

Sustitúyase el artículo IV.4.44 de la “*Intensificación de la ocupación del suelo (COS)*” del Código Municipal, con el siguiente texto:

Los predios inventariados fuera del Centro Histórico de Quito, predios de interés patrimonial, los que cuenten con clasificación rural y los catalogados con protección absoluta podrán ser compensados mediante un incremento de edificabilidad y redistribución del COS total que permita intensificar la ocupación del suelo en las edificaciones a implantarse en el área de terreno libre edificable, inclusive incrementando el número de pisos en hasta un 100% de aquel previsto en la zonificación del predio y/o aplicando los instrumentos de incremento de edificabilidad contemplados en la normativa vigente, bajo las condiciones de ocupación, características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de un informe técnico para conocimiento y aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Para el efecto, el proyecto a presentarse deberá cumplir con lo siguiente:

- a) El proyecto arquitectónico deberá contar obligatoriamente con la propuesta de rehabilitación del inmueble patrimonial cumpliendo con la normativa vigente y además se tomará en cuenta en la etapa constructiva inicial del proyecto.
- b) La edificación patrimonial debe estar debidamente considerada en el programa arquitectónico con la finalidad de que se garantice un uso compatible que ponga en valor al inmueble tanto arquitectónica como morfológicamente.
- c) Deberá respetar los retiros reglamentarios establecidos en la zonificación vigente.
- d) Como área de terreno libre edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines propios de la tipología de la edificación, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación. De ser el caso se solicitará informes a las instituciones competentes.
- e) Los retiros entre la edificación patrimonial y los volúmenes de nueva arquitectura serán de al menos 6 metros (que se definirán en la planta de cubiertas), salvo que existiera una observación adicional dentro de la ficha de inventario de patrimonio nacional. Dichos retiros podrán ser ocupados únicamente con elementos de transición, con estructura totalmente independiente, con el fin de mantener comunicación directa con la edificación nueva.
- f) El cálculo del COS Total resultante de la compensación considerará en su cómputo el COS PB y COS total ya ocupados por la edificación inventariada.

- g) La propuesta arquitectónica de la nueva edificación deberá integrarse al entorno urbano y su paisaje cultural
- h) En el escenario que un proyecto contemple incremento de pisos por suelo creado por sobre lo establecido en el PUOS, deberá implementar retiros entre la nueva edificación y el bien patrimonial, a razón de 1 metro adicional por cada 4 pisos adicionales en altura. Adicionalmente, deberá implementar estrategias morfológicas de la nueva edificación, con el objetivo de asegurar la calidad de parámetros urbanísticos hacia el bien inventariado, sin que este pierda o ponga en riesgo sus condiciones de habitabilidad y de estabilidad estructural.
- i) Los lotes que apliquen al presente instrumento, deberán cumplir con un área mínima de 2.000 m², que el área libre edificable cumpla con los parámetros de zonificación establecida y se acojan los literales antes indicados en el presente.