

Memorando Nro. INPC-DCTCSBP-2020-0722-M**Quito, D.M., 22 de junio de 2020**

PARA: Sr. Dr. Joaquín Francisco Moscoso Novillo
Director Ejecutivo

ASUNTO: Se remite criterios y observaciones referente al Artículo 18 de la Ordenanza propuesto y presentado en la Mesa de Trabajo, convocada mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2020-0234-O

De mi consideración:

Con un cordial saludo y en referencia al oficio Nro. GADDMQ-DC-LECE-2020-0234-O del 17 de junio de 2020, remitido por la Sra. Luz Elena Coloma Escobar, Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, mediante el cual convoca a una mesa de trabajo el día jueves 18 de junio de 2020 a partir de las 15h00pm, con el fin de analizar los artículos que tienen relación con las competencias de la Comisión correspondiente al proyecto "Ordenanza Metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID-19, Reformatoria de los Capítulos II Y III del Título VI del Libro III.6 "De las Licencias Metropolitanas", Capítulo II del Título I y Título II del Libro IV "Del Eje Territorial", y Título VIII del Libro IV.1 "Del Uso de Suelo" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito".

En este sentido y una vez que la Dirección de Control Técnico, Conservación y Salvaguardia del Patrimonio Cultural participó de la reunión de trabajo, a través del equipo técnico conformado por los técnicos: Arq. Marcelo León, Arq. Víctor Soria, Arq. Félix Torres, Arq. Diana Cruz, tanto del área de Gestión del Control Técnico como del área de Gestión de Inventario, así como quien suscribe, me permito poner en su conocimiento y a su consideración algunas recomendaciones, respeto a la propuesta de ordenanza específicamente al Artículo 18.

Ante lo cual, se recomienda y se considera lo siguiente:

1. El objetivo de esta ordenanza NO debe considerar únicamente a los predios inventariados subutilizados sino también a los que se encuentren desocupados y/o abandonados en el Distrito Metropolitano de Quito ubicados en áreas urbanas.
2. Especificar que dicho artículo por ningún motivo será aplicable a los predios inventariados, ubicados dentro del Centro Histórico de Quito y áreas rurales del DMQ, ya que estas zonas requieren cumplir con otros parámetros establecidos en la normativa 260, que se encuentra vigente.
3. Definir el área de predio/lote mínimo que deberá tener el predio inventariado/interés patrimonial para ser considerado como predio subutilizado, desocupado y/o abandonado, priorizando el área de influencia del inmueble patrimonial implantado en dicho predio.
4. Precisar la cantidad de predios e inmuebles inventariados o de interés patrimonial que cumplan con los parámetros técnicos previamente definidos por el MDMQ, a través de un expediente que deberá contener la siguiente información como mínimo: áreas del lote/predio inventariado, área del inmueble patrimonial, ficha de inventario, informe de regulación metropolitana, ubicación y regulación urbana del entorno.
5. Dentro del expediente se deberá contemplar a los predios inventarios así como el registro de aquellos predios que no se encuentren declarados como predios inventariados y/o de interés patrimonial del DMQ; por lo que se reitera al IMP y a la STHV realizar el levantamiento y actualización de los mismos. Para la elaboración del expediente, se recomienda contar con la participación de: IMP, STHV, INPC, EMMOP, EMMAP. A su vez se insta incluir a otras instituciones como el Colegio de Arquitectos, entre otros; con el fin de aportar mayor información tanto de los predios como de los inmuebles patrimoniales que permita establecer y justificar los lineamientos para su intervención.
6. Con respecto a los literales que integran el artículo 18 para la intensificación de la ocupación del suelo (COS TOTAL) en predios con inmuebles patrimoniales. Se recomienda analizar su factibilidad técnica para su intervención, según la parroquia urbana a la que corresponda.

Memorando Nro. INPC-DCTCSBP-2020-0722-M**Quito, D.M., 22 de junio de 2020**

Ante lo cual se han emitido observaciones a los siguientes literales:

i. Incremento de COS PB: mediante una mayor ocupación del área útil en planta baja de las edificaciones a implantarse en el terreno adicional edificable, siempre y cuando se respeten los retiros: frontal, laterales y posterior establecidos en la zonificación y se garantice al menos 6 metros de retiro entre los volúmenes de nueva arquitectura con aquellos de la edificación inventariada;

Es importante aclarar que el incremento de COS PB, plantea la mayor ocupación corresponde al área útil de la construcción o área computable en planta baja de las edificaciones nuevas a implantarse dentro del lote de terreno inventariado edificable más no en el terreno adicional edificable. A su vez se sugiere considerar el concepto de nueva edificación y no nueva arquitectura.

