva, contarán con una amplia cobertura vegetal que provea espacio de sombra y mejore la calidad del aire, complementariamente se podrá contemplar plazas y canchas deportivas.

En la concepción de las áreas verdes se deberá prever la continuidad e integración en la red verde urbana zonal y/o a los corredores ecológicos (ríos y quebradas) existentes, así como a la red verde de escala superior. En los casos en los que por los lotes atraviesen corredores ecológicos, los promotores deberán integrar tratamientos ambientales y paisajísticos.

En todos los casos las áreas verdes deben localizarse frente a una vía pública de acceso universal. No se permitirá su localización en espacios que pudieran privatizar su uso.

En los proyectos especiales se entregará a la municipalidad entre el 10% y el 20% del área útil del terreno urbanizado, en calidad de contribución de áreas verdes y comunales. Para los casos en los que los promotores de proyectos especiales soliciten mayor edificabilidad a la establecida, el porcentaje a ser entregado a la municipalidad será proporcional a la edificabilidad adicional. El cálculo de las áreas verdes será proporcional al porcentaje adicional de edificabilidad (COS total) otorgado por la municipalidad, utilizando la siguiente fórmula:

$$AV = 10 + (P/10)$$

Dónde:

AV: es el porcentaje a ser entregado a la municipalidad

P: es el valor absoluto del porcentaje adicional de edificabilidad.

10: es el valor absoluto del porcentaje mínimo a ser entregado a la municipalidad

st



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Dentro de este rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo y áreas de protección ecológica o en lotes cuyas características morfológicas no permitan su utilización como espacio público.

En el caso que se plantee más de un área verde, el 30% de las áreas verdes deberá estar concentrado y el resto podrá distribuirse en lotes con un área mínima de 1.000 m². Las áreas verdes deberán estar ubicadas a una distancia mínima de 50 metros del borde de ríos y quebradas. La distancia máxima de accesibilidad será de 300 metros lineales medidos desde el centroide de cada manzana al centroide del área verde más cercana.

Los proyectos con uso de suelo industrial ubicados junto a zonas con usos de suelo residencial, deberán considerar al menos 25 metros de áreas de amortiguamiento ambiental hacia aquellos linderos con frente a usos de suelo residencial. Se diseñarán como parques lineales y contarán con una amplia cobertura vegetal y arbórea en los que adicionalmente se podrán implantar canchas deportivas.

Las áreas de amortiguamiento ambiental se entregarán a la municipalidad en calidad de contribución de áreas verdes y deberán ser espacios públicos de acceso universal. En ningún caso las áreas de amortiguamiento ambiental serán menores al 10% del área útil del terreno urbanizado y de ser necesario alcanzará como máximo el 20% del área útil del terreno urbanizado, en este caso se deberá ajustar el ancho del área de amortiguamiento.

Artículo 22.- Sistema de Movilidad.- El sistema deberá privilegiar la movilidad sostenible de bienes y personas, privilegiando el uso del transporte público, los modos alternativos de transporte y el mejoramiento de las condiciones ambientales de sus distintos componentes.

Para su aprobación, los proyectos especiales deberán presentar el estudio de impacto a la movilidad aprobado por la entidad técnica competente, siempre y cuando el proyecto demande más de 200 estacionamientos. Los estudios deberán definir los impactos a la movilidad y establecer sus medidas de mitigación. Las medidas de mitigación a la movilidad, atribuibles al impacto del proyecto serán de obligatorio cumplimiento y sus costos deberán ser cubiertos por los promotores.

Sistema vial.- La red vial de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente, para ello se realizarán estudios de movilidad que establezca un correcto dimensionamiento de la red vial interna.

Los proyectos especiales, a más de cumplir con las regulaciones vigentes deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- La red vial deberá prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal y de ciclovías y contarán con soluciones a los cruces vehiculares y peatonales en intersecciones, estarán provistos de señalización horizontal y vertical y equipamiento urbano.
- Los proyectos especiales afectados por la red vial, con vías arteriales o colectoras, entregarán a la municipalidad gratuitamente hasta en 10% del área total del lote, por efectos de la afectación.

