

TÍTULO II

COMPONENTE URBANÍSTICO

C2-CU1

Noviembre, 2022

CONTENIDO

Contenido

CAPÍTULO I	10
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	10
CAPÍTULO II	12
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	12
PARÁGRAFO I	15
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO	15
SUBPARÁGRAFO I	17
APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO	17
PARÁGRAFO II	17
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL	17
SUBPARÁGRAFO I	18
APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL	18
CAPÍTULO III	19
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	19
PARÁGRAFO I	19
USO DE SUELO	19
SUBPARÁGRAFO I	19
USO GENERAL	19
SUBPARÁGRAFO II	22
USOS DE SUELO ESPECÍFICOS	22
SUBPARÁGRAFO III	43
ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS	43
SUBPARÁGRAFO IV	48
COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO	48
SUBPARÁGRAFO V	55
VINCULACIONES DE LOS USOS DE SUELO CON EL COMPONENTE ESTRUCTURANTE	55
SUBPARÁGRAFO VI	58
NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN POR USOS	58
PARÁGRAFO II	58
EDIFICABILIDAD	58
SUBPARÁGRAFO I	60
DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO	60
SUBPARÁGRAFO II	83
DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD	83
SUBPARÁGRAFO III	83
ASIGNACIONES DE EDIFICABILIDAD	83
SUBPARÁGRAFO IV	99

<i>ASIGNACIÓN DE CÓDIGOS ESPECIALES</i>	99
<i>SUBPARÁGRAFO V</i>	101
<i>CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD</i>	101
<i>SUBPARÁGRAFO VI</i>	104
<i>CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</i>	104
<i>SUBPARÁGRAFO VII</i>	105
<i>CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN A LA HABILITACIÓN DEL SUELO</i>	105
<i>SUBPARÁGRAFO VIII</i>	106
<i>CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN PENDIENTES NEGATIVAS</i>	106
CAPÍTULO IV	107
CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO	107
PARÁGRAFO I	107
HABILITACIÓN DE SUELO	107
PARÁGRAFO II	107
HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	107
<i>SUBPARÁGRAFO I</i>	108
<i>HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</i>	108
<i>SUBPARÁGRAFO II</i>	108
<i>CONDICIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA EN USOS DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RECURSO NATURAL RENOVABLE</i>	108
<i>SUBPARÁGRAFO III</i>	109
<i>HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS</i>	109
CAPÍTULO V	110
ESTRUCTURA VIAL	110
PARÁGRAFO I	111
CATEGORIZACIÓN VIAL	111
CAPÍTULO VI	120
AFECTACIONES	120
PARÁGRAFO I	120
ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL	120
<i>SUBPARÁGRAFO I</i>	123
<i>ZONA DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO</i>	123
PARÁGRAFO II	125
AFECTACIONES POR PROTECCIÓN NATURAL Y AMENAZAS	125
<i>SUBPARÁGRAFO I</i>	125
<i>PROTECCIÓN DE QUEBRADA</i>	125
<i>SUBPARÁGRAFO II</i>	125
<i>SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS</i>	125
CAPÍTULO VII	130
DEL ESPACIO PÚBLICO	130
PARÁGRAFO I	130



GENERALIDADES	130
PARÁGRAFO II	132
DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	132
SUBPARÁGRAFO I	132
PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO	132
PARÁGRAFO III	133
DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	133
PARÁGRAFO IV	135
DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA	135

ÍNDICE TABLAS

TABLA 2.01 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DMQ.....	10
TABLA 2.02 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS VINCULACIÓN DESDE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	13
TABLA 2.03 TIPOLOGÍAS DE USOS RESIDENCIALES URBANOS	24
TABLA 2.04 EQUIPAMIENTOS PARQUE BICENTENARIO	36
TABLA 2.05 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA FORMA DE OCUPACIÓN AISLADA (A)	84
TABLA 2.06 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA FORMA DE OCUPACIÓN PAREADA (B).....	91
TABLA 2.07 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA FORMA DE OCUPACIÓN CONTINUA (C).....	92
TABLA 2.08 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA FORMA DE OCUPACIÓN SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D).....	94
TABLA 2.09 CUADRO DE CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA ÁREAS HISTÓRICAS	96
TABLA 2.010 DERECHOS DE VÍAS	113
TABLA 2.011 ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.....	120

ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 2.01 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-1A)	11
GRÁFICO 2.02 PIT 1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-1B)	12
GRÁFICO 2.03 TU1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-2A)	14
GRÁFICO 2.04 TU1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-2B)	15
GRÁFICO 2.05 USG1 USOS DE SUELO GENERAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-3A)	21
GRÁFICO 2.0 6 USOS DE SUELO GENERAL MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-3B)	22
GRÁFICO 2.0 7 USE1 USOS DE SUELO ESPECÍFICOS PRINCIPALES DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-4A)	41
GRÁFICO 2.0 8 USE1 USOS DE SUELO ESPECÍFICOS PRINCIPALES MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-4B)	42
GRÁFICO 2.09 CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD	59
GRÁFICO 2.010 CONDICIONES PARA ALTURA LOCAL	65
GRÁFICO 2.010A PENDIENTE REFERENCIAL	66
GRÁFICO 2.010B CORTE TIPO DE PENDIENTE REFERENCIAL	66
GRÁFICO 2.011A PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS ESQUINEROS	67
GRÁFICO 2.011B PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS ESQUINEROS	67
GRÁFICO 2.012 PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES	68
GRÁFICO 2.013 TERRENO PLANOS	68
GRÁFICO 2.014 DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA	68
GRÁFICO 2.015 DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL	69
GRÁFICO 2.016 EDIFICACIONES CON PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA	70
GRÁFICO 2.017 EN LÍNEA DE FÁBRICA CON PENDIENTE POSITIVA	71
GRÁFICO 2.018 CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	71
GRÁFICO 2.019 EN LÍNEA DE FÁBRICA CON PENDIENTE NEGATIVA	72
GRÁFICO 2.020 CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA	72
GRÁFICO 2.021 RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	73
GRÁFICO 2.022 EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	73
GRÁFICO 2.023 EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA	74
GRÁFICO 2.024 EDIFICACIONES ATERRAZADAS BLOQUES SEPARADOS PENDIENTE POSITIVA	74
GRÁFICO 2.025A EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE POSITIVA	75
GRÁFICO 2.025B EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE POSITIVA	75
GRÁFICO 2.026 EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA N.N.T. > O = A 2.50M BAJO EL NIVEL DE ACERA	76
GRÁFICO 2.027 EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VÍAS INCLUIDAS	77
GRÁFICO 2.028 EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VÍAS INCLUIDAS	77
GRÁFICO 2.029 EDIFICACIONES EN BLOQUES SEPARADOS	78
GRÁFICO 2.030 CONCEPTUALIZACIÓN DE CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD	83
GRÁFICO 2.031 EDIFICABILIDAD BÁSICA DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-5A)	102

GRÁFICO 2.032 EDIFICABILIDAD BÁSICA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-5B)	103
GRÁFICO 2.033 EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-6B)	104
GRÁFICO 2.034 V1 JERARQUÍA VIAL: VÍAS EXPRESAS, VÍAS ARTERIALES, VÍAS COLECTORAS (APÉNDICE C2-CU1-PN-7A)	117
GRÁFICO 2.035 V2 SISTEMA VIAL: VÍAS EXISTENTES, VÍAS PROYECTADAS, VÍAS APROBADAS (APÉNDICE C2-CU1-PN-7B)	118
GRÁFICO 2.036 V3 VÍAS LOCALES URBANAS (APÉNDICE C2-CU1-PN-7C)	119
GRÁFICO 2.037 P1. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-8A)	122
GRÁFICO 2.038 P1. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-8B)	123
GRÁFICO 2.039 SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS SOBRE LAS PARROQUIAS RURALES DE PUEMBO, PIFO, TABABELA, YARUQUÍ, CHECA, GUAYLLABAMBA Y EL QUINCHE.	124
GRÁFICO 2.040 SUSCEPTIBILIDAD A FLUJOS VOLCÁNICOS Y SUBSIDENCIA DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-9A)	126
GRÁFICO 2.041 FLUJOS DE LAVA Y SUBSIDENCIA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-9B)	127
GRÁFICO 2.042 SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS EN MASA DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-10A)	128
GRÁFICO 2.043 SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS EN MASA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-10B)	129

ABREVIATURAS

ACUS	Áreas de Conservación y Uso Sustentable
AIER	Áreas de Intervención Especial y Recuperación
AIVAS	Áreas de Intervención Valorativas
BRT	Bus de Tránsito Rápido
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito
ICQ	Instituto de la Ciudad de Quito
LUAE	Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas
LMU	Licencia Metropolitana Urbanística
MDMQ	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
MTD	Modelo Territorial Deseado
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo
PMDOT	Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
SITP	Sistema Integrado de Transporte Público

COMPONENTE URBANÍSTICO

El componente urbanístico determina los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados según los requerimientos específicos.

Los contenidos del componente urbanístico observarán las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

Polígonos de Intervención Territorial
Tratamientos Urbanísticos
Estándares Urbanísticos

CAPÍTULO I

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Los polígonos de Intervención Territorial (PIT) son las áreas urbanas o rurales definidas por el presente instrumento a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico demográfico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

Los PIT se definen a partir de las características homogéneas del territorio. El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición. En el Distrito Metropolitano de Quito se determinan 551 PIT, de los cuales 381 son urbanos y 170 son rurales, los mismos que se señalan en los mapas al final de este capítulo.

Tabla 2.01 Polígonos de Intervención Territorial DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL	RURAL	URBANO	TOTAL
Calderón	31	29	60
Eloy Alfaro	33	7	40
Eugenio Espejo	69	12	81
La Delicia	76	44	120
Los Chillos	46	34	80
Manuela Sáenz	27	4	31
Quitumbe	26	5	31
Tumbaco	73	35	108
Total	381	170	551

Gráfico 2.01 Polígonos de intervención territorial DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-1A)

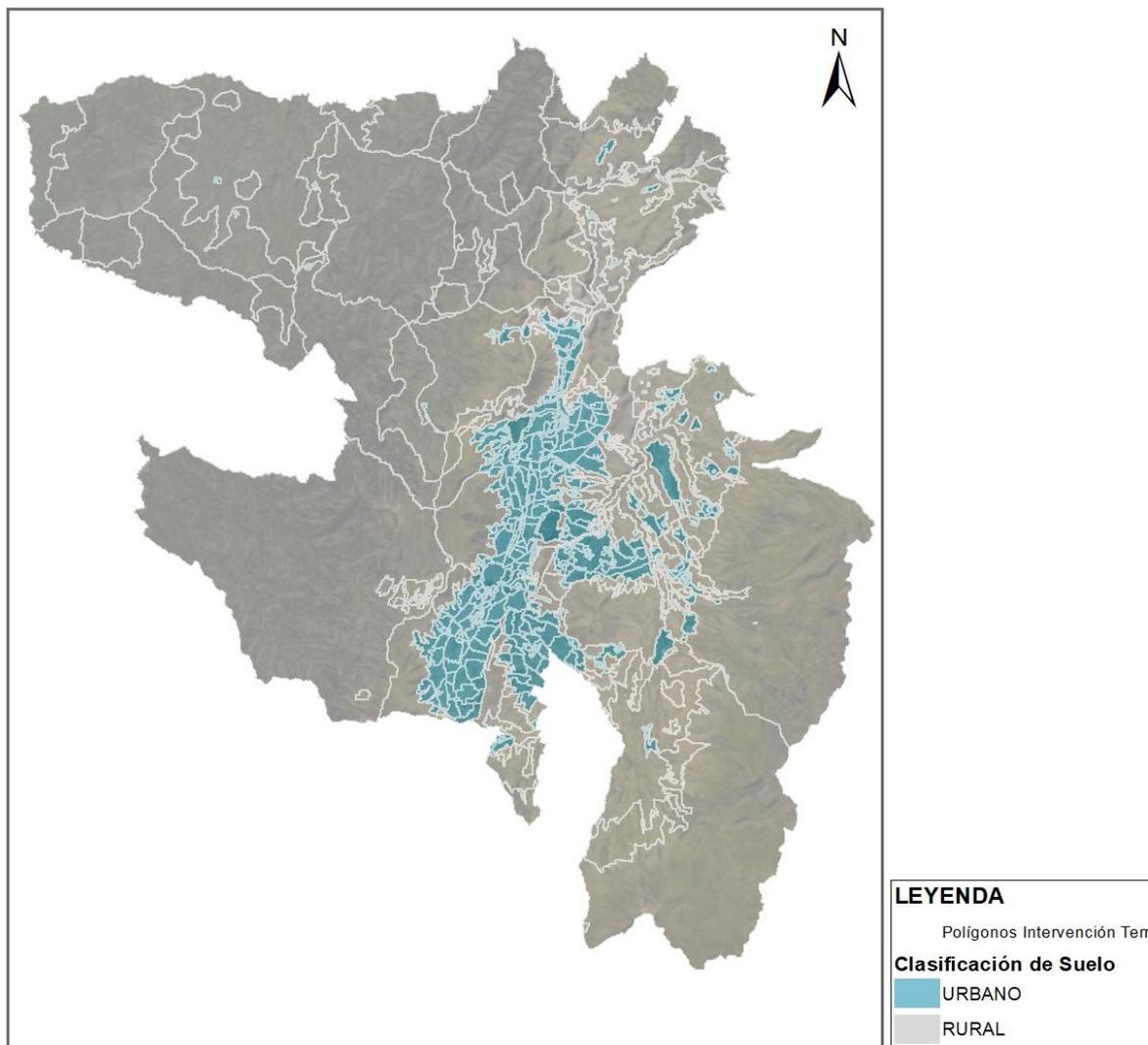
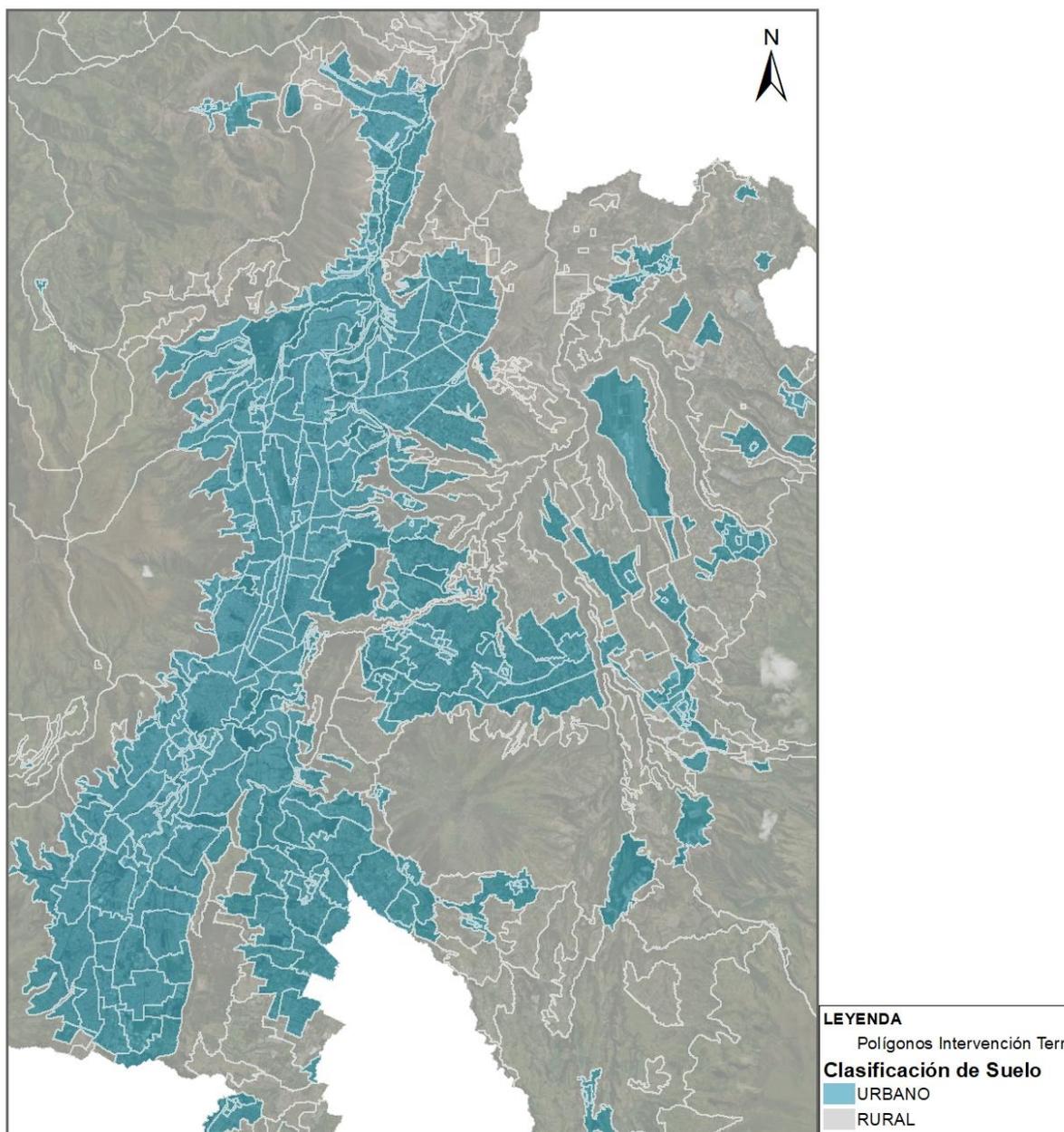


Gráfico 2.02 PIT 1 Polígonos de intervención territorial Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-1B)



CAPÍTULO II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

Las estrategias de planeamiento están asignadas a cada polígono de intervención territorial (PIT), que responden a las demandas y potencialidades de ese territorio.