En el apartado correspondiente a la Zonificación, para el trazado de los polígonos se recomienda que:

El número de pisos de la nueva edificación deberá considerar como referencia la altura y volumen de los inmuebles patrimoniales que integran el polígono, ya que dichos parámetros permitirán definir un número de pisos que no afecte, ni altere la autenticidad e integridad de la imagen urbana y quinta fachada, originales que se tienen sobre todo en áreas históricas patrimoniales, conjuntos urbanos o inmuebles patrimoniales que pertenezcan al inventario selectivo. Se permite que la nueva edificación sobrepase la altura del bien patrimonial hasta un tercio más, precisando que NO se tomará como referencia la altura de los otros edificios nuevos en el entorno.

En relación a los retiros: frontal, laterales y posterior, no se deberá considerar como valor absoluto los 6 metros como mínimo entre los volúmenes del inmueble patrimonial y la nueva edificación. La determinación de los retiros deben determinarse con respecto al volumen del inmueble patrimonial y su relación directa con el entorno, con un área mínima de protección de 15 metros, acompañados de estudios de: isóptica, ventilación, iluminación, asoleamiento, visuales. Con el objetivo de mantener y poner en valor al inmueble patrimonial y a su vez que sus condiciones de habitabilidad no se vean afectadas.

El incremento del COS Planta Baja debe ser analizado de acuerdo a las condiciones particulares de emplazamiento e implantación que tenga el inmueble patrimonial en relación al predio; así como las dimensiones y forma del predio; y en relación a las edificaciones contiguas que estructuran el entorno urbano arquitectónico inmediato respecto al inmueble.

ii. Incremento de COS total: mediante una mayor ocupación del área útil en los pisos superiores de las edificaciones nuevas a implantarse en el terreno adicional edificable, observando las condiciones de retiros previstas en el numeral que antecede y sin exceder el número de pisos previsto en la zonificación del predio.

Este artículo debe aclarar sobre el tema de zonificación y el área útil a incrementarse.

iii. Redistribución del COS PB y COS total: aplicable con la finalidad de poner en valor al bien inmueble patrimonial, mediante la incorporación de retiros adicionales (superiores a 6 metros) o la liberación parcial de ejes visuales desde y hacia el edificio inventariado. La redistribución del COS PB y COS total permitirá intensificar la ocupación del suelo en las edificaciones a implantarse en los terrenos adicionales edificables, inclusive incrementando el número de pisos en hasta un 100% de aquel previsto en la zonificación del predio. Al igual que en los casos que anteceden, los volúmenes de la nueva edificación respetarán los retiros: frontal, laterales y posterior establecidos en la zonificación.

Aclarar que la redistribución del COS PB y COS TOTAL permitirán intensificar la ocupación del suelo en nuevas edificaciones a implantarse dentro del lote inventariado y no en los terrenos adicionales edificables.

El incremento de la edificabilidad en el número de pisos en hasta un 100% de aquel previsto en la zonificación del predio, NO se lo debe manejar como un absoluto; debe estar determinado de acuerdo a las particularidades que presente cada inmueble y su entorno urbano, arquitectónico y paisajístico. Por ende se debe mencionar que

Memorando Nro. INPC-DCTCSBP-2020-0722-M**Quito, D.M., 22 de junio de 2020**

el máximo puede ser un COS total en casos excepcionales debidamente justificados.

La redistribución del COS PB y COS total mediante la incorporación de retiros adicionales o la liberación parcial de ejes visuales desde y hacia el edificio patrimonial inventariado, tal como manifiesta el proyecto de ordenanza en el inciso (iii), no son factores que van a poner en valor el bien patrimonial.

Poner en valor, implica ejecutar acciones que deben estar vinculadas con proyectos Municipales macros, concretos e integrales previamente planteados, cuyos objetivos están enfocados en el fortalecimiento de las expresiones patrimoniales, incluido el patrimonio arquitectónico; y en el fomento del desarrollo humano, donde los principales beneficiarios sean los propietarios de esos bienes patrimoniales. Logrando así que el patrimonio comience verdaderamente a convertirse en un motor de desarrollo local que dinamice las economías locales y nacionales.

iv) Incremento de COS PB y COS total en edificaciones de nueva arquitectura físicamente integradas al edificio patrimonial: cuando el incremento de edificabilidad ocurra mediante una nueva edificación adosada, integrada o en extensión al edificio patrimonial, esta podrá efectuarse mediante una mayor ocupación de las áreas útiles en planta baja o totales, sin sobrepasar la altura máxima del edificio patrimonial.