- Cuando se trate de vías de cuatro carriles, el promotor deberá ceder y financiar la construcción de dos carriles con sus respectivas aceras, incluidos los carriles de refugio de ingreso al proyecto desde la vía arterial o colectora respectiva.
- Cuando se trate de vías de dos carriles, el urbanizador deberá ceder y financiar la construcción del carril y acera que da frente al proyecto especial. Si ambos carriles afectan al lote del proyecto especial, el promotor deberá ceder y financiar la construcción de los dos carriles, con sus respectivas aceras.
- Cuando se trate de vías de un carril deberá ceder y financiar la construcción del medio carril y la acera que da frente al proyecto especial.
- El promotor tiene la obligación legal de construir y entregar gratuitamente al Municipio todas las vías resultantes del proceso de urbanización.

Aceras: En el desarrollo del proyecto, las aceras deberán mantener un ancho mínimo de 3 m e incluir encepado, arbolado, mobiliario urbano e iluminación. Las aceras se desarrollarán con base a las siguientes determinaciones:

- Superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas y/o vehículos de tracción humana.
- Deberán arborizarse de preferencia con el uso de especies nativas.
- Realizarse con materiales antideslizantes que eviten riesgo para los peatones bajo diversas condiciones climáticas.
- Facilidades de accesibilidad para los peatones, primordialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y/o cruces de calles.
- Facilidades de accesibilidad para los peatones, especialmente con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, principalmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- El diseño y tratamiento de aceras podrá ser modificado por el proyectista sin disminuir el ancho normativo de la vía.
- Para facilitar el flujo peatonal e integrar la circulación entre las áreas de mayor actividad, se deberá construir pasos peatonales elevados sobre la vía pública, respetando las alturas mínimas requeridas, incrementando la seguridad vial y calidad del espacio urbano para el peatón. De acuerdo al plano No. 5 anexo a esta Ordenanza.

Estacionamientos.- el número de estacionamientos será establecido con base a la normativa metropolitana vigente o a los respectivos estudios de movilidad. En la dotación de estacionamientos el proyecto observará lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente. Los estacionamientos serán localizados en subsuelos y/o en superficie, se ubicarán estacionamientos temporales y de servicio. Del total de estacionamientos se contemplará 1 por cada 25 estacionamientos para discapacitados; se proporcionarán estacionamientos para motos y bicicletas correspondientes al 1% para cada caso, del total de viajes establecidos en el estudio de movilidad.

Para la determinación de las plazas de estacionamiento requeridas para visitantes, el proyecto deberá justificar la demanda, considerando el tiempo de permanencia y la tasa de rotación de cada plaza.

El ingreso y salida peatonal a los estacionamientos se realizará mediante escaleras ubicadas al interior de las edificaciones. Cuando se ubiquen estacionamientos en subsuelo debajo de plazas o

Handwritten mark



**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

espacio público, se localizarán salidas peatonales de emergencia de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

En caso de preverse estacionamientos en superficie, se deberá contemplar la utilización de adoquines ecológicos en una superficie mínima del 30% del área de estacionamiento.

Vías Peatonales, aceras y Ciclovías.- La red de vías peatonales y ciclovías de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente. Deberán cumplir con la normativa metropolitana vigente.

Paradas de Transporte Público.- La paradas de transporte público de los proyectos especiales deberá ser aprobada por la entidad técnica competente. A más de cumplir con la normativa metropolitana vigente, deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- Localizar las paradas de transporte público respondiendo a un principio de centralidad (dando servicio a áreas de mayor densidad) y de accesibilidad universal.
- Potenciar la intermodalidad con sistemas de transporte alternativo, como la bicicleta, con los itinerarios peatonales o con estacionamientos disuasorios.
- Habilitar plataformas sobre la calzada con el fin de no afectar a los recorridos peatonales.
- En lo posible se incluirá placas solares de generación de energía eléctrica para su iluminación y cuando se localicen en aceras mayores a 2,40 metros se instalarán marquesinas de protección de los usuarios. Estarán equipadas con asientos, iluminación, papelería e información.