En el presente Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos a los establecidos en la normativa nacional que responden a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito. Estos son, para suelo urbano: Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística; para suelo rural: Ocupación restringida y Ocupación Sostenible.

Este instrumento asigna los tratamientos según la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo al siguiente cuadro de vinculación:

Tabla 2.02 Tratamientos urbanísticos vinculación desde la clasificación del suelo

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
URBANA	CONSOLIDADO (ALTO, MEDIO, BAJO)	CONSERVACIÓN
		SOSTENIMIENTO
		RENOVACIÓN
		POTENCIACIÓN
		MEJORAMIENTO GRADUAL
		PROTECCIÓN URBANÍSTICA
	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		CONSOLIDACIÓN
		DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN
RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN SOSTENIBLE

		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	APROVECHAMIENTO O EXTRACTIVO	RECUPERACIÓN
		MITIGACIÓN

Gráfico 2.03 TU1 Tratamientos Urbanísticos DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-2A)

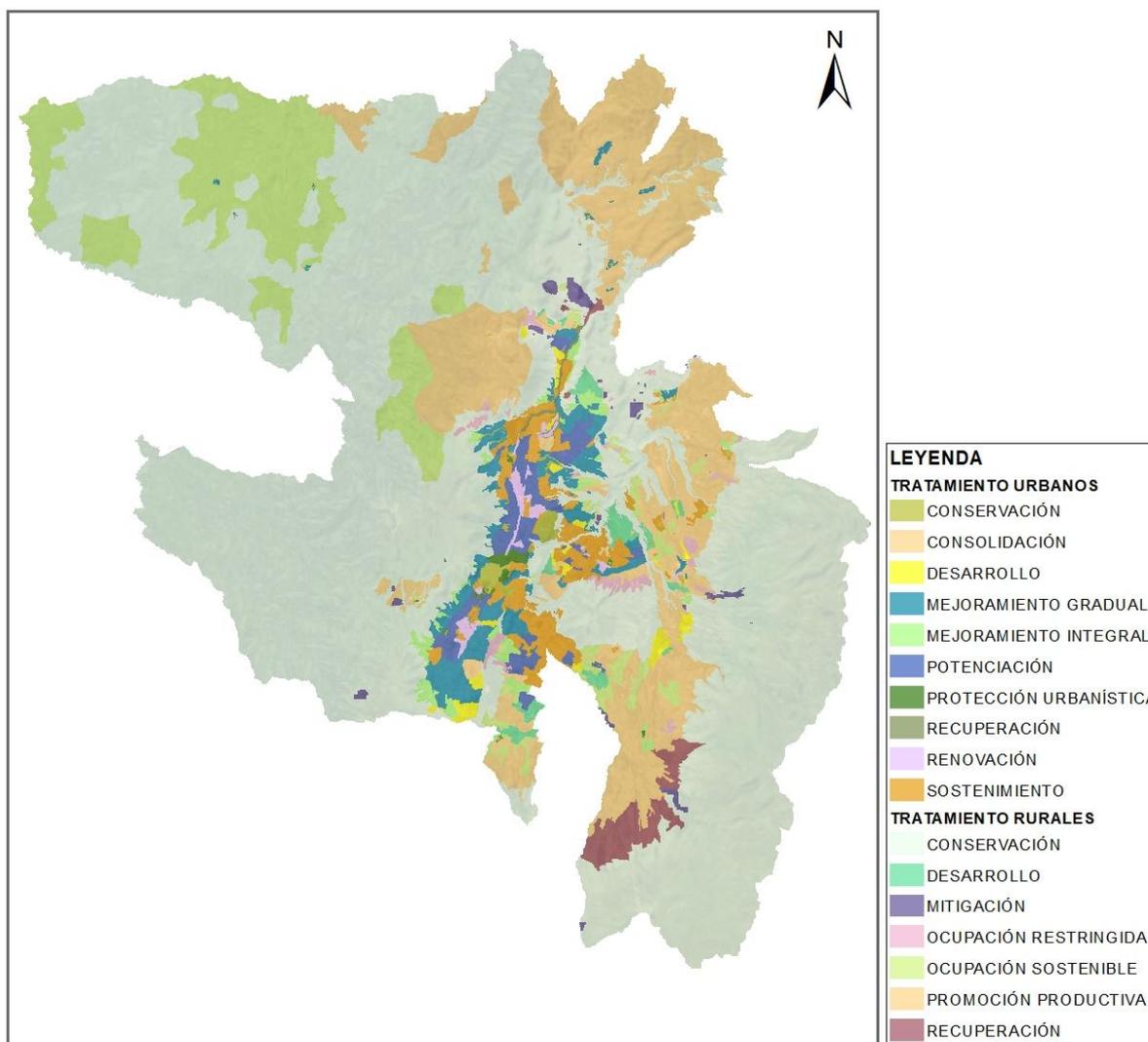
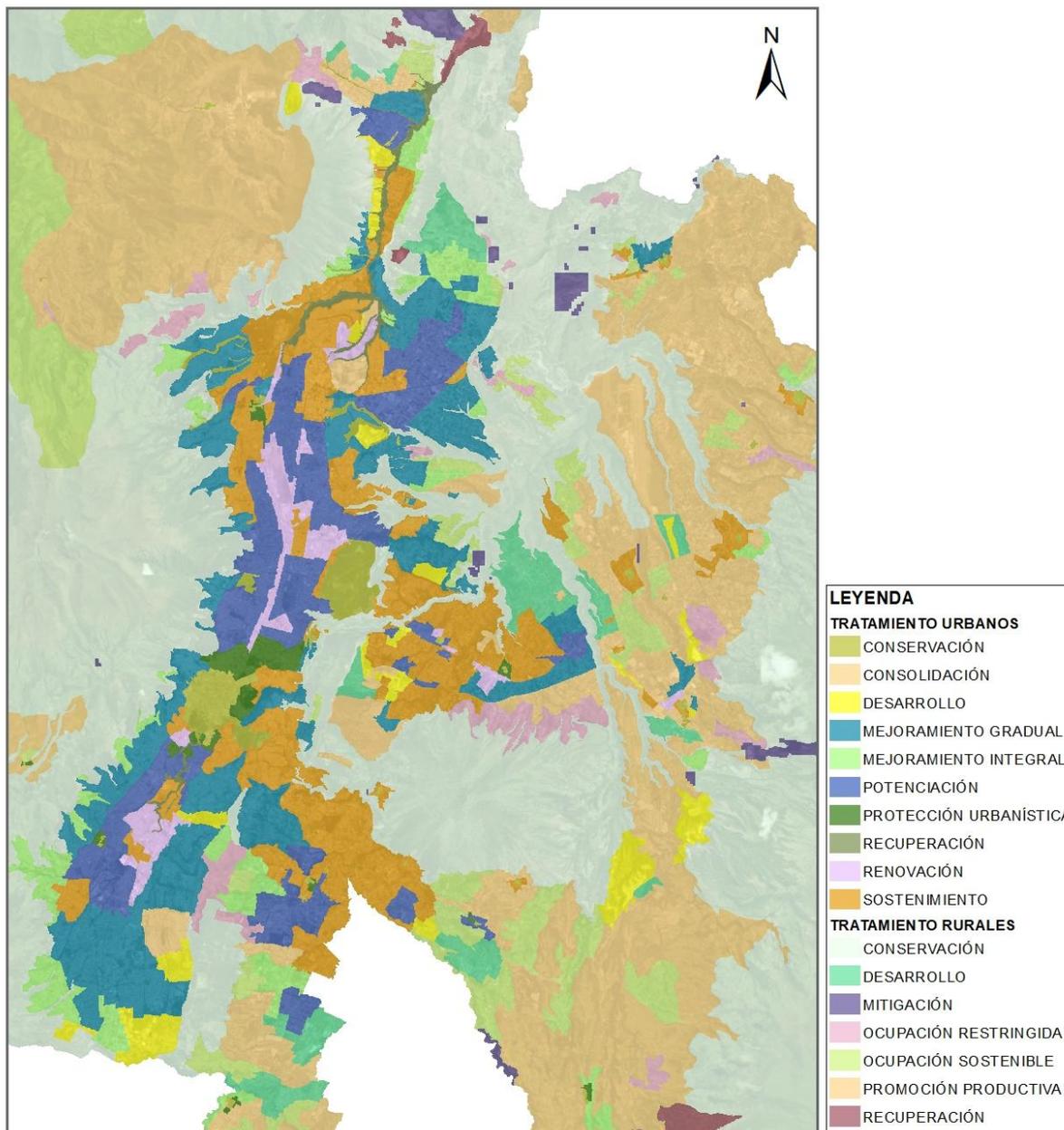


Gráfico 2.04 TU1 Tratamientos Urbanísticos Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-2B)



PARÁGRAFO I

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano son:

- 1. Conservación:** Se aplica en suelo urbano que posea valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y

valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

- 2. Protección Urbanística:** Se aplica en suelo urbano que evidencie valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo; existencia de patrimonio edificado; volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto.

Este tratamiento busca cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar las zonas en concordancia con las necesidades y estrategias de protección.

- 3. Sosténimiento:** Se aplica en suelo urbano caracterizado por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima sin que esto suponga un cambio en las condiciones normativas generales.

- 4. Potenciación:** Se aplica en suelo urbano consolidado con potencial para desarrollarse, que se encuentra en proceso de transformación e incremento del aprovechamiento urbanístico y requiera mejorar los servicios públicos de soporte.

Este tratamiento permite la regulación de las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad.

- 5. Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

- 6. Mejoramiento gradual:** Se aplica en suelo urbano consolidado que requiere mejorar la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.

- 7. Mejoramiento integral:** Se aplica en suelo urbano no consolidado caracterizado por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana, o procesos de

redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

8. **Consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
9. **Desarrollo:** Se aplica en suelo urbano que no presenta procesos previos de urbanización y que debe ser transformado para su articulación a la estructura urbana existente, y dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
10. **Recuperación:** Se aplica en el suelo urbano que ha sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

SUBPARÁGRAFO I

APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación. Además, el tratamiento de conservación aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

1. **Desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.



2. **Conservación:** Se aplica en suelo rural que posea valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
3. **Recuperación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
4. **Ocupación restringida:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos, sin embargo este instrumento definirá dentro de la norma urbanística el número de unidades de viviendas específico de acuerdo al uso de suelo, edificabilidad y localización.
5. **Ocupación sostenible:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de producción. Tiene por objetivo regular la ocupación del suelo para promover la agroproducción sostenible de pequeña escala, en equilibrio con los asentamientos humanos existentes.
6. **Promoción productiva:** Se aplica en suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
7. **Mitigación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

SUBPARÁGRAFO I

APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

La aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.
2. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida.
3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible u ocupación restringida.
4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.

CAPÍTULO III

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el presente Plan, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad.

Para efectos de la aplicación de la normativa contenida en este capítulo, se consideran como restricciones a los límites respecto a la edificación, habilitación y actividades permitidas sobre el suelo en razón de lo definido por la normativa urbanística vigente contenida en los instrumentos de planificación.

PARÁGRAFO I

USO DE SUELO

El uso de suelo es el destino y vocación asignado al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

SUBPARÁGRAFO I

USO GENERAL

El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y las licencias de actividades económicas.

Cada Polígono de Intervención Territorial definido en este Plan detalla un único uso general en función del tratamiento urbanístico establecido para el mismo.

Los usos generales son:

- 1. RESIDENCIAL (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- 2. SUELO DE EXPANSIÓN (SE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión

urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano.

3. **MÚLTIPLE (M):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. **PATRIMONIO CULTURAL (PC):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangibles e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
5. **INDUSTRIAL (I):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
6. **EQUIPAMIENTO (E):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales; los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado.
7. **PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. **RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en los cuales su uso mayoritario es destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

9. RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa local y nacional vigente. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por los entes rectores competentes.

10. COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, que tienen como uso específico mayoritario o exclusivo el de Comercios y Servicios Especializados.