El cálculo del COS Total compensado, en cualquiera de las formas admitidas por el presente artículo, considerará en su cómputo el COS PB y COS total ya ocupados por la edificación inventariada.

El incremento de la edificabilidad COS PB y COS total, debe evitar la afectación y alteración de la autenticidad e integridad de la imagen urbana y quinta fachada, originales que se tienen sobre todo en áreas históricas patrimoniales.

RECOMENDACIONES GENERALES:

El objetivo principal de cualquier propuesta de intervención no debe estar enmarcada únicamente en intervenir en el lote inventariado, su intervención deberá ser de manera integral, el proyecto deberá plantear la rehabilitación, re funcionalización (de ser el caso) e integración del inmueble patrimonial en conjunto con la nueva edificación. El uso y función planteada debe estar vinculado con los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo previamente establecidos por el gestor de sitio, que respondan a satisfacer las necesidades de la zona y por ende de la ciudad de Quito.

Para cada predio se dictarán lineamientos específicos de intervención a más de los generales que constarían en las ordenanzas, como retiros, alturas, usos, escala, etc. Además, deberá estar justificado mediante la presentación de un plan masa, anteproyecto que implique el entorno urbano, estudio ambiental paisajístico, topográfico, factibilidades técnicas, económicas y sociales (tomar en cuenta las visuales urbanas, quinta fachada, etc.)

Los proyectos que se presenten deben contener obligatoriamente un análisis del entorno inmediato en donde se encuentra ubicado el predio a intervenir, con la finalidad de que los proyectos planteados se integren positivamente al contexto urbano, arquitectónico y paisajístico que lo rodea; mucho más si hablamos de intervenciones en áreas o zonas históricas patrimoniales, sean estas en el sector urbano o rural, donde las condiciones de edificabilidad deben ser mucho más específicas y estudiadas.

Sobre proyectos específicos, y/o en áreas mayores edificadas, se consideren la obligatoriedad de dejar espacios abiertos (retiros, terrazas) cuyos usos sean exclusivos para fomentar la presencia de áreas verdes, naturales con vegetación local que promuevan la construcción de corredores de conectividad ecológica, dentro de la ciudad articulándolos con espacios abiertos mayores como parques, verdes urbanos, bióticos rurales, laderas, quebradas, bosques y demás elementos naturales que aún persistan dentro de la ciudad. Esto con la finalidad de promover ciudades más ecológicas, naturales y ambientalmente más saludables que aporten a contrarrestar las denominadas “islas de calor”, mejorando los microclimas de la urbe.

Es primordial que a partir de la ordenanza 260 vigente, se realicen las respectivas actualizaciones y

Memorando Nro. INPC-DCTCSBP-2020-0722-M**Quito, D.M., 22 de junio de 2020**

modificaciones a la misma. Y a su vez se articule con lo planteado en el artículo 18 propuesto, con el fin de establecer lineamientos claros de intervención a los propietarios de bienes inmuebles patrimoniales. Es consecuencia la Ordenanza 260 de Áreas históricas y los artículos a ser modificados deberán ser conocidos por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y aprobada por Concejo Metropolitano.

Se considera pertinente la revisión de los proyectos de intervención en predios patrimoniales estén a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

La modificación en los porcentajes de los coeficientes de ocupación del suelo tanto en planta baja como el total, NO se recomienda desagregados por artículos; sino más bien se generalice su normativa, ya que con base en lo explicado anteriormente, cada proyecto de intervención deberá ser analizado individualmente en relación con su entorno.

En virtud de lo antes indicado, la Dirección de Control Técnico, Conservación y Salvaguardia del Patrimonio Cultural, recomienda poner en conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio el contenido de este documento, con el fin de que se pueda considerar los criterios y observaciones emitidas, respecto al Artículo 18 de la Ordenanza propuesta.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. María Fernanda Carrión Rodríguez

DIRECTORA DE CONTROL TÉCNICO, CONSERVACIÓN Y SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO CULTURAL

Copia:

Arq. Félix Gabriel Torres Andrade
Conservador de Bienes Materiales e Inmateriales 3

Arq. Jose Marcelo León Bedoya
Catalogador de Bienes Inmuebles

Arq. Víctor Manuel Soria Sarria
Arquitecto Restaurador

Sr. Arq. Diana Valeria Cruz Casa
Arquitecto Restaurador

Sr. Richard Gonzalo Santos Abarca
Secretario