CAPÍTULO III

Procedimiento y Requisitos para la Aprobación de los Proyectos Especiales

Artículo 23.- Fases del proceso para la aprobación de los proyectos especiales.- Para la aprobación de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales se deberá seguir el siguiente proceso:

1. Análisis de factibilidad de los proyectos especiales
2. Análisis y concertación de la propuesta urbanística
3. Análisis y concertación del sistema vial y determinación de impacto a la movilidad
4. Adopción de tratamientos eco – ambientales
5. Determinación de los aportes urbanísticos
6. Elaboración del proyecto de Ordenanza
7. Aprobación del proyecto especial

Análisis de factibilidad de los proyectos especiales: tiene por objeto verificar, de manera preliminar, si existen las condiciones técnicas (localización, clasificación del suelo, topografía, afectaciones, factibilidad de servicios) y jurídicas (tenencia del suelo), que posibiliten el desarrollo de un proyecto urbanístico arquitectónico especial.

Análisis de determinantes urbanísticas: tiene por objeto analizar y concertar el tratamiento que se conceden a determinantes urbanísticas, tales como: topografía, localización parcial o total del proyecto especial en zonas de protección (patrimonial o natural), o en zonas de riesgos mitigables; o cuando son atravesadas o colindan con ríos, quebradas o taludes y otras.

Análisis de la propuesta urbanística: tiene por objeto analizar y concertar, las características específicas del planteamiento urbanístico: usos de suelo, edificabilidad (altura de edificación, lote mínimo y forma de ocupación del suelo), sistemas colectivos de soporte (sistema vial, servicios básicos, espacio público y equipamientos colectivos,), ajustes a la normativa.

Análisis de Impacto a la movilidad: tiene como objeto analizar y concertar el sistema movilidad propuesto: accesibilidad, red vial, número de estacionamientos, señalización horizontal y vertical, equipamiento de transporte, medidas de mitigación de impacto a la movilidad se deben adoptar y otras.

Adopción de tratamientos eco – ambientales: tiene por objeto incorporar al proyecto especial, soluciones ambientalmente sustentables en los sistemas: arquitectónicos, estructurales, viales, de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de basura y tratamiento de desechos.

Determinación de contribuciones especiales: tiene por objeto determinar y valorar las contribuciones especiales por ajuste de norma, derivados de las determinaciones de ocupación y edificabilidad otorgadas al proyecto especial y establecer la forma de pago a la municipalidad.

Elaboración del proyecto de ordenanza: tiene por objeto formular un proyecto de Ordenanza concertado, que consigne las condiciones técnicas, normativas, los aportes urbanísticos y los compromisos que asumen los promotores, emanadas de la aprobación del proyecto especial.

Emisión de informes técnicos: la aprobación técnica de los proyectos especiales comprende: la emisión de los respectivos informes técnicos favorables por parte de las secretarías de Territorio, Hábitat y Vivienda y de Movilidad y emisión del informe jurídico del proyecto de ordenanza, por parte de la Procuraduría Metropolitana.

Aprobación del proyecto especial: la aprobación de los proyectos especiales comprende el conocimiento y aprobación de la Comisión de Suelo en dos debates; aprobación del Concejo Metropolitano de Quito en dos debates; y, la sanción de la Ordenanza por parte del Alcalde Metropolitano de Quito.

Artículo 24.- Efectos de la Ordenanza de Aprobación de los Proyectos Especiales.- La Ordenanza de Aprobación de los Proyectos Especiales determina la adquisición de derechos de desarrollo y construcción del proyecto especial, en los términos y condiciones expresado en la ordenanza. La aprobación del proyecto especial no le exime de: la obtención de permisos y licencias correspondientes; la suscripción de convenios, en los casos que sea necesario y del pago de las correspondientes contribuciones especiales.

AA



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Artículo 25.- Responsabilidades del Promotor.- Los promotores de los proyectos especiales, a su costo, tienen las siguientes responsabilidades:

- a. Ejecutar las obras en los términos y condiciones expresadas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales;
- b. La implementación de las medidas de mitigación de impacto a la movilidad señaladas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales;
- c. La implementación de medidas de mitigación de impacto a la estructura urbana, al paisaje urbano o natural, al ambiente, a las áreas de protección de ríos y quebradas u otras, señaladas en la ordenanza de aprobación de los proyectos especiales.
- d. Al pago de las contribuciones especiales correspondientes.

Artículo 26.- Documentos para la Aprobación de Proyectos Especiales.- Para la aprobación de los proyectos especiales, el promotor deberá presentar los siguientes documentos:

1. Documentos Previos: se entiende por documentos previos aquellos que inician el proceso de aprobación o regulan las condiciones urbanísticas que inciden en el desarrollo del proyecto especial y por tanto, es necesario tramitar en las entidades competentes, previo al proceso de aprobación, estos son:

- a. Solicitud al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, suscrita por el promotor del proyecto.
- b. Escritura de dominio del inmueble, inscrito en el Registro de la Propiedad, en original y copia.
- c. Informe de Regulación Metropolitana (IRM).
- d. Certificados de factibilidad de servicios básicos, emitidos por las empresas competentes.
- e. Certificado de borde superior de quebradas, de ser el caso;

2. Documentos Técnicos: se entiende por documentos técnicos aquellos que forman parte de la propuesta urbanística arquitectónica a ser aprobada, estos son:

- a. Planos de ubicación del proyecto especial
- b. Levantamiento topográfico actualizado del terreno, con todos sus detalles físicos y la delimitación exacta de los linderos del lote;
- c. Planos de la propuesta urbanística, con el siguiente contenido mínimo:
 - La implantación del proyecto especial;
 - El diseño vial del proyecto especial, integrado al sistema vial metropolitano, basado en la trama vial existente;
 - La articulación de la red verde del proyecto, con la red verde urbana del sector;

19

- Las áreas recreativas y equipamiento comunitario.;
- La división en lotes, o macro lotes, de ser el caso;
- Memoria técnica del proyecto conteniendo todos los datos técnicos, cuadro de áreas detallado, cuadro de alturas de edificación, cuadro de etapas de construcción, y otros que se deriven del proyecto especial.

3. Documentos para Proyectos Especiales de Habilitación de Suelo: se entiende por documentos para proyectos especiales de habilitación de suelo, aquellos que se requieren para el desarrollo de proyectos de urbanización calificados como tales, estos son:

- a. Cronograma valorado de obras.
- b. Planos en detalle del equipamiento comunitario y áreas verdes.

4. Documentos complementarios: se entiende por documentos complementarios, aquellos que se requieren en casos particulares que no son de aplicación general a todos los proyectos especiales. En estos casos se anexará:

- a. En proyectos especiales atravesados por ríos, quebradas, y/o taludes, se anexará el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros y, plano correspondiente, conteniendo la restitución de bordes de ríos, quebrada y taludes;

5. Informes Técnicos.- Previa a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano, las entidades competentes emitirán los siguientes informes técnicos habilitantes:

- a. Informe técnico favorable de la propuesta urbanística del proyecto especial, emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- b. Informe técnico favorable de la propuesta de movilidad del proyecto especial, emitido por la Secretaría de Movilidad
- c. Informe favorable del proyecto de Ordenanza del Proyecto Especial; emitido por la Procuraduría Metropolitana

Artículo 27.- Del cumplimiento, publicación y socialización de la presente Resolución, encárguese a la Dirección Metropolitana de Planeamiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Disposición Final.- La presente Resolución regirá a partir de la fecha de expedición.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, el 27 de Diciembre de 2013.

Comuníquese, publíquese y cúmplase



Arq. René Vallejo Aguirre
SECRETARIO DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA.

RESOLUCION STHV-RT-011-2014

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Arq. Alberto Rosero Cueva
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

CONSIDERANDO:

Que, en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito dispone que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el plazo de 90 días, a partir de la vigencia de la misma, emitirá el Reglamento que fije parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales;

Que, mediante Resolución STHV-RT-008 de 27 de diciembre de 2013, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió el Reglamento que Fija los Parámetros Objetivos para la Aprobación Técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos;

Que, en tiempos recientes se han presentado para su aprobación por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV - un considerable y creciente número de proyectos urbano arquitectónicos que por su naturaleza adquieren el carácter de especiales (PUAE) de carácter privado y público, cuya magnitud, volumen de inversión y radio de influencia demandan un análisis amplio e integral, que no puede seguir circunscrito sólo al ámbito funcional de la STHV, sino que por el contrario debe involucrar a la planificación estratégica, a la economía, al ambiente, a la movilidad y a los asentamientos en general y su compleja red comunitaria;

Que, por iniciativa compartida entre varias Secretarías, es necesario consolidar un modo de trabajo para analizar los niveles de impacto – positivos y negativos – que podría derivarse de la implantación de este tipo de proyectos en el territorio distrital. Con este tipo de actuación, aparte de contar con una evaluación altamente confiable, se eliminaría la considerable asimetría que se genera entre los grupos de inversión y los funcionarios municipales a cargo de los procesos de aprobación;

Que, el procedimiento a implementarse tiene en cuenta la necesidad de atender ágil y prioritariamente a los proyectos de iniciativa privada, pública o comunitaria, que por su escala y características tienen incidencia en el desarrollo y ordenamiento territorial del DMQ y constituyen potenciales motores de desarrollo económico. Para el efecto y con la finalidad de fomentar la inversión en el Distrito, la STHV dispondrá de un canal de tratamiento preferencial y expedito de aprobación de PUAE; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Disposición Transitoria Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 432 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA:

MODIFICATORIA AL REGLAMENTO QUE FIJA LOS PARAMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANISTICOS ARQUITECTONICOS

Artículo Único.- Agréguese a continuación del artículo 7 "Actores de los Proyectos Especiales" el siguiente Capítulo: "Conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica; Procedimiento y mecanismo de análisis y evaluación de los PUAE".

CAPITULO II

Conformación y Funcionamiento de la Mesa Técnica y Procedimiento, evaluación de los PUAES

Sección Primera

Art. ...(1) Conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica.-

a. Integrantes

Con voz y voto:

- Secretario General de Planificación
- Secretario General de Coordinación Territorial.
- Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (incluye criterio de EPMAPS)
- Secretaria de Ambiente (incluye criterio de EPMASEO - ERGIS)
- Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad
- Secretario de Movilidad (incluye criterio de EPMMOP)

Con voz:

- Asesor del Alcalde para desarrollo urbano y ordenamiento territorial.
- Administradores zonales, directores metropolitanos, asesores y técnicos que deban integrarse a la mesa, hasta 1 por Secretaría, según las características especiales de un proyecto.
- Gerente de Espacio Público de la EPMMOP
- Asesora jurídica de la STHV.

b. Estructura y funciones de la Mesa Técnica

Presidencia de la Mesa

- El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, ejercerá la presidencia de la Mesa.
- Propondrá a la Mesa el orden de tratamiento de los PUAE y la consecuente programación de sesiones.
- De ser necesario, establecerá el contacto preliminar con los promotores, con la finalidad de orientarles respecto a los requisitos y formalidades de presentación de PUAE.
- Será responsable de comunicar oficialmente a los promotores las decisiones adoptadas por la mesa.

Secretaría de la Mesa

- Estará a cargo del/la Asesor(a) del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda quien dará lectura al orden del día, verificará el quórum, registrará las sesiones y participantes de la Mesa, redactará las actas de las sesiones, en éstas se incorporará únicamente las resoluciones que se tomen en cada sesión, y llevará su archivo documental.
- Convocará, por pedido del Secretario de la STHV y con la debida oportunidad, a los integrantes de la Mesa, remitiéndoles la documentación necesaria para el análisis de proyectos, que será generada por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo (DMPPS).

c. Forma de trabajo de la Mesa

Quórum

- Conformado por el 50% + 1 de los integrantes de la Mesa que tienen voz y voto.

Tipos de sesiones.

Se identifican tres:

- Sesión para la presentación de los proyectos por parte de los promotores, que se desarrollará de la siguiente manera.
 - Lectura del orden del día y aprobación
 - Presentación de proyectos por parte de promotores, propietarios o gestores de los proyectos: 15 minutos por proyecto
 - Preguntas y observaciones de la Mesa: 15 minutos por proyecto
 - Análisis interno: espacio de discusión entre los miembros de la mesa.
- Sesión para la definición de la viabilidad de los proyectos.
 - Lectura del orden del día y aprobación
 - Presentación de reportes sectoriales.
 - Conciliación y establecimiento del grado de viabilidad de los proyectos.
- Sesión integrada para la presentación de los proyectos y posterior definición de su viabilidad; determinará en una sola reunión los dos tipos de sesiones antes descritos y que se llevará a cabo cuando a juicio de la Mesa, sea posible por la calidad del proyecto presentado.

Periodicidad

La mesa se instalará y operará con base en un cronograma acordado entre sus miembros o por pedido ocasional del Presidente.

d. Alcance de las decisiones adoptadas por la Mesa

Carácter resolutivo: Las decisiones adoptadas por la Mesa tendrán carácter resolutivo, estableciendo la viabilidad o inviabilidad de un PUAE, con las respectivas observaciones y sustentos técnicos.

Votación: una vez concluida la etapa de análisis, los integrantes de la mesa con derecho a voto, procederán a votar. En caso de empate, el Presidente de la mesa ejercerá el voto dirimente. El resultado de la votación determinará la viabilidad o no viabilidad del proyecto, con sus respectivas observaciones y argumentación.

Proyectos viables: En caso de que la mesa determine la viabilidad de un proyecto, con o sin observaciones, el promotor quedará facultado a proseguir con el trámite previsto para la aprobación definitiva del PUAE, según lo establecido en la Resolución STHV-RT No. 008 de 27 de diciembre de 2013. En el caso de los proyectos con observaciones, los promotores podrán presentar las versiones ajustadas hasta en 30 días calendarios contados desde la fecha de la notificación. Vencido dicho plazo, el trámite quedará anulado.

Proyectos inviables: En caso de que la mesa determine la inviabilidad de un proyecto, el promotor quedará facultado a presentar un nuevo proyecto, que cumpla obligatoriamente las observaciones y las recomendaciones emitidas por la mesa. Este proyecto tendrá un nuevo número y fecha de ingreso.

Art. ... (2) Procedimiento y mecanismo de análisis y evaluación de los PUAE

a. Solicitud y expediente a presentarse ante la Mesa Técnica:

- La presentación de un PUAE ante la Mesa Técnica requerirá el ingreso por ventanilla de la STHV de la respectiva solicitud por parte del promotor.
- El promotor adjuntará a dicha solicitud el expediente con los contenidos establecidos para la presentación ante la mesa, conforme lo determinado en el **Anexo 1**.

b. Verificación previa de contenidos:

- Previo a la presentación de un PUAE ante la Mesa, la DMPPS verificará el cumplimiento de los contenidos establecidos en el anexo 1 y adicionalmente, la identificación de quienes funjan como sus promotores.
- La DMPPS informará al presidente de la Mesa sobre dicho cumplimiento con la finalidad de que este programe la sesión de presentaciones de PUAE.
- No se podrán presentar ante la Mesa o instancia de la STHV, ningún expediente sin la debida calificación de la DMPPS. El trámite irregular en este proceso será causa suficiente para su anulación sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

c. Presentación del PUAE ante la Mesa

El presidente de la Mesa, luego de instalarla y presentar el orden del día ante sus miembros, invitará a los promotores a presentar su proyecto.