Gráfico 2.05 USG1 Usos De Suelo General DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-3A)

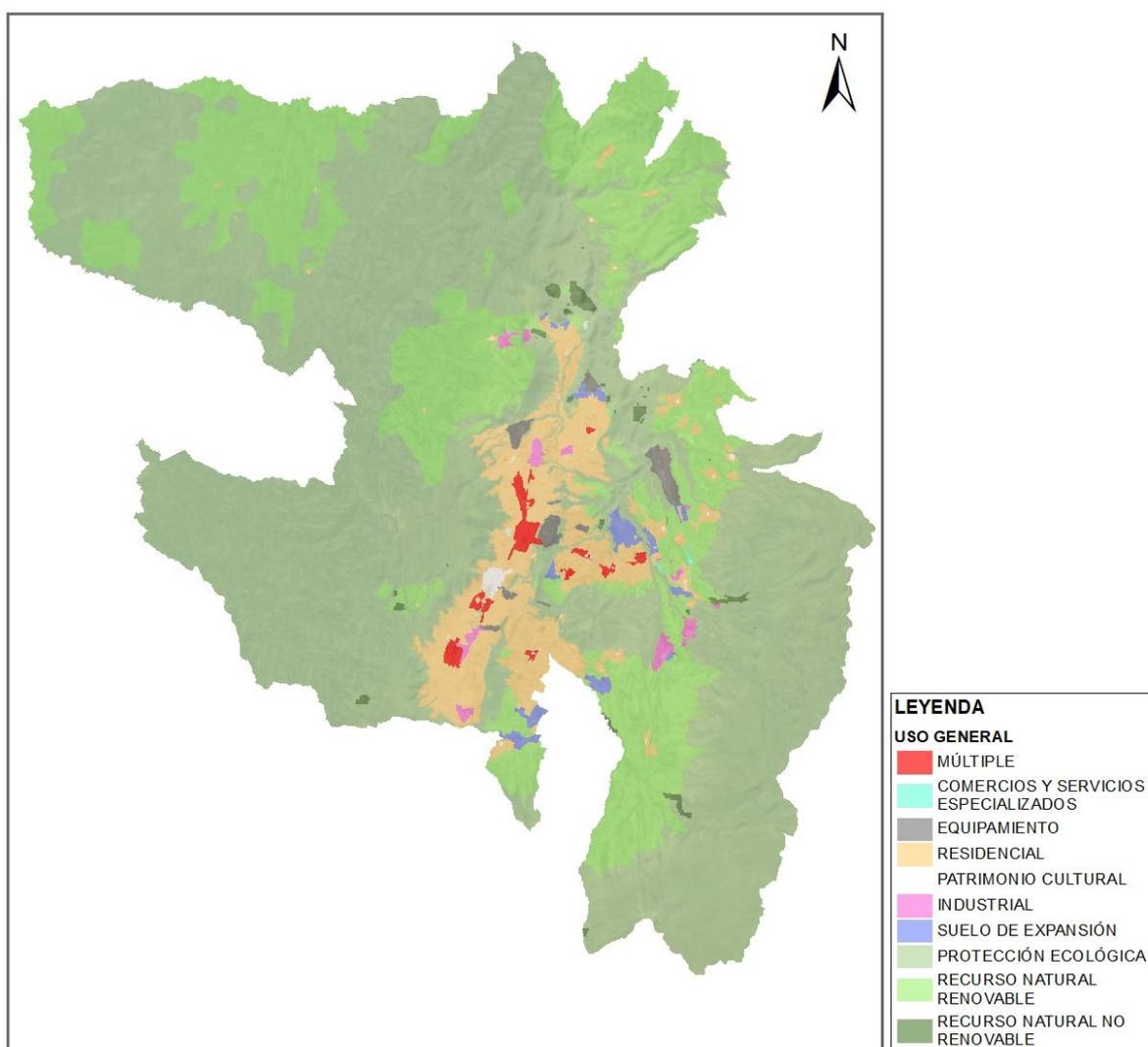
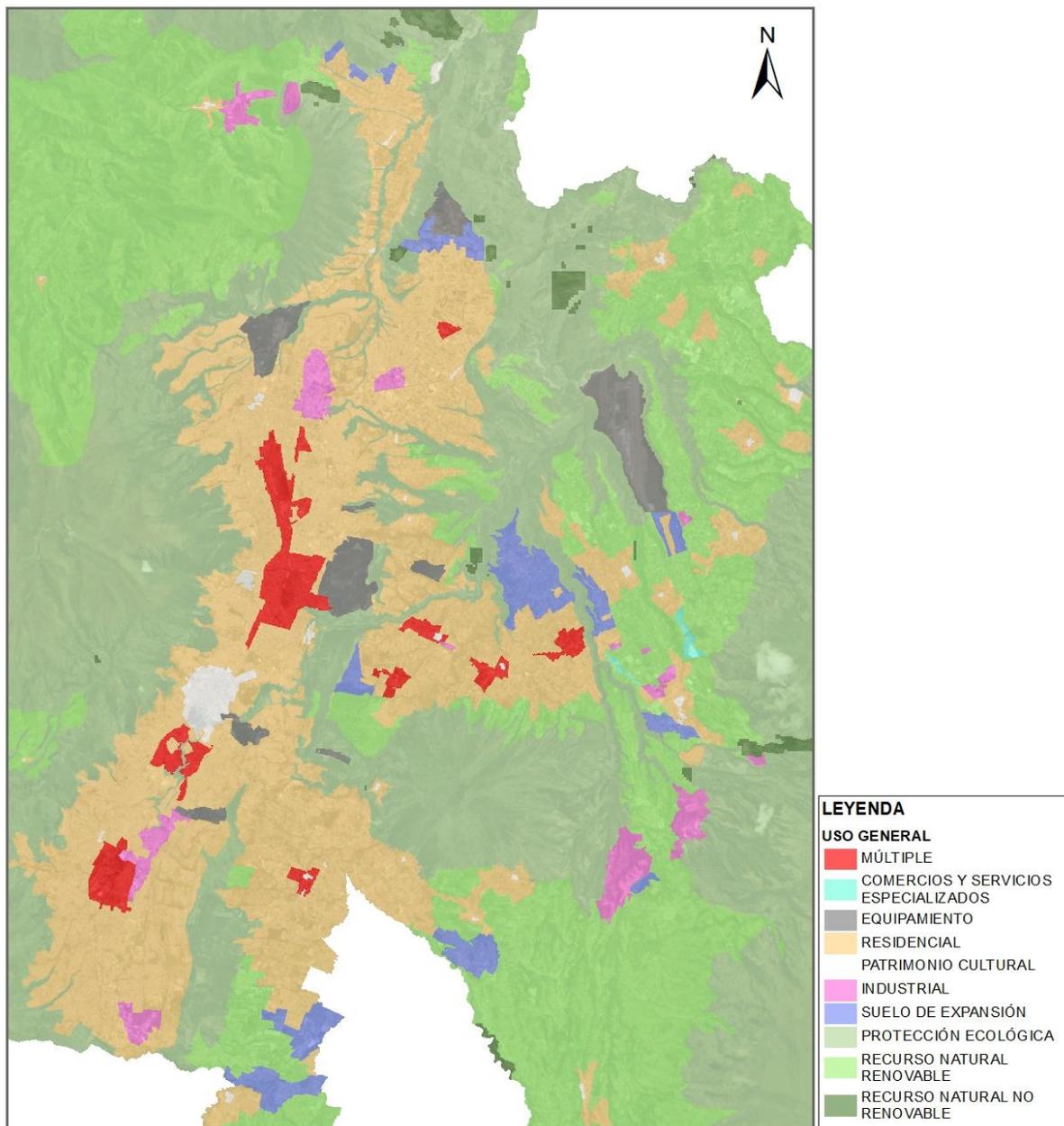


Gráfico 2.0 6 Usos de Suelo General Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-3B)



SUBPARÁGRAFO II

USOS DE SUELO ESPECÍFICOS

Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos de suelo específicos determinados en este Plan, estarán orientados por la definición de tratamientos urbanísticos.

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades. Las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos, las cuáles se detallarán en el presente Plan y los planes urbanísticos complementarios, de ser el caso, y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención de la autorización correspondiente.

Los usos de suelo de patrimonio cultural, protección ecológica, recurso natural renovable y recurso natural no renovable, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la normativa nacional y metropolitana vigente.

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) **Uso principal.** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias o restringidas.
- b) **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido.** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el presente Plan.
- d) **Uso prohibido.** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y/o complementario, y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

La aplicación de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas en los usos específicos, se establecen a través de la asignación de equipamientos, comercios y servicios compatibles al funcionamiento del uso específico principal.

1. USOS DE SUELO ESPECÍFICOS RESIDENCIALES

Los usos de suelo específicos residenciales se clasifican en urbanos y rurales:

1.1 RESIDENCIALES URBANOS (RU)

- a) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas, comprendidas entre 5 a 50 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes. La altura en su edificabilidad es mayoritariamente de 2 a 3 pisos y con forma de ocupación de preferencia aislada.
- b) Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas, comprendidas entre 51 a 150 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente.
- c) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas, mayores a 151 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo.

Los usos de suelo residenciales urbanos podrán ser asignados como uso específico principal, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.

Para los usos residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el presente Plan.

Tipología de usos residenciales urbanos

Las tipologías en los usos Residenciales Urbanos se establecen como niveles de compatibilidad en un rango del 1 al 4, en los cuales varía la intensidad de actividades económicas que en ellos se desarrollan, en concordancia con las densidades propuestas, como se suscribe en el siguiente cuadro:

Tabla 2.03 Tipologías de usos residenciales urbanos

USO RESIDENCIAL URBANO	TIPOLOGÍAS	CÓDIGO
Residencial de Urbano de Baja Densidad	1	RUB - 1
	2	RUB - 2

	3	RUB - 3
Residencial Urbano de Media Densidad	2	RUM - 2
	3	RUM - 3
	4	RUM - 4
Residencial Urbano de Alta Densidad	3	RUA - 3
	4	RUA - 4

1.2 RESIDENCIALES RURALES (RR)

- a) Residencial Rural (RR):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del subclasificado como de expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.
- b) Residencial Rural Restringido (RRR):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano, fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.

En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y de alto riesgo.

Condiciones de unidades de vivienda para usos residenciales rurales

Los usos residenciales rurales podrán ser asignados como uso específico principal, complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades. Se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) o bifamiliar (VB).

Para el uso de suelo residencial rural (RR) en los sectores determinados en el Apéndice No. 15_C2-CU1-PN-5A se permitirá la implantación de vivienda multifamiliar de hasta cuatro (4) unidades de vivienda por lote mínimo (VM4).

Para el uso de suelo residencial rural restringido (RRR) en los sectores determinados en el Apéndice No. 15_C2-CU1-PN-5A se permitirá la implantación de vivienda multifamiliar de hasta tres (3) unidades de vivienda por lote mínimo (VM3).

2. SUELO DE RESERVA (SR)

Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.

Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y, respecto a la residencialidad sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) hasta la sanción del plan parcial que determinará los nuevos aprovechamientos.

3. USO MÚLTIPLE (M)

Es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos, industrias de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades.

4. COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

Es el uso asignado a zonas urbanas que contienen actividades económicas especializadas destinadas a fortalecer las cadenas de producción de escala zonal y metropolitana. No promueve actividades económicas relacionadas al consumo doméstico. Dentro de este uso principal, los usos residenciales se encuentran restringidos.

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades.

Condiciones generales del uso Comercios y Servicios Especializados:

Las actividades residenciales dentro de este uso de suelo podrán ocupar el 30% del COS total, mientras que, el uso de comercios y servicios especializados podrá ocupar el 100% del COS total.

Las actividades a desarrollarse en uso de suelo comercios y servicios especializados que se implanten sobre vías expresas, arteriales o colectoras del DMQ en las parroquias rurales, deberán restringir el acceso directo hacia la vía, asegurando soluciones mediante accesos paralelos de servicio.

5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

El uso de protección arqueológica es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección, excavaciones, identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos.

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el presente documento y la normativa nacional y metropolitana vigente.

6. PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

Es el uso asignado a las zonas urbanas que se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Condiciones generales de implantación de usos comerciales y de servicios en el Centro Histórico de Quito

En el Centro Histórico de Quito, sólo se permite la distribución de gas mediante vehículos livianos autorizados para el efecto. En el resto de núcleos urbanos históricos y de las cabeceras parroquiales en las que se permiten distribuidoras de hasta 40 cilindros.

En el Centro Histórico de Quito, se permite la implantación de nuevos equipamientos de todas las tipologías, excepto centros de rehabilitación, cárceles y correccionales.

Condiciones generales de implantación del uso residencial en el uso principal de Protección Urbana Patrimonial

En las edificaciones de las áreas patrimoniales, como el Centro Histórico de Quito, las actividades residenciales en el uso de suelo principal PUP deberán representar el 60% del COS Total; las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 40% del COS Total; con excepción de las actividades industriales de bajo impacto, que podrán ocupar hasta un 30%. En estas mismas edificaciones, el área de bodega o almacenaje de productos no podrá superar el 20% del COS TOTAL.

Las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% de COS PB y serán asignados acorde con la tabla de compatibilidades.

En ningún caso el uso residencial podrá ser menor al 60% del COS TOTAL, salvo en las edificaciones destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos y alojamientos donde estos usos podrán ocupar hasta el 100%.

7. USOS DE SUELO ESPECÍFICOS INDUSTRIALES (I)

Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

a) Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI): Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como Uso Específico Complementario, Restringido o Prohibido dentro del cuadro de compatibilidades de usos de suelo.

b) Industrial de Mediano Impacto (IMI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con la residencia.

Podrá ser asignado como uso específico principal únicamente para suelo urbano; y como uso específico complementario, restringido o prohibido para suelo urbano y rural, dentro del cuadro de compatibilidades.

c) Industrial de Alto Impacto (IAI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.

Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades para suelo urbano.

- d) Industrial de Alto riesgo (IAR):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.

Los usos industriales de mediano y alto impacto, así como el de alto riesgo, podrán ser asignados como usos específicos principales, compatibles, complementarios o prohibidos dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.

Dentro del uso de suelo asignado como industrial de alto riesgo no se permite la actividad residencial.

Condiciones de implantación general para usos industriales

Las edificaciones para uso industrial, además de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- a) Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- b) En las industrias calificadas como IAI e IAR, sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 5 m por cada lado.
- c) La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente en relación a la materia.
- d) Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la normativa nacional y metropolitana vigente en relación a la materia.

Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales

- a) Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente y estándares urbanísticos generados para este plan.

- b) Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; de distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- c) Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial, de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.
- d) Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería al interior de la propiedad, y garitas de vigilancia que podrán ocupar el espacio público, previo el pago de la regalía correspondiente.
- e) Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en uso de suelo industrial definido por el PUGS, deberán conformar una o varias unidades de actuación urbanística para su habilitación, siempre que no modifiquen las asignaciones de aprovechamiento de suelo del PUGS.
- f) En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización, indicando el uso o usos complementarios particulares asignados a cada sector, dentro de la unidad de actuación urbanística, que será determinada a través de una resolución administrativa aprobatoria, con la finalidad de asegurar un reparto equitativo de cargas y beneficios.
- g) Para todos los Parques Industriales, el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- h) Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: Estudios de factibilidad y dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda, estudios de impacto viales y de movilidad, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad industrial y salud ocupacional, los que serán validados por cada entidad competente.
- i) En caso de requerir una modificación al aprovechamiento del suelo asignado en el PUGS, las urbanizaciones o parques industriales podrán aplicar a un plan parcial, siempre que se encuentren en suelo urbano o suelo de expansión urbana, y su habilitación dentro del plan parcial se realizará a través de unidades de actuación urbanística, las cuales contendrán la propuesta de sectorización.

8. USO EQUIPAMIENTO (E)

Es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar

la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo a la función social y ambiental de la propiedad.

Podrá ser asignado como uso específico principal, compatible, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.

Tipología de equipamientos:

El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

1. **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
 - a) **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
 - b) **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, y la promoción de la creatividad cultural.
 - c) **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
 - d) **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
 - e) **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y
 - f) **Culto Religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
2. **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
 - a) **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.
 - b) **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.
 - c) **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos y animales.

- d) Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- e) Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
- f) Especial (EE):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.

- 3. Equipamientos de escala Metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el DMQ por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio. Están ubicados generalmente en las centralidades metropolitanas.
- 4. Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Tienen un radio de cobertura entre 2.000 y 3.000 m. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- 5. Equipamientos de escala Sectorial:** Son equipamientos que se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población. Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m.
- 6. Equipamientos de escala Barrial:** Son los equipamientos de menor escala, tienen un radio de influencia y cobertura entre 400 y 800 m. Su distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Lineamientos para la localización de los equipamientos:

- a) Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT).
- b) Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en tratamientos de mejoramiento, zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico.
- c) Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza alta y muy alta no mitigable de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos.
- d) Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.

Condiciones de implantación del uso Equipamiento

- a) Los lotes con uso de suelo de equipamiento podrán tener asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales a través de un código de edificabilidad (CEQ), que se asignará mediante informe de la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, acorde con el cuadro de asignaciones de edificabilidad para habilitación de suelo y edificación de equipamientos.
- b) Los nuevos equipamientos que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios, servicios y equipamientos.
- c) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se ubiquen los comercios y servicios respecto de alguno de los equipamientos detallados respectivamente.
- d) Las actividades complementarias que se ubiquen en el mismo lote de establecimientos con uso de suelo de equipamiento, que no interfieran en su funcionamiento y estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.
- a) Los equipamientos metropolitanos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantar requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).
- b) Todos los proyectos de equipamiento metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.

Condiciones de implantación de equipamientos funerarios

- a) Los cementerios **o cenizarios** se implantarán en suelo compatible de acuerdo con el cuadro de Compatibilidades de Usos de Suelo.
- b) Los cementerios **o cenizarios** zonales se implantarán en un área mínima de 20.000 m², mientras que los cementerios **o cenizarios** metropolitanos se implantarán en un área mínima de 50.000 m².
- c) Para construir, ampliar o remodelar cementerios, cenizarios, establecimientos para incinerar restos humanos y animales, columbarios, funerarias se requerirá:
 - 1. La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).
 - 2. Uso de suelo compatible (ICUS permitido) si es nueva construcción.
 - 3. En el caso de ampliación o remodelación en un cementerio preexistente, en uso de suelo incompatible, se requerirá el informe favorable de la Secretaría responsable del Ambiente, y Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría responsable de la Seguridad, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio

- técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística.
4. Cumplir todas las disposiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, contenidas en el Anexo Único del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigentes, y en sus futuras actualizaciones.
 5. Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, salas de velación, criptas, crematorios y funerarias establecidas en la normativa nacional vigente.

Condiciones específicas de implantación de equipamientos funerarios en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE)

Los proyectos de equipamientos de servicios funerarios a implantarse en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE), requerirán los informes favorables de las Secretarías responsables del Ambiente, de la Salud, y la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría responsable de la Seguridad, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, en concordancia con las siguientes condiciones:

- a) Informe de Viabilidad técnica ambiental favorable emitido por la Autoridad Nacional Ambiental, en caso que el proyecto requiera ejecutarse en área protegida determinada por el gobierno central. En caso de ejecutarse en áreas de intervención especial y recuperación declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, requerirán informe favorable del órgano metropolitano responsable del ambiente.
- b) En sitios con pendientes mayores a 36% según el mapa de amenazas a deslizamientos o movimientos en masa de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, no será posible desarrollar proyectos de equipamientos funerarios.
- c) El proyecto de los equipamientos funerarios deberá presentar a la entidad encargada del ambiente, una propuesta de mantenimiento y recuperación de la cobertura vegetal afectada por las construcciones, en caso de haberla.
- d) De la misma manera, el proyecto debe considerar obras de mitigación a potenciales riesgos que se puedan activar producto de movimiento de tierras y remoción de cobertura vegetal; incluyendo, además, si es necesario debe incluir, un adecuado sistema de drenajes para el manejo de la escorrentía, en caso de haberlos.
- e) Respetará las franjas de protección de quebradas, fuentes de agua y en general de los sistemas hídricos presentes, sin afectar las franjas de vegetación protectora de estos sistemas.

Condiciones de implantación de los columbarios

Los columbarios que no formen parte de un cementerio, cenizario y/o a actividades relacionadas a servicios funerarios, exceptuando funerarias, a más de las condiciones ya establecidas para el uso equipamiento, deberán cumplir con:

- a) Predio con frente a una vía colectora o de mayor jerarquía.
- b) Cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que le sean correspondientes.

Condiciones específicas de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto

Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto (EDM3) deberán cumplir previamente con las siguientes condiciones de implantación:

- a) Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha.
- b) La distancia mínima con relación a plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, construcciones de equipamientos, vías públicas expresas y arteriales, y viviendas será de 250 m, medidos desde la pista de tiro.
- c) Las franjas de seguridad, vinculadas a los puntos de impacto del proyectil, no podrán exceder los linderos del predio en el cual se implanta el equipamiento y contarán con las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente.
- d) Adicionalmente el proponente deberá presentar, previo al inicio de actividades, la aprobación del plan de manejo ambiental por parte de la autoridad ambiental competente, el cual incluirá el cumplimiento de la normativa sonora. El proyecto deberá incluir pantallas de insonorización, aplicando, por ejemplo, barreras de arbustos, árboles en el área de influencia directa.
- e) El espacio autorizado destinado a la zona de disparo será el único habilitado para el efecto, sin la posibilidad de permitir espacios no autorizados en el mismo predio.

Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario

Se consolida en el área definida mediante la Resolución del Concejo 408-2012 del 11 de julio de 2012.

El Parque Bicentenario será de acceso libre y universal y dispondrá de frentes urbanos en todos sus bordes. El parque incluirá circulaciones continuas diseñadas y equipadas acorde al tipo de uso: recorridos atléticos, caminería de recreación y esparcimiento.

El uso de suelo principal en el Parque de la Ciudad es de Equipamiento, mismo que contiene las siguientes tipologías:

- a) Equipamientos de servicios sociales: Recreativo y deportes, educación, cultura.
- b) Equipamientos de servicios públicos: Seguridad, transporte e infraestructura.

Tabla 2.04 Equipamientos Parque Bicentenario

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS	LOCALIZACIÓN DEL USO
E	EES, EEM, ECM, EDM3	Estadios mayores a 2.500 espectadores, sedes de asociaciones y gremios profesionales	Cabecera norte, hacia la Av. Tufiño
	EDM2, ECM		Área verde del parque
	EGB, EGS		Av. Rafael Aulestia
	ETZ1, EIS		Cabecera sur, entre las Avenidas Amazonas, Galo Plaza e Isaac Albéniz

9. USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

Es el uso de suelo asignado a áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos. Se aplicarán las siguientes consideraciones:

1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
2. En quebradas o zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ), no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación.
3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en este instrumento, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

Categorías de Protección Ecológica

Las categorías de protección ecológica corresponden a las áreas de manejo ambiental, según el siguiente detalle:

1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por la Autoridad Ambiental Nacional dentro del DMQ y los usos estipulados por la Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental.
2. **Patrimonio Natural Distrital:** Son unidades de conservación que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican al menos las siguientes:

- a) **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b) **Áreas de Protección de Humedales.-** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c) **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.-** Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d) **Áreas de intervención especial y recuperación AIER.-** Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- f) **Bosques y Vegetación Protectora.-** Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

De acuerdo a su localización, en las zonas de protección ecológica colindantes a las zonas urbanas y las que pertenecen a áreas nacionales protegidas, se restringirá el número de unidades de vivienda permitidas por lote mínimo, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento. No podrá superar los 2 pisos de altura con un coeficiente de ocupación no mayor a 2%.

Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica

- a) Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el presente Plan.
- b) Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo al Código Municipal y conforme a la legislación ambiental vigente.
- c) En el caso de proyectos, de uso diferente al residencial y compatibles con este uso de suelo, se deberá presentar el proyecto a la entidad encargada de certificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, que a más de lo establecido en la normativa metropolitana específica, contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente.
- d) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinado en el cuadro de compatibilidades.
- e) La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.
- f) No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior al 36%.
- g) No se permite la edificación en Protección Ecológica con código de edificabilidad PQ.

10. USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

Es el uso de suelo destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación, y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.

Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos, dentro del cuadro de compatibilidades.

De acuerdo a su localización, la propuesta normativa de este Plan restringe el número de unidades de viviendas permitidas por lote mínimo de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento. No podrá superar los 2 pisos de altura y el 5% del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja.

Tipologías del uso Recurso Natural Renovable

- a) **Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1):** Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto
- b) **Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2):** Contempla la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, así como actividades recreativas, ecoturísticas, y actividades productivas. Limita las actividades industriales de mediano impacto.

Clasificación del uso Recurso Natural Renovable

- a) **Sistemas agropecuarios sostenibles.-** Predominancia de actividades agroproductivas, pecuaria, acuícola sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.
- b) **Sistemas forestales sostenibles (silvícola).-** Predominancia de actividades de establecimiento de plantaciones forestales y enriquecimiento de cobertura vegetal, donde existe el desarrollo de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas nativas o no nativas con fines de transformación y comercialización, recuperación de la calidad del suelo, estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.

Condiciones de implantación del uso Recurso Natural Renovable

1. Sistemas agropecuarios sostenibles:

- a) En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm., no se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales.
- b) No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros).
- c) No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
- d) Se autorizará la implantación de estructuras temporales (parantes y plástico) para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.
- e) Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelos y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima), en especial en pendientes mayores del 12%. Se priorizarán las prácticas agroecológicas y agrosilvo pastoriles.
- f) En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm, no se permiten actividades de agricultura de cultivos temporales o labranza (eliminada plantaciones forestales).

- g) No se permiten los vertimientos y las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.

2. Sistemas forestales sostenibles:

- a) No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa.
- b) No se permite el desarrollo de plantaciones forestales sobre la cota de los 3.600 msnm.
- c) No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.

11. RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

Es el uso de suelo asignado a áreas destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR), deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Aquellas zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con el tratamiento urbanístico de Recuperación estarán destinadas a la recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para las Actividades Mineras RAAM) sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizarán de acuerdo a la normativa nacional vigente.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que generen la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Dentro de este uso de suelo no se permite la actividad residencial.

Gráfico 2.0 7 USE1 Usos de Suelo Específicos Principales DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-4A)

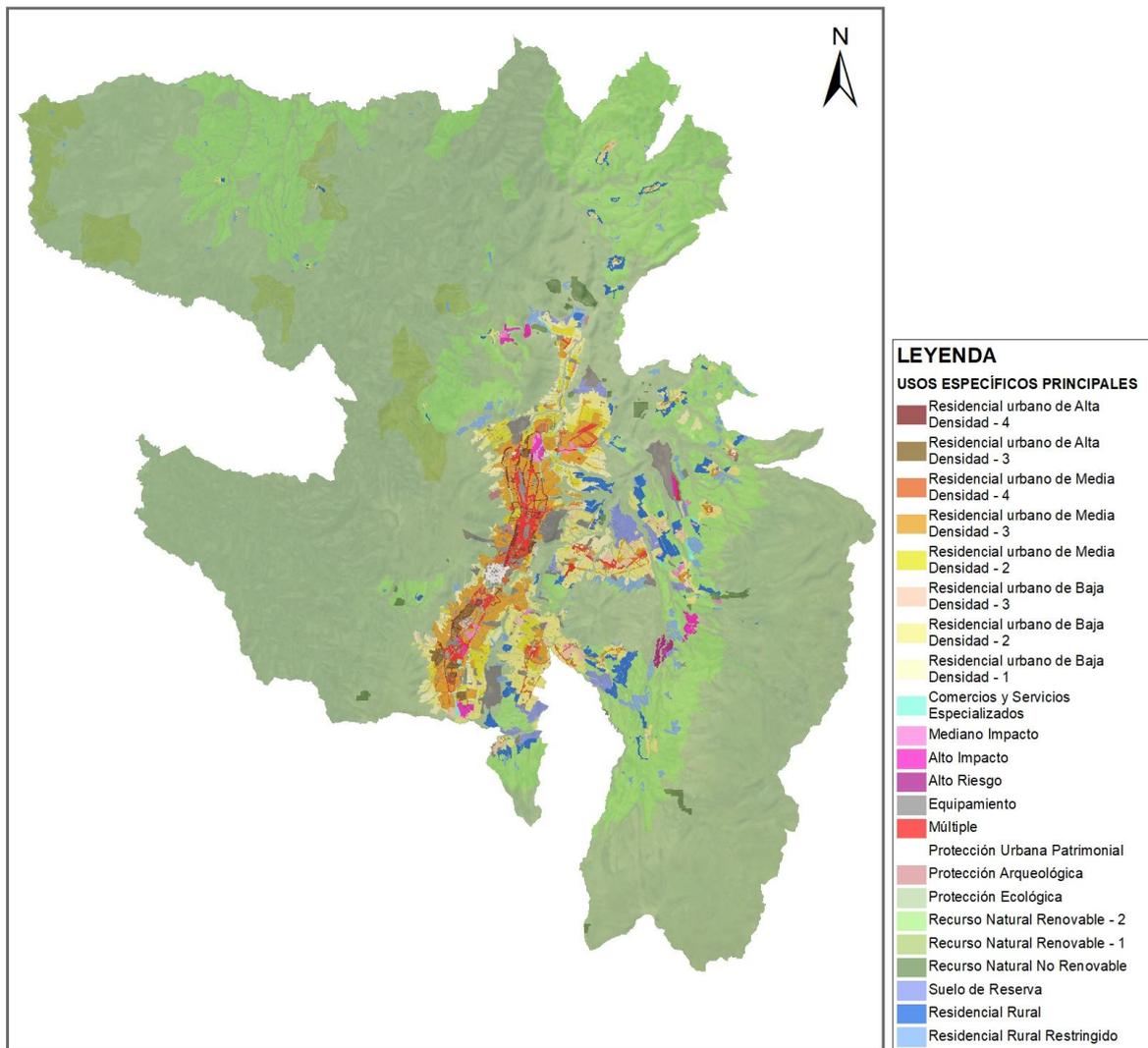
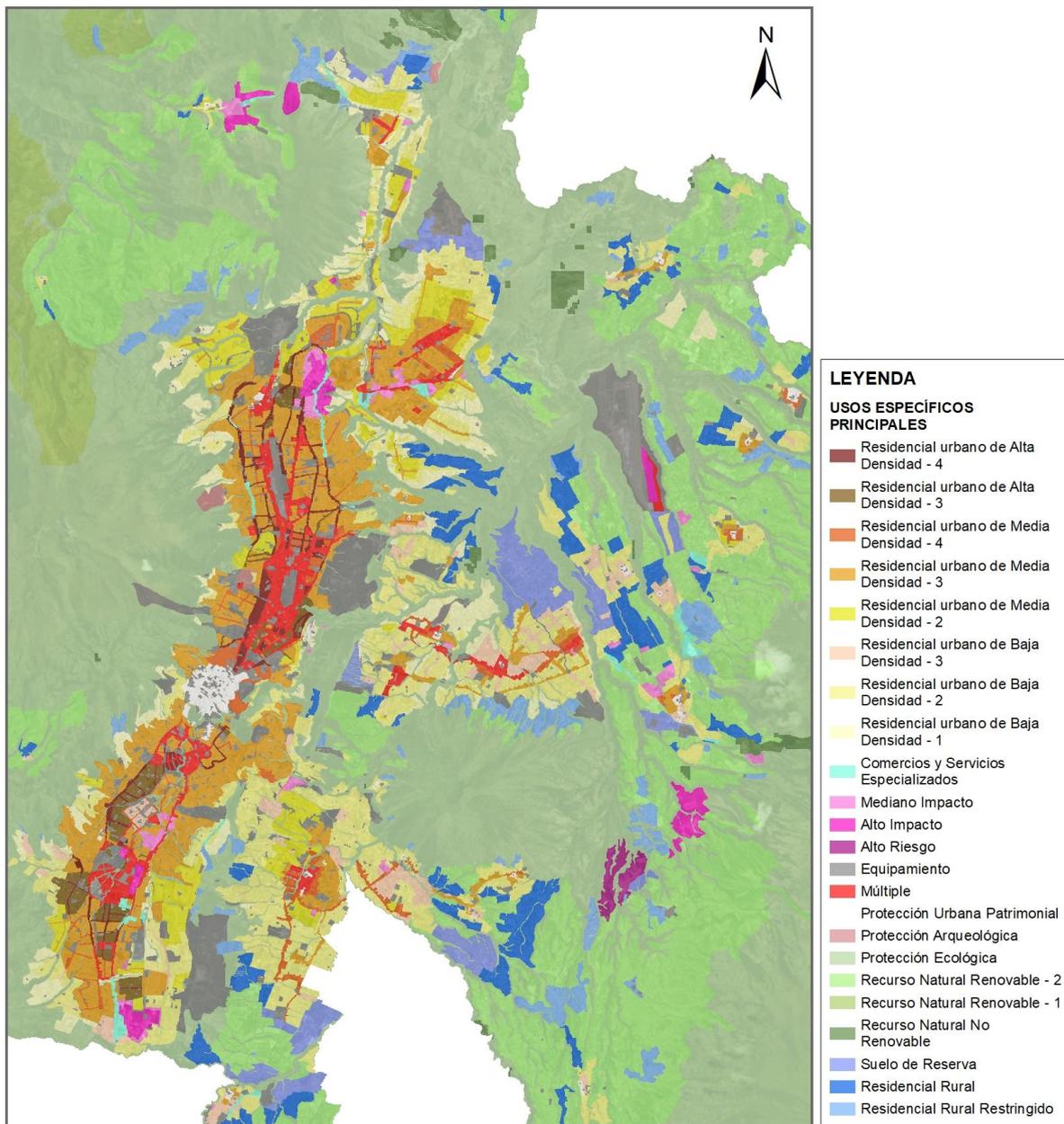


Gráfico 2.0 8 USE1 Usos de Suelo Específicos Principales Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-4B)



SUBPARÁGRAFO III

ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

Tipologías de comercios. - En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

1. Comercial y de servicio barrial: Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveen artículos de consumo doméstico. Esta tipología comprende igualmente:

- a) **Servicios barriales:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- b) **Oficinas administrativas (1):** Comprende oficinas privadas y públicas, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas.
- c) **Alojamiento doméstico (1):** Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento no permanente.

2. Comercial y de servicios sectorial: Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano y se clasifican en:

- a) **Comercio sectorial:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un conjunto de barrios o a la totalidad del sector, son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- b) **Servicio sectorial:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- c) **Comercios de menor escala:** Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.
- d) **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso en función del impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
- e) **Oficinas administrativas (2):** Son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos. Generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas.

- f) **Alojamiento (2):** Comprende instalaciones para alojamiento mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
- g) **Centros de juego:** Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

3. Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o en corredores urbanos y se clasifican en:

- a) **Centros de diversión:** Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos: ruido, alta demanda de áreas para estacionamiento, impactos en la accesibilidad y en la provisión de transporte, requieren de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- b) **Comercios y servicios de mayor impacto:** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga, que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades.
- c) **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- d) **Almacenes y bodegas:** Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
- e) **Centros de comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
- f) **Alojamiento (3):** Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4. Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano: Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y se clasifican en:

- a) **Comercio restringido:** Son establecimientos destinados al trabajo o servicio sexual, con o sin hospedaje.
- b) **Venta de vehículos pesados y maquinaria:** Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, y que siendo generadores de todo tipo de tráfico.
- c) **Talleres de servicios y ventas especializadas:** Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo.
- d) **Centros comerciales:** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

Condiciones generales de implantación de actividades comerciales y de servicios

Las edificaciones para actividad comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- b) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- c) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- d) Si se localizan cercanas a una terminal aeroportuaria, requerirán previo a la obtención, por primera vez, de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística, el informe de la entidad reguladora de la actividad aeronáutica del país.
- e) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3A) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales, y podrán ubicarse en un lote mínimo de 20.000 m². Estas actividades económicas tendrán un radio de influencia de 25 kilómetros, dentro del cual no podrá ubicarse ninguna otra actividad económica del mismo tipo. Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Condiciones específicas de implantación de actividades comerciales y de servicios

- a) Los comercios que correspondan a la tipología CM1A, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud, barrial sectorial, zonal o ciudad o metropolitano.
- b) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano. Esta condición de implantación no aplicará para zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, sin embargo, los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.
- c) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.
- d) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia entre sí. Esta condición de implantación no aplicará para zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito.

- e) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán implantarse y obtener únicamente una LUAE por lote. Esta condición de implantación no aplicará para zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito en las cuales podrán implantarse 2 LUAE por lote.
- f) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B, dentro de las zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.
- g) Una vez sancionada la presente ordenanza, los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B que se ubiquen en zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito que requieran obtener una LUAE, deberán cumplir con las compatibilidades de uso de suelo y todas las condiciones de implantación, considerando las excepciones de la presente normativa y no podrán acogerse a ningún proceso de preexistencia.
- h) En uso de suelo Residencial Urbano de baja, media y alta densidad del tipo 3, los restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas podrán implantarse a una distancia de 100 m entre ellos y podrán obtener únicamente una LUAE por lote. Los restaurantes que hayan obtenido la LUAE con base a una normativa anterior que se encuentra vigente, continuarán con su funcionamiento; pero, de transferirse el dominio el derecho de preexistencia a otro propietario, estos comercios deberán cumplir con la normativa vigente. Esta condición de implantación no aplicará para zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito.
- i) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se ubiquen los comercios y servicios respecto de alguno de los comercios, servicios o equipamientos detallados, respectivamente.
- j) Las nuevas actividades comerciales y servicios que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios, servicios y equipamientos implantados.
- k) Los establecimientos cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- l) Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables del Turismo a nivel nacional y metropolitano.
- m) Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes, en los casos siguientes:
 - 1. Una distancia mínima de 200 metros entre gasolineras y estaciones de servicios o de proyectos licenciados y/o aprobados, destinados a equipamientos: educativos, salud, bienestar social de nivel zonal y de ciudad o metropolitano, así como a orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas discapacitadas, centros de protección de menores, casa de la cultura, salas de cine mayores a 300 puestos, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.

2. Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP).
 3. Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares; igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
 4. A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
 5. A 1.000 m. de los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes de las plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
- n) Las gasolineras y estaciones de servicios a implantarse en usos de suelo residenciales rurales deberán hacerlo en lotes frentistas a vías colectoras, arteriales y expresas que cuenten con vías de servicios.
- o) Las gasolineras y estaciones de servicios deberán implantarse con frente al menos a una vía de 15 m de ancho.
- p) Se prohíbe su implantación en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EPMAPS.
- q) Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- r) Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión y Control Vehicular.
- s) En lotes ubicados en suelo rural con uso principal recurso natural renovable y residencial rural que cuenten con un área mínima de cinco hectáreas (5,0 Ha), donde se encuentren implantados establecimientos de alojamiento turístico clasificados por la Autoridad Nacional de Turismo como: Hacienda Turística, Lodge o Resort y cuenten con registro de turismo y Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) vigente, podrán implementar actividades CZ1D (Bares y Discotecas y/o Salas de recepciones y banquetes), siempre que dichas actividades se realicen de manera complementaria a la actividad económica principal y al interior de las instalaciones del establecimiento de alojamiento turístico.
- t) Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación para la emisión del informe técnico favorable, previo a obtener el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

SUBPARÁGRAFO IV
COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: principales, complementarios, restringidos y prohibidos; en relación a lo que promulga cada uso específico principal, se asignan las actividades económicas y equipamientos como complementarios, restringidos y prohibidos.

El cuadro de compatibilidades de usos de suelo, incorpora las variables de:

- a) Uso de suelo específico principal
- b) Tipo: Determina los niveles de compatibilidad en el caso de los usos residenciales urbanos y recurso natural renovable; así como, los diferentes tipos en el caso de los equipamientos.
- c) Simbología: Representa una abreviatura del uso específico principal junto con su tipo.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades (EEB, SFS, CB1, etc) dentro de ellos se encuentran agrupadas actividades económicas en torno a equipamientos, comercios y servicios de distintas escalas. Dichas actividades económicas responden a las definidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) (Apéndice C2_2.3_01). Las actividades económicas restringidas deberán cumplir las condiciones generales para su implantación y habilitación y están detalladas en la matriz de Actividades Económicas Restringidas (Apéndice C2_2.3_03).

El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

Tabla 2.05 Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamiento (Apéndice C2_2.3_02)

Uso Principal Específico de Suelo	Tipo	Simb.	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 1	RUB-1	CB1A, EBB, ECB, ECRB, EDB, EDS, EEB, EGB, ESB, SAS1C, SFS3	EIS, ETS	CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDZ1, EDZ2, EEM, EES, EEZ1, EFM,



					EFS, EFZ1, EFZ2, EGM, EGS, EGZ, EIB, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 2	RUB-2	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, EAS, EBB, EBS, ECB, ECRB, ECRS1, ECRS2, ECS, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EGS, ESB, ESS, ETB, SAS1C, SFS3	EBZ, EIS	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAZ, EBM, ECM, ECRM, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDZ1, EDZ2, EEM, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIB, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESZ, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-2			
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 3	RUB-3	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECRB, ECRS1, ECRS2, ECB, ECS, ECZ, EDB, EDS, EDZ2, EEB, EES, EFS, EGB, EGS, ESB, ESS, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, IBI1, IBI2, SAS1C	CS3B, CS3C, EEZ1, EIS	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EBM, ECM, ECRM, EDM1, EDM2, EDM3, EDZ1, EEM, EFM, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIB, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESZ, ETM, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-3			
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-3			
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	TIPO 4	RUM-4	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM4A, CM4B, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ2A, CZ3A,	CS3B, CS3C, CZ2C, CZ2D, EEM, EFZ1	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4C, CM5, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2B, CZ3B, CZ4B, CZ5B, EAM, EBM, ECM, ECRM, EDM1,



Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-4	CZ4A, CZ5A, CZ6, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECRB, ECRS1, ECRS2, ECB, ECS, ECZ, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EES, EEZ1, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, IBI1, IBI2, SAS1C		EDM2, EDM3, EFZ2, EFM, EGM, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ETM, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Suelo de Reserva (SR)	N/A	SR	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM4C, CS7B, EAS, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECRB, ECB, ECS, EDM1, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EES, EEZ1, EGB, EGS, EIB, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, IBI1, IBI2, SAS1A, SAS1B, SAS1C, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2	EIS	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECZ, EDM2, EDM3, EEM, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ETM, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS2A, SFS3
Residencial Rural (RR)	N/A	RR	CB1A, CB1B, CS1A, CS1B, CS3A, CS3B, CS3C, CS5, CS7B, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CM4C, EBB, EBS, ECB, ECRB, EDM1, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EES, EEZ1, EGB, EGS, EIB, ESB, ESS, ETB, ETS2, IBI1, IBI2, SAS1A, SAS1B, SAS1C, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3	EIS	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM5, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM2, EDM3, EDZ2, EEM, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESZ, ETM, ETS1, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SFS3
Residencial Rural Restringido (RRR)	N/A	RRR	CB1A, CB1B, CZ1D, EBB, ECB, ECRB, EDB, EEB, EIZ, ESB, ETB, IBI1, IBI2, SAS1A, SAS1B, SAS1C, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3	EIS	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ,



					EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEM, EES, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIB, EIM, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SFS3
Múltiple (M)	N/A	M	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM4A, CM4B, CM4C, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1C, CZ2A, CZ2D, CZ3A, CZ4A, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIS, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IBI1, IBI2, IMI1, IMI3, SAS1C	CM2, CS3C, CZ1A, CZ1B, CZ2C, CZ4B	CM1A, CM1B, CM3, CM5, CZ1D, CZ2B, CZ3B, EBM, EDM3, EFM, EFZ1, EFZ2, EGM, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ETM, IAI, IAR, IMI1, IMI2, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Comercio y Servicios Especializados (CSE)	N/A	CSE	CM1A, CM1B, CM2, CM4A, CM4B, CM4C, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAS, EAZ, EDS, EDZ1, EDZ2, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGS, EGZ, EIS, EIZ, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IBI1, IBI2, SAS1C	IMI2	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM3, CM5, CS1A, CZ1D, CS1B, EAM, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EGM, EIM, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETM, IAI, IAR, IMI1, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Protección Arqueológica (PA)	N/A	PA	ECS, EEZ1, ETB, SAS1C	N/A	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS,



				EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIS, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Protección Urbana Patrimonial (PUP)		PUP	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBS, ECB, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDB, EDM2, EDS, EDZ1, EEB, EEM, EES, EEZ1, EGB, EGS, ESB, ESS, ESZ, ETB, IBI1, IBI2, SAS1C	EFS CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS3A, CS3B, CS3C, CZ1D, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, EBM, EBZ, EDM1, EDM3, EDZ2, EFM, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIM, EIS, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Industrial de Mediano Impacto (IMI)	N/A	IMI	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, EAS, EBM, ECRB, ECRS1, ECRS2, EDB, EDS, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIB, EIS, EIZ, ESB, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, SAS1C	CM5 CB4, CS6, CS7A, CS7B, CZ1D, CZ6, EAM, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, IAI, IAR, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3

Industrial de Alto Impacto (IAI)	N/A	IAI	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, EDM1, EDM2, EDM3, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIS, EIZ, EPZ1, EPZ2, ESB, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, SAS1C	N/A	CB4, CS6, CS7A, CS7B, CZ1D, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EPM1, EPM2, ESM, ESS, ESZ, IAR, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Industrial de Alto Riesgo (IAR)	N/A	IAR	CM2, CM3, CM5, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIB, EIS, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, SAS1C	N/A	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM4A, CM4B, CM4C, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETZ1, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Equipamiento (E)	Educación (E)	EE	EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECB, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIB, EIS, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETS1,	N/A	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
	Cultura (C)	EC			
	Salud (S)	ES			
	Bienestar social (B)	EB			
	Recreación y deporte (D)	ED			
	Culto (CR)	ECR			
	Seguridad ciudadana (G)	EG			
	Administración pública (A)	EA			



	Funerarios (F)	EF	ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, SAS1C		
	Transporte (T)	ET			
	Infraestructura (I)	EI			
	Especial (P)	EP			
Protección Ecológica (PE)	N/A	PE	CB1A, CB1B, CS1B, CS7B, EDM1, EDM3, EEZ1, EGB, EIM, EIS, EIZ, EPZ1, SAS1A, SAS1C, SAS2A, SFS1, SFS3	CS3C, EFM, EFZ1, EFZ2	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS2, CS3A, CS3B, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM2, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EFS, EGM, EGS, EGZ, EPM1, EPM2, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1B, SAS2B, SFS2, SFS3
Recurso Natural Renovable (RNR-1)	TIPO 1	RNR-1	CB1A, CB1B, CS7B, CZ1D, EBB, ECB, ECRB, EDB, EEB, EEZ1, EIM, EIS, EIZ, ESB, IBI1, IBI2, SAS1A, SAS1C, SAS2A, SFS1, SFS3	CS3C	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEM, EES, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1B, SAS2B, SFS2, SFS3
Recurso Natural Renovable (RNR-2)	TIPO 2	RNR-2	CB1A, CB1B, CM4C, CS7B, CZ1D, CZ4A, EBB, ECB, ECRB, EDM1, EDM3, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EEZ1, EFS, EIB, EIM, EIS, EIZ, EPM2, ESB, ETS1, ETS2, IBI1,	CS3C, EFM, EFZ1, EFZ2	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C,

			IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, SAS1A, SAS1B, SAS1C, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3		CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM2, EDZ2, EEM, EES, EGB, EGM, EGS, EGZ, EPM1, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, NN1, SFS3
Recurso Natural No Renovable (RNNR)	N/A	RNNR	EGB, EGM, EGZ, EIB, EIM, EIS, EIZ, EPM1, NN1, SAS1C	N/A	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGS, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3

SUBPARÁGRAFO V

VINCULACIONES DE LOS USOS DE SUELO CON EL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

En concordancia con la legislación vigente, la clasificación y subclasificación de suelo establecidas en el componente estructurante, se vinculan con el componente urbanístico a partir de sus tratamientos.

Los usos de suelo generales y específicos desarrollados en los acápites anteriores se vinculan con los tratamientos de la siguiente manera:

Tabla 2.06 Vinculación de usos de suelo con el componente estructurante

CLASIFICACIÓN	SUB CLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	Consolidado	Conservación	Patrimonio Cultural (PC)	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE) Protección Arqueológica (PA) Protección Urbana Patrimonial (PUP)
		Protección urbanística	Múltiple (M) Residencial (R)	Equipamiento (E) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Protección Urbana Patrimonial (PUP) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Residencial urbano de Media Densidad (RUM)
		Sostenimiento Potenciación Mejoramiento gradual Renovación	Equipamiento (E) Industrial (I) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Residencial (R)	Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E) Industrial Alto Impacto (IAI) Industrial Mediano Impacto (IMI) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Residencial urbano de Media Densidad (RUM)
	No Consolidado	Mejoramiento integral Consolidación Desarrollo	Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E) Industrial (I) Múltiple (M) Residencial (R)	Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E) Industrial Alto Impacto (IAI) Industrial Alto Riesgo (IAR) Industrial Mediano Impacto (IMI) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)

				Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	
	Protección	Conservación Recuperación	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE)	
RURAL	Expansión Urbana	Desarrollo	Suelo de Expansión (SE) Equipamiento (E)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Suelo de Reserva (SR)	
	Protección	Conservación Ocupación restringida Recuperación	Patrimonio Cultural (PC) Protección Ecológica (PE)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR) Residencial Rural Restringido (RRR)	
	Producción	Promoción productiva		Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
		Recuperación		Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2)
		Ocupación sostenible		Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-1) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
		Ocupación		Recurso Natural	Equipamiento (E)



		restringida	Renovable (RNR)	Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
	Aprovechamiento Extractivo	Recuperación Mitigación	Recurso Natural No Renovable (RNNR)	Protección Ecológica (PE) Recurso Natural No Renovable (RNNR)

SUBPARÁGRAFO VI

NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN POR USOS

El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificabilidad por usos previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente.

Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecen las normas específicas de construcción en los usos establecidos en el presente documento, y la normativa municipal y nacional vigente.

PARÁGRAFO II

EDIFICABILIDAD

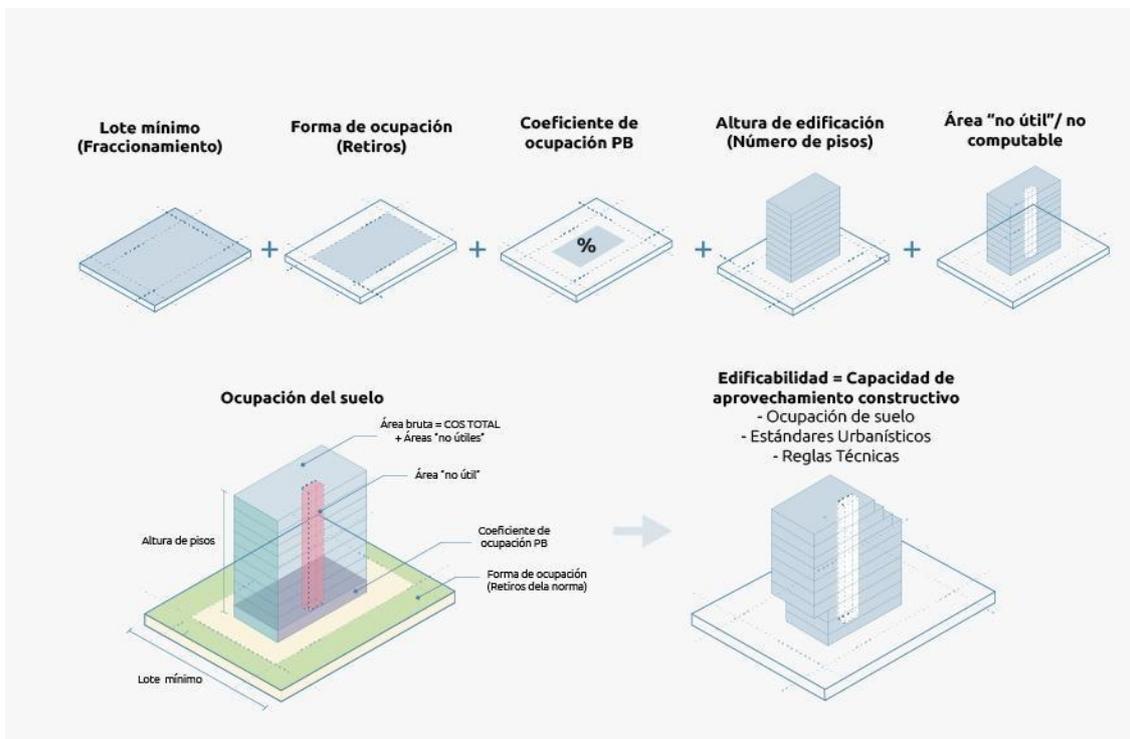
1. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.

2. CAPACIDAD DE APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO

La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados en este instrumento, los planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.

Gráfico 2.09 Concepto de Edificabilidad



3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD

La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- Edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.
- Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través de este instrumento o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
- Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.

La aplicación de este tipo de edificabilidad resultará siempre en un aprovechamiento constructivo igual o menor al determinado por la edificabilidad general máxima y mayor al determinado por la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

La asignación de cada tipo de edificabilidad se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.

SUBPARÁGRAFO I

DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección:

1. Forma de ocupación
2. Lote mínimo
3. Altura de edificación
4. Coeficiente de ocupación del suelo

1. FORMA DE OCUPACIÓN

La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad.

Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Existen cuatro formas de ocupación del suelo, las cuales se detallan a continuación:

- a) **AISLADA (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
- b) **PAREADA (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, posterior y una lateral. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) **CONTINUA (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite el adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) **SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D):** Mantendrá sólo un retiro, posterior, y se permite la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acordes al uso del suelo, al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de códigos de edificabilidad.

En los usos de Protección Ecológica, Recurso Natural Renovable, Recurso Natural No Renovable, Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, así como en los usos Industriales se permitirá, únicamente, la forma de ocupación aislada.

Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho regularizados mediante ordenanzas metropolitanas en suelo clasificado como rural.

En predios con forma de ocupación B, C y D que opten por establecer retiros adicionales a los normados en la edificabilidad, se someterán únicamente a lo determinado por los estándares urbanísticos correspondientes.

1.1. **Condiciones de Ocupación de los Retiros**

Según las formas de ocupación, los retiros establecidos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los retiros frontales en zonas con usos residenciales (RUB, RUM, RUA) y comercios y servicios especializados (CSE), con frentes iguales o menores a 12,0 m., se podrán destinar para la ubicación de estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 50% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá estar debidamente señalizada y, en cumplimiento con la normativa vigente podrá compartir el área de circulación vehicular, a excepción de proyectos a partir de 6 pisos en uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad en los cuales se aplicará el estándar urbanístico correspondiente.
- b) En lotes con frentes iguales o mayores a 12,0 m., se podrán destinar para la ubicación de estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 40% del frente del lote en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular en cumplimiento con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde lindero hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3,0 m. garitas de vigilancia de máximo 5,0 m², incluida media batería sanitaria. Se exceptúa de esta condición los proyectos a partir de 6 pisos en uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad, y a partir de 4 pisos en uso de suelo Múltiple, en los cuales se aplicará el estándar urbanístico correspondiente.
- c) En lotes esquineros con frente a varias vías, el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- d) La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales no habitables, en el caso de que el trazado vial no esté definido y no se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial se podrá ocupar el subsuelo del retiro frontal sin solicitar autorización a la Administración Zonal correspondiente.
- e) En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos con forma de ocupación aislada, el retiro frontal se tratará como prolongación del espacio público; además se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos. En casos en que la edificabilidad permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) y primera planta, se permitirá un incremento del COS PB, sin sobrepasar el COS total de la edificabilidad básica establecido y respetando los retiros.

- f) En lotes con uso múltiple (M) y residencial (RUA), los retiros frontales no tendrán cerramientos y deberán estar integrados al espacio público a fin de promover la accesibilidad al medio físico. Si existiera un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura.
- g) En lotes con uso múltiple (M) y residencial (RUA), la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar la utilización provisional del retiro frontal para actividades de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:
- i. No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario instalado en el sitio será desmontado y retirado diariamente;
 - ii. Las actividades se desarrollarán exclusivamente en planta baja;
 - iii. En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o elementos de cerramiento provisional y desmontable que no supere los 1.4 metros de altura desde el nivel de la acera.
 - iv. No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.
 - v. Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.
- h) Se permitirá adosarse a las construcciones vecinas en los retiros laterales únicamente hasta una altura máxima de 1 piso en planta baja, siempre y cuando se cumplan los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en los Informes de Regulación Metropolitana, las normas vigentes y los estándares urbanísticos correspondientes.
- i) En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.
- j) Se podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, a través de resolución administrativa del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito. En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en este instrumento.

- k) En los lotes particulares con forma de ocupación aislada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, ni aplicar el código de edificabilidad, podrán adosarse a través de un convenio de adosamiento entre particulares debidamente notariado, el cual constituye un requisito previo al licenciamiento. La Administración Zonal correspondiente, mediante informe técnico, establecerá que el lote por sus dimensiones morfológicas no podrá aplicar la forma de ocupación aislada y por lo tanto sujetarse a la presente disposición normativa.
- l) En ningún caso el adosamiento en los retiros laterales podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en este instrumento y en planes urbanísticos complementarios, ni superar los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en la edificabilidad. En los casos que la edificabilidad básica asigne una altura mayor a 6 pisos, únicamente se podrá realizar el adosamiento hasta los 6 primeros pisos medidos a partir de la planta baja.
- m) En todos los casos, cuando se aplique adosamiento lateral, la altura que se alcance con la edificabilidad máxima deberá respetar la forma de ocupación, los retiros asignados en la edificabilidad y aplicar los estándares urbanísticos y su regla técnica.
- n) Para las edificaciones en lotes con uso múltiple (M) y residencial (RUA), que superen los 16 pisos de altura deberán obligatoriamente integrar uno de los retiros laterales y/o el retiro posterior al espacio público, según lo establecido en el estándar de edificabilidad.
- o) En lotes con forma de ocupación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes accesibles, producto de la propuesta arquitectónica, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.
- p) Los lotes con formas de ocupación pareada o continua podrán tener retiros laterales adicionales a los previstos en la edificabilidad, siempre y cuando estos respeten el retiro mínimo de tres (3) metros. Esta condición es aplicable cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en el código de edificabilidad.
- q) Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

2. LOTE MÍNIMO

El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido

como la dimensión frontal del lote.

2.1. Asignación de lote mínimo en suelo rural

El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:

- a) Recurso Natural Renovable (RNR): 5.000 m², para favorecer la producción agrícola.
- b) Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR): 1.000 m²; y no mayor a 5.000 m², con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. A excepción de sectores con uso de suelo residencial rural que se hayan consolidado con un lote mínimo inferior, previo a la vigencia de este instrumento.
- c) Protección Ecológica (PE): 25.000 m².
- d) En los usos de protección ecológica que albergan quebradas con código de edificabilidad PQ no se permite la subdivisión de lotes.

La asignación de lotes mínimos se establece en los mapas de edificabilidad y el cuadro de códigos de edificabilidad.

2.2. Asignación de lote mínimo en suelo urbano

El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:

- a) Residencial Urbano (RUM, RUB y RUA): 200m²
- b) Múltiple (M): 200m²
- c) Comercios y Servicios Especializados (CSE): 300m²
- d) Protección Arqueológica (PA): 600m²
- e) Protección Urbana Patrimonial (PUP): 200m²
- f) Industriales (IBI, IMI, IAI, IAR): 600m²
- g) Protección Ecológica (PE): 25.000m²

3. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.

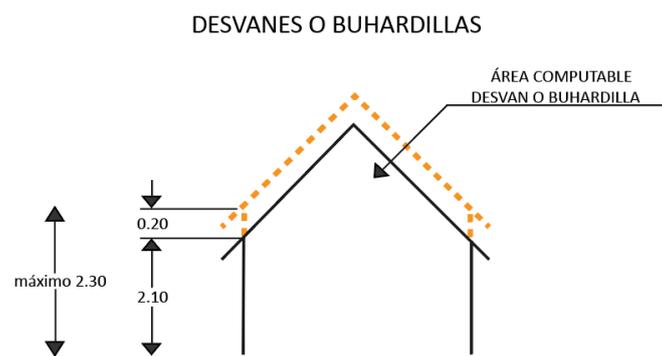
3.1 Condiciones para altura de local

La altura libre del local es la distancia vertical medida en metros lineales, entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local.

La altura libre del local cumplirá las siguientes condiciones:

- En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.
- Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL).
- Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

Gráfico 2.010 Condiciones para Altura Local



- La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o metropolitano, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos

asignados en la edificabilidad. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

- e) En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.
- f) El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

3.2 Condiciones de variabilidad del terreno y pendiente referencial

El terreno y pendiente referencial será determinado de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado con base al sistema TM-WGS84, realizado por el profesional responsable, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero opuesto a nivel natural del terreno.

Gráfico 2.010a Pendiente Referencial

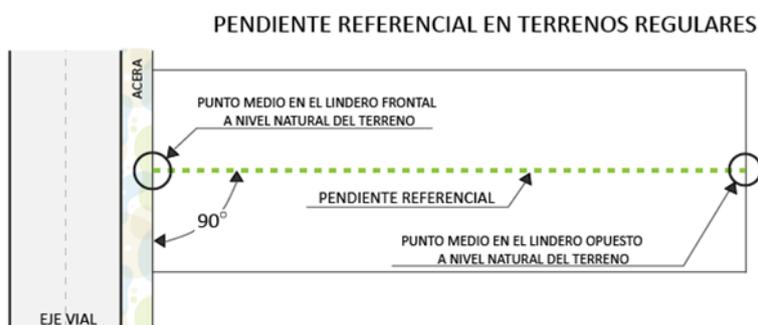


Gráfico 2.010b Corte tipo de Pendiente Referencial



- b) En terrenos esquineros con frente a dos o más vías la pendiente referencial se determinará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del lindero del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno.

Gráfico 2.011a Pendiente Referencial en Terrenos Esquineros

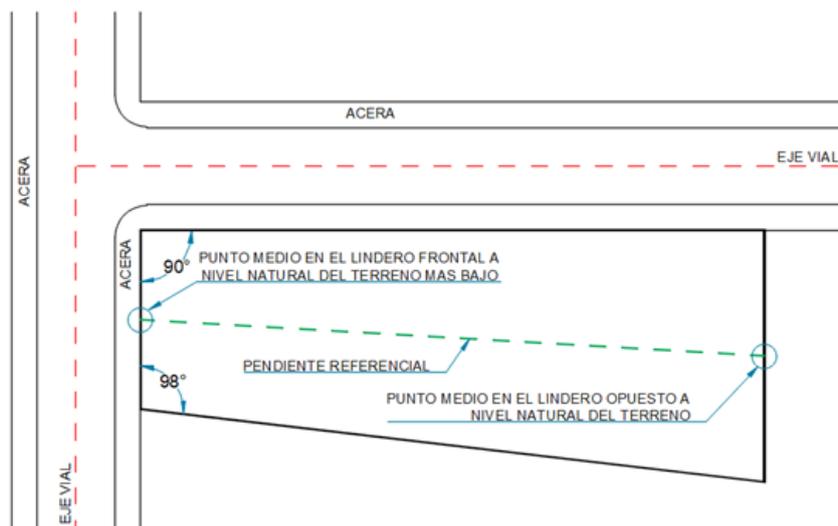
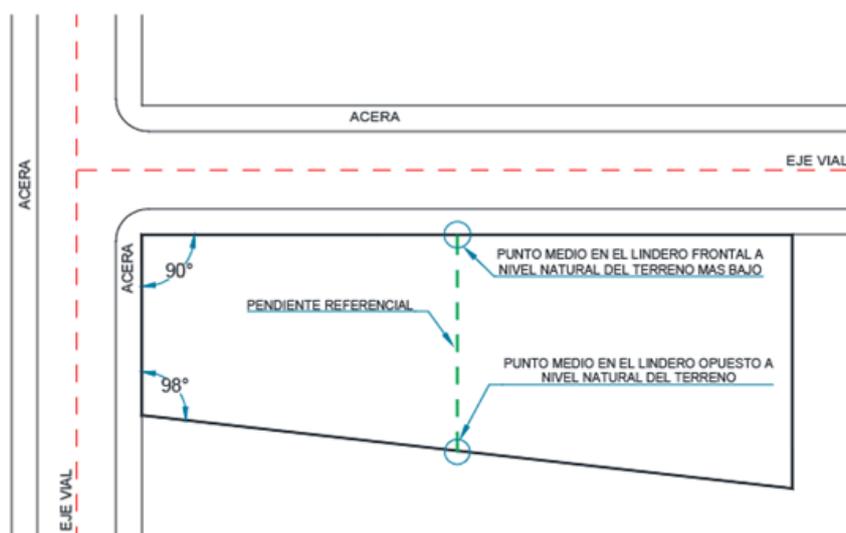
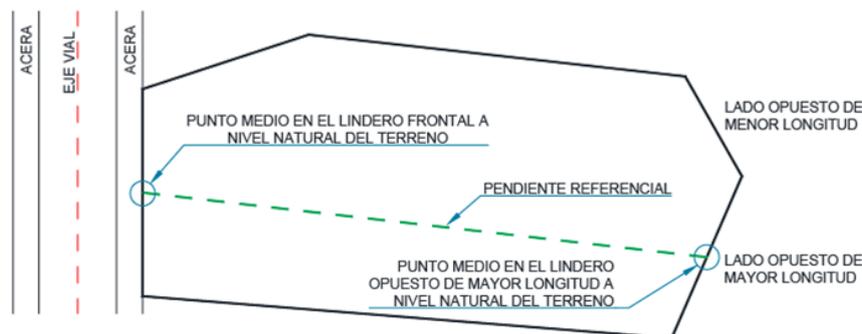


Gráfico 2.011b Pendiente Referencial en Terrenos Esquineros



- c) En terrenos irregulares, la pendiente referencial se tomará trazando una línea desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero opuesto de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno.

Gráfico 2.012 Pendiente Referencial en Terrenos Irregulares



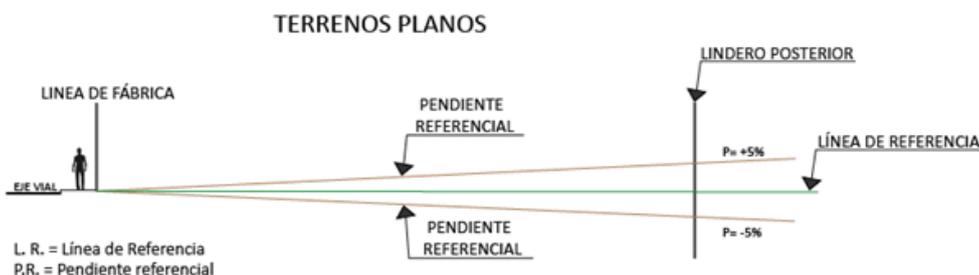
En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un lote, ésta será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro en base a la topografía original del terreno.

3.3 Condiciones de altura de edificación:

La altura de la edificación se determinará de acuerdo a las siguientes condiciones:

- En los conos de aproximación de los aeropuertos, definidos por la Dirección de Aviación Civil en la normativa vigente, la altura de edificación definida en el presente instrumento es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de 5%, positivo o negativo.

Gráfico 2.013 Terreno Planos



- La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial, con una tolerancia máxima de 1.20m bajo o sobre la pendiente referencial.

Gráfico 2.014 Definición De Planta Baja en Terreno Plano Sobre Línea De Fábrica

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO SOBRE LINEA DE FÁBRICA

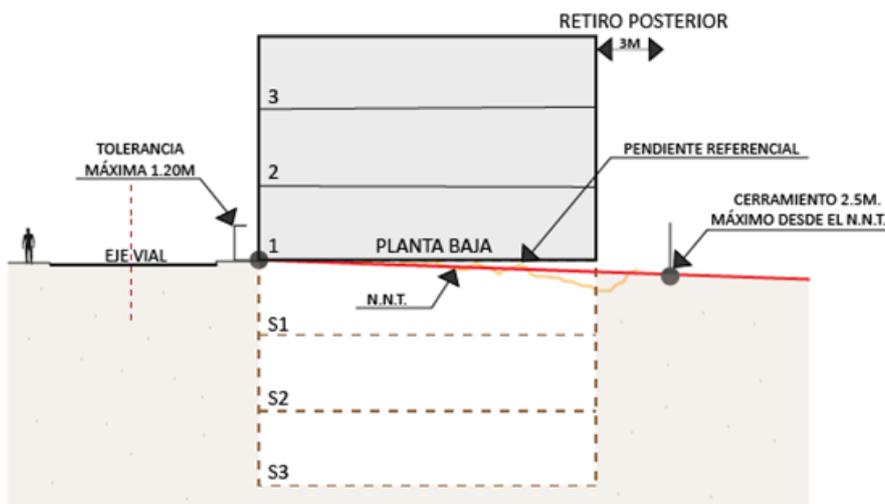
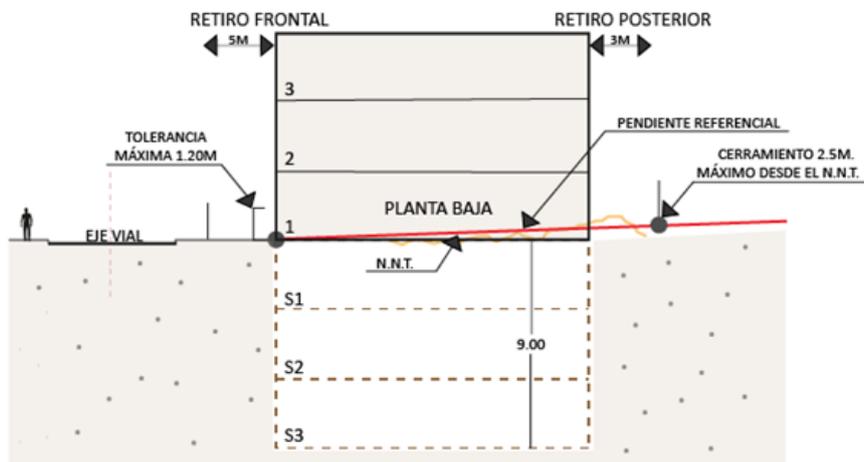


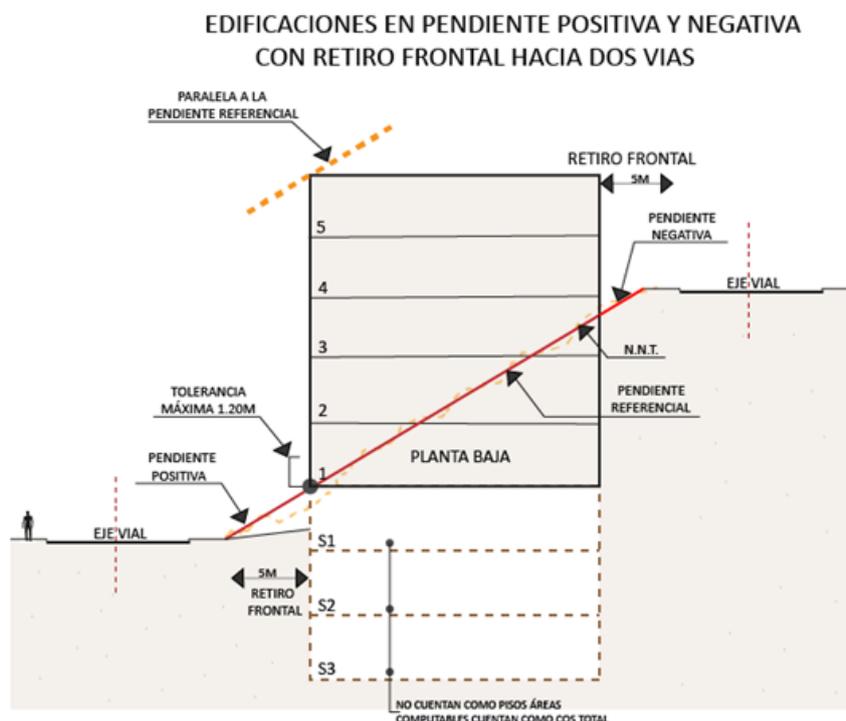
Gráfico 2.015 Definición de Planta Baja en Terreno Plano con Retiro Frontal

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL



- d) En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial.

Gráfico 2.016 Edificaciones con Pendiente Positiva o Negativa



- e) En terrenos con pendiente positiva, la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido en línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.
- f) En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso habitable, de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. Para la excavación y conformación de los subsuelos se deberá presentar el estudio de suelos conforme a la normativa vigente previa a la obtención del certificado de conformidad estructural.
- g) En terrenos con pendientes positivas o negativas, la edificación podrá implantarse con aterramientos sobre o bajo la pendiente referencial.
- h) Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación, sin perjuicio de lo establecido en el estándar de edificabilidad.

Gráfico 2.017 En Línea de Fábrica con Pendiente Positiva

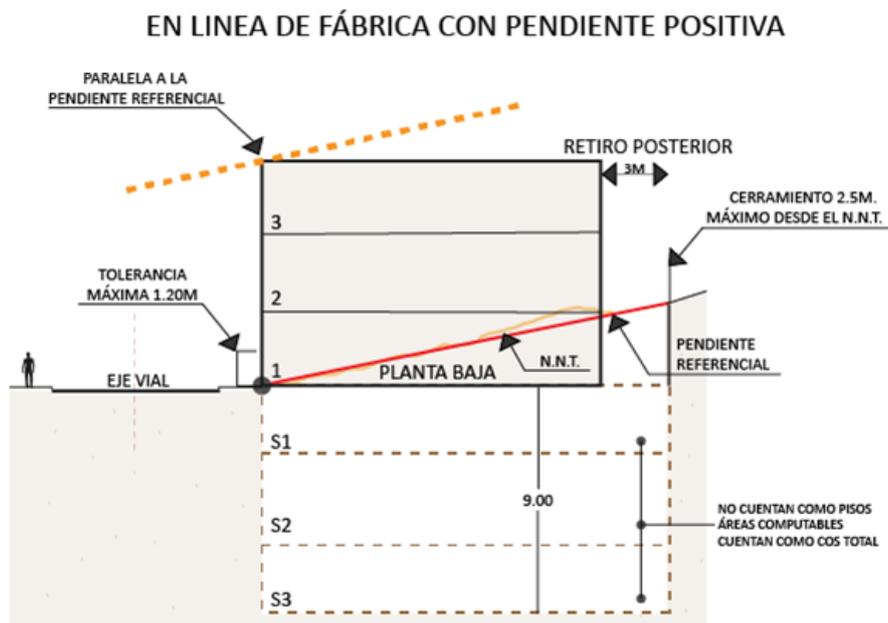
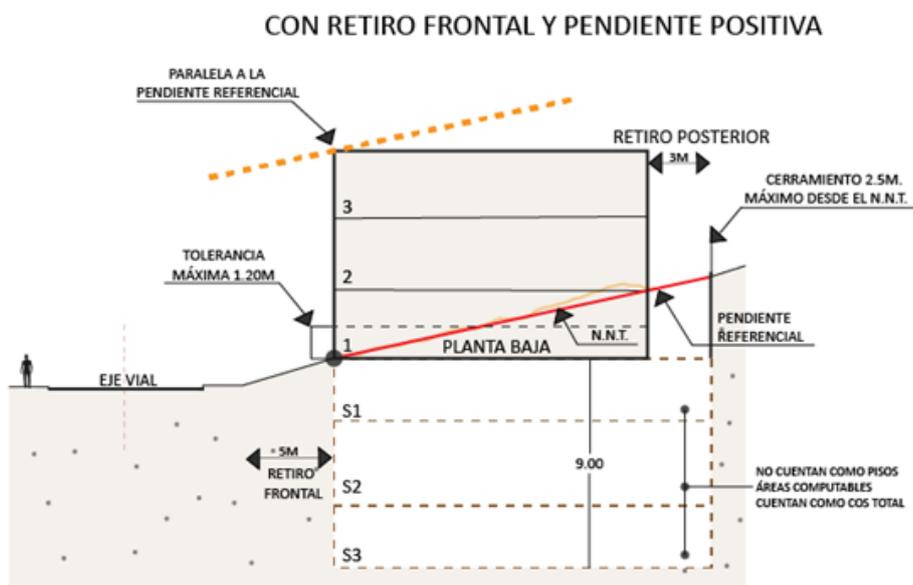


Gráfico 2.018 Con Retiro Frontal y Pendiente Positiva



- i) En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida (1.20m), y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos.

- j) Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la arista de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se podrán superar los coeficientes de ocupación del suelo.

Gráfico 2.019 En línea de Fábrica con Pendiente Negativa

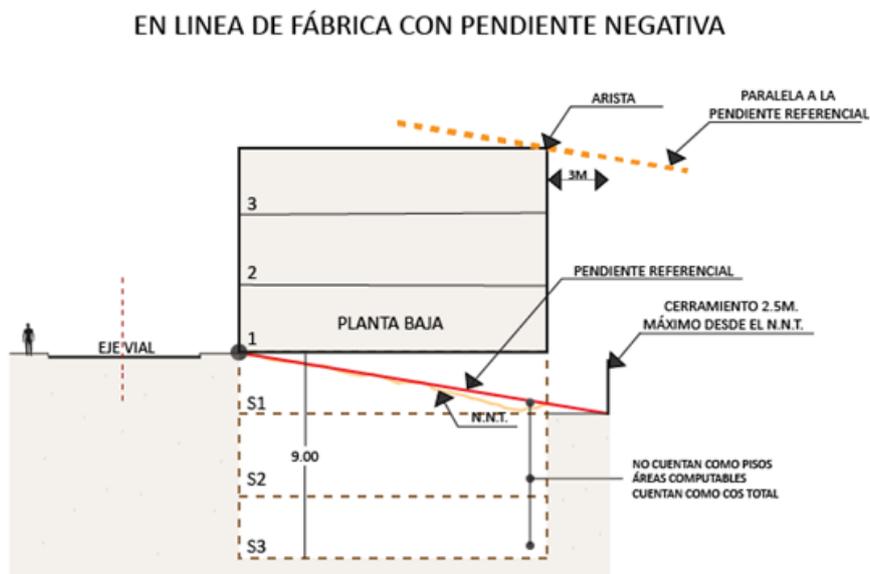
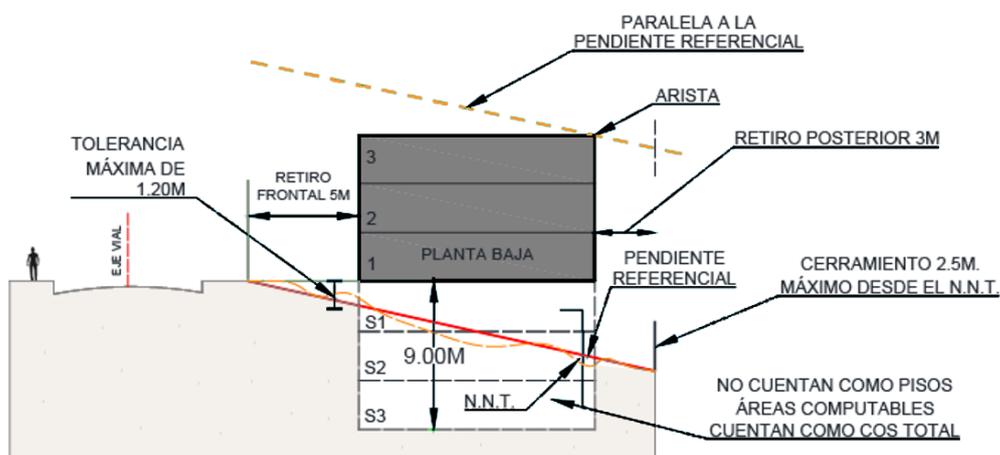


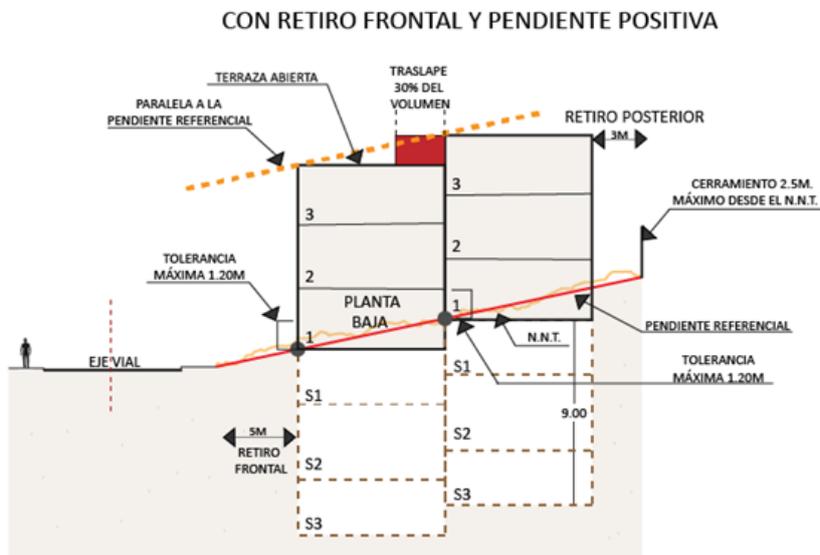
Gráfico 2.020 Con Retiro Frontal y Pendiente Negativa



- k) Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos deberá presentar el estudio de suelos conforme a la normativa vigente previo a la obtención del certificado de conformidad estructural.
- l) En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 30% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la

altura de edificación, el restante 70% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal.

Gráfico 2.021 Retiro Frontal y Pendiente Positiva



- m) Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.
- n) Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación.

Gráfico 2.022 Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Positiva

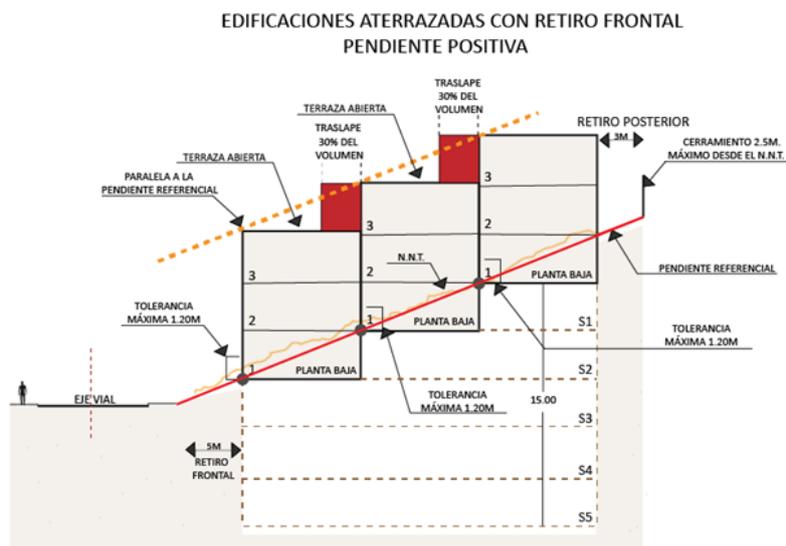


Gráfico 2.023 Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Negativa

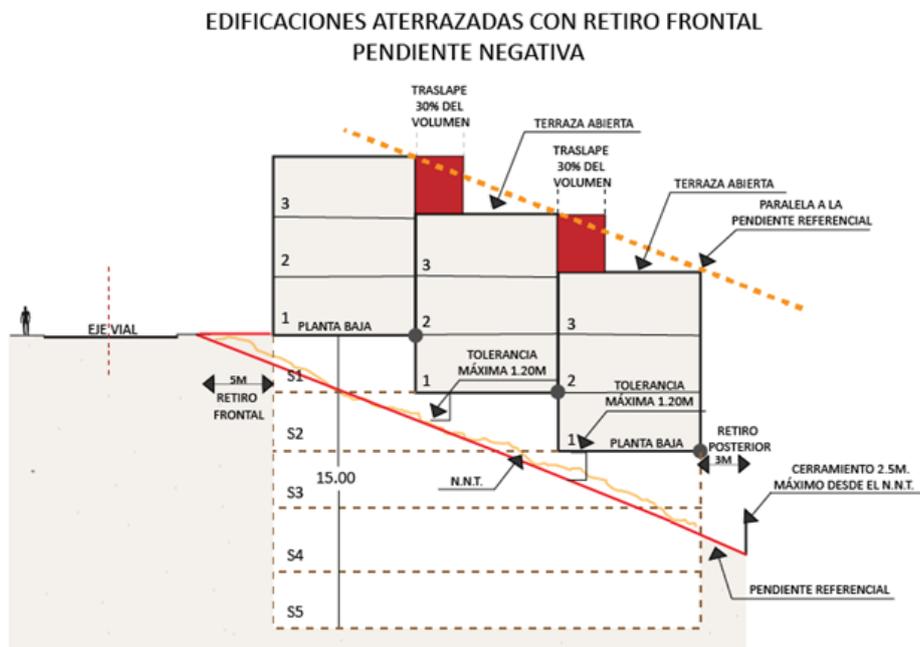
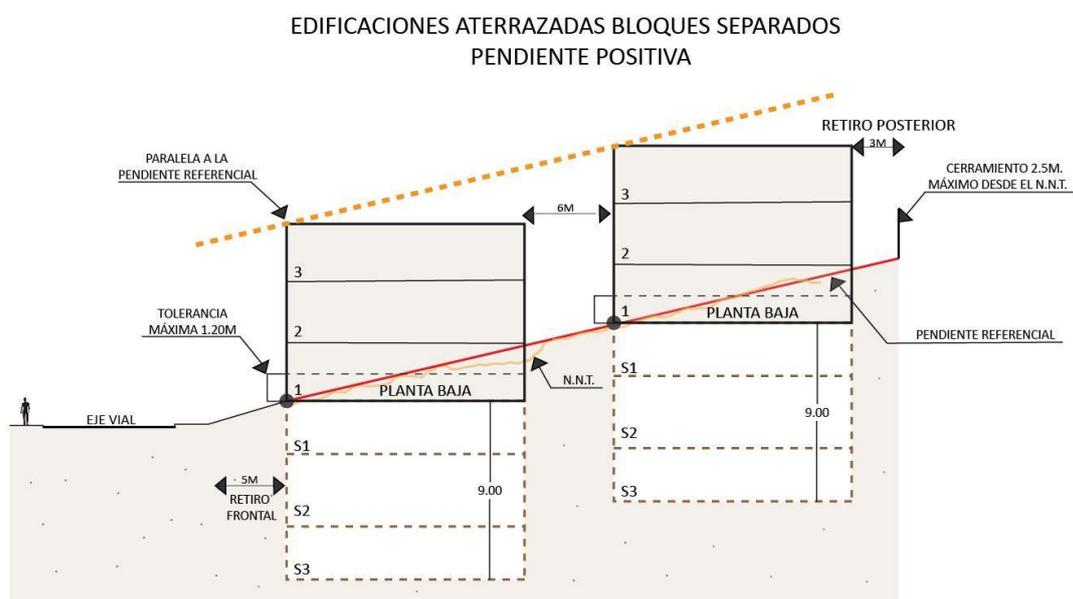
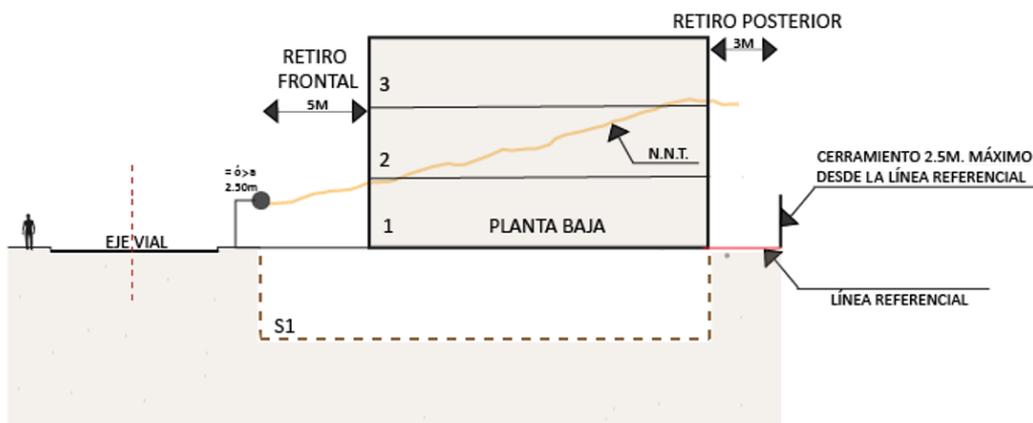


Gráfico 2.024 Edificaciones Aterrazadas Bloques Separados Pendiente Positiva



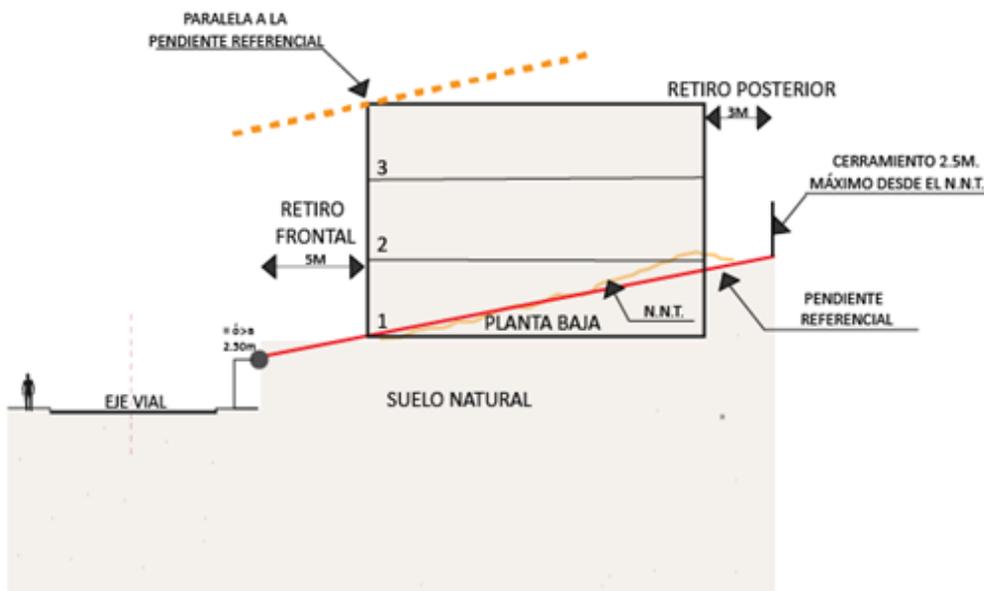
- o) En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m sobre el nivel de la acera, se presentan los siguientes casos:
- i. Cuando se realice un desbanque, la planta baja se definirá al nivel de la acera respetando el retiro frontal.

Gráfico 2.025a Edificaciones Aterrazadas en Pendiente Positiva



- ii. Cuando no se realice desbanque, la planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido en línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial. No se admite tolerancia de 1.20 m. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios, sin perjuicio de lo establecido en el estándar de edificabilidad.

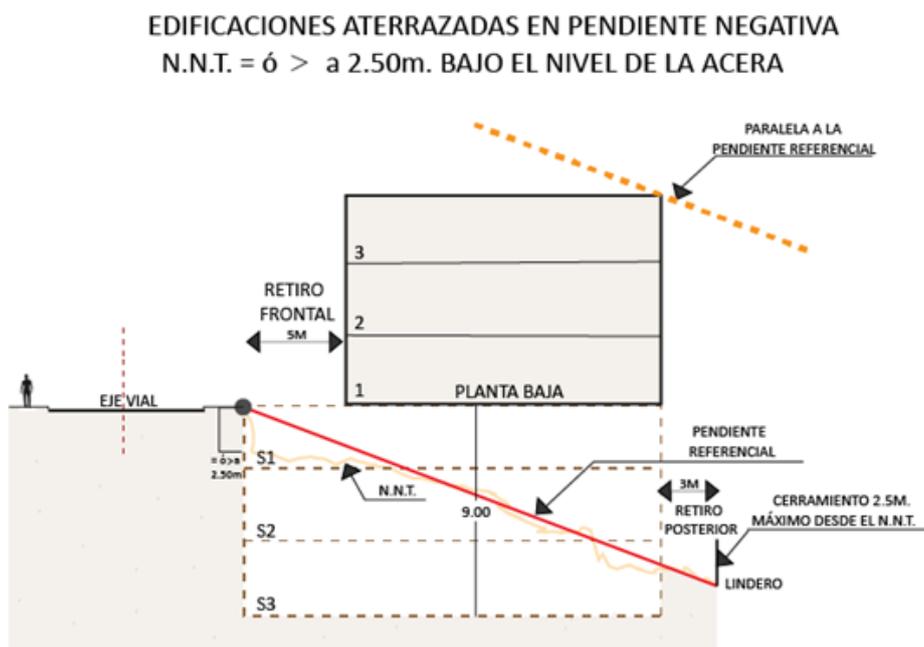
Gráfico 2.025b Edificaciones Aterrazadas en Pendiente Positiva



- p) En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo el nivel de acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables

en la profundidad requerida y bajo el nivel de la acera, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para circulaciones peatonales únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial, en este caso como única excepción, no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos.

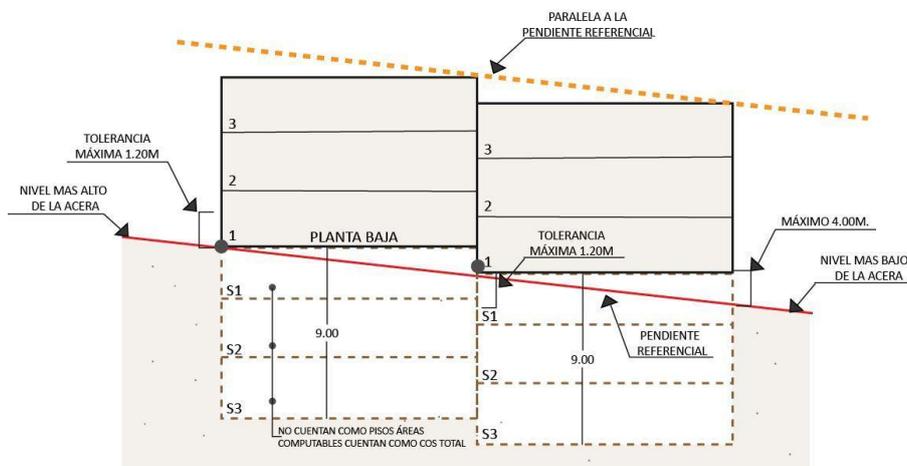
Gráfico 2.026 Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Negativa N.N.T. \geq a 2.50m bajo el nivel de acera



- q) En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la acera sobre la línea de fábrica, y podrá tener una altura máxima de 4.00 m medido desde el lado más bajo de la acera. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. Adicionalmente, se deberá cumplir con el estándar de edificabilidad.

Gráfico 2.027 Edificación con Frente a Dos Vías Incluidas