- Los PUAE serán presentados por los promotores privados, públicos o comunitarios, debidamente identificados; podrán estar acompañados de hasta seis personas, según su mejor criterio.
- Para el efecto elaborarán una presentación sucinta y precisa que desarrolle en hasta en 30 minutos los contenidos detallados en el **anexo 1 "Índice de contenidos para presentación de PUAE ante la Mesa Técnica"**
- Los promotores deberán responder a las preguntas y observaciones planteadas por la Mesa, con argumentos objetivos, técnicamente sustentados y enfocados a atender directamente las inquietudes de la Mesa. Este momento tendrá también una duración de hasta 15 minutos.
Análisis e intercambio de opiniones. Los miembros de la Mesa, una vez que los promotores se hayan retirado, intercambian criterios y definirán la forma de análisis y evaluación, según las modalidades previstas en el punto d., que se presenta a continuación.

d. Tiempos para la evaluación.

Se contemplan dos posibilidades:

Inmediatamente después de la presentación: Que se aplicará si a juicio de la Mesa, es posible en la misma reunión determinar su grado de viabilidad o inviabilidad.

En una siguiente reunión: En caso de que un proyecto requiera de un análisis más detenido por parte de los integrantes de la mesa, se procederá de la manera siguiente:

1. **Análisis sectoriales:** en un plazo de hasta seis días calendario, contados luego de la sesión de presentación, las Secretarías y demás entidades integrantes de la mesa generarán un informe que contendrá los criterios, observaciones y recomendaciones al proyecto, en base a un formato establecido por la STHV para la efecto. Según sea del caso, en ese tiempo los miembros de la Mesa podrán solicitar a los Promotores ampliación de información. De esa actuación deberán informar oportunamente al Presidente de la Mesa.

2. Sesión de análisis conjunto: con los informes sectoriales, la Mesa Técnica se reunirá para analizar conjuntamente los criterios y argumentos expuestos con la finalidad de establecer un criterio general de viabilidad o no viabilidad, según se señala en el punto 1.D iii y iv de este documento.

Art. ... (3) Continuación del proceso.

Sólo aquellos proyectos que hayan sido declarados como viables, podrán seguir el trámite previsto por la STHV.

Aquellos que hayan sido declarados viables con observaciones, sólo podrá ingresar al trámite, una vez que las hayan cumplido en su totalidad. Para el efecto la DMPPS de la STHV, verificará ese cumplimiento, preparará un informe específico y lo presentará ante la Mesa Técnica. Con su aval, que constará en la Ayuda Memoria de Sesión respectiva convocada de modo expreso por el Presidente, el Secretario de THV y el Director de la DMPPS, notificarán oficialmente de la posibilidad de continuar con el trámite.

Art.... (4) Criterios para la elaboración del Cronograma de trabajo de la Mesa

1. En las sesiones de presentación, no deben tratarse más de dos proyectos por sesión.
2. Del mismo modo no deben calificarse más de dos proyectos en una misma reunión.
3. Los tiempos que la Mesa tome para este tipo de decisiones, debe ser el suficiente para asegurar el debido rigor técnico y objetividad en la evaluación. Se debe recordar que en esas decisiones están implícitos efectos trascendentes para el territorio y la población asentada en él y por otra parte, volúmenes de inversión de gran magnitud.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Encárguese el cumplimiento, publicación en la página web de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y socialización de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo.

DISPOSICION FINAL

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de la suscripción de éste documento administrativo.

Dado en la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a los once días del mes de julio del dos mil catorce.


Arq. Alberto Rosero Cueva
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

AR/JH/MS 

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Anexo 1

Índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbano - Arquitectónicos Especiales – PUAE, ante la Mesa Técnica de Secretarios del MDMQ

- 1. Presentación del promotor, gestor o propietario del proyecto**
 - a. Experiencia y posición en el mercado o en la sociedad
 - b. Conformación del equipo en los aspectos comerciales, de diseño, constructivo, legal, financiero.
 - c. Participantes o socios del proyecto.

- 2. Tipo y objetivos del proyecto**
 - a. Tipo de proyecto: Residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento, industrial, en suelo rural.
 - b. Programa arquitectónico y urbano (cuadro que resuma el programa)
 - c. ¿Qué persigue el proyecto?
Promoción inmobiliaria o solución residencial, dotación de equipamientos, concentración de servicios, ampliación de la oferta comercial, generación de parque industrial, desarrollo de atractivos turísticos, consolidación de una centralidad, entre otros posibles objetivos.

- 3. Localización y contexto general de implantación del proyecto**
 - a. Fotografía aérea o mapa de localización del proyecto y sus áreas de influencia, a determinar según la escala del proyecto.
 - b. Descripción gráfica o fotográfica de los elementos más relevantes del contexto en el cual se implantará el proyecto con énfasis en accesibilidad vial, elementos naturales, entorno edificado, espacios públicos y equipamientos.

- 4. Características generales de la propuesta**
 - a. Plan masa y volumetría
 - b. Descripción gráfica de la propuesta arquitectónica y urbana
 - c. Propuesta de sistema vial y esquema de accesibilidad (flujos de ingreso / egreso)
 - d. Transporte público y estacionamientos
 - e. Estimación general de la generación de viajes originados por el proyecto
 - f. Componentes ambientales del proyecto y valor agregado de las áreas verdes
 - g. Cuadro comparativo de zonificación vigente y propuesta
 - h. Cuadro de superficies: de construcción, áreas verdes, espacio público, vías, estacionamientos, etc.

- 5. Viabilidad técnica y legal**
 - a. Factibilidad de servicios (agua potable, alcantarillado, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte).
 - b. Tipo y uso de suelo; topografía
 - c. Status de la propiedad (gravámenes, afectaciones, dueños, fideicomiso, etc.)

6. **Viabilidad económica y financiera**
 - a. Demanda efectiva a la que atenderá el proyecto o síntesis del estudio de mercado
 - b. Etapas o fases de construcción o consolidación.
 - c. Inversión requerida total y por etapas y fuentes de financiamiento
7. **Identificación de potenciales impactos y criterios para su aprovechamiento, mitigación o remediación**
 - a. **Urbanos:** A la estructura y funcionamiento urbanos, al paisaje edificado, a la consolidación del sector, a la oferta de equipamientos, al espacio público, a la red verde, entre otros.
 - b. **Ambientales:** impactos relacionados a la contaminación del agua, aire, suelo y ecosistemas; conservación de recursos naturales; fuentes de provisión de materiales pétreos; manejo y disposición de escombros; certificado de intersección municipal de áreas protegidas, criterios de construcción sustentable con el medio ambiente y paisaje (energía alternativa, tratamiento de aguas servidas y su reutilización, recuperación de agua lluvia, separación de residuos, recuperación, reciclaje y recuperación de desechos orgánicos, reutilización y reciclaje de materiales de construcción); conservación de áreas de interés para la conservación; entre otros.
 - c. **Movilidad:** tráfico, transporte e infraestructura vial.
 - d. **Socio-económicos:** generación de empleos, competitividad, incremento del valor del suelo, inclusión o expulsión de población y comercios, viabilidad y costo de expropiaciones; entre otros.
8. **Aportes urbanos y contribuciones al desarrollo de la ciudad**
 - a. **Contribuciones urbanas del proyecto:** valor agregado del diseño, incremento de áreas verdes y de espacios públicos, mejoramiento de la red de equipamientos y servicios, mejoramiento de la seguridad y la movilidad, innovación ambiental, protección y/o recuperación de quebradas, bosques nativos y exóticos, mecanismos de compensación ambiental, entre otros aspectos.
 - b. **Compensación económica o en obras y su mantenimiento por cambio de zonificación:** propuesta de compensación económica con estimación de montos u obras a realizarse a favor del municipio.

AR/JH *HH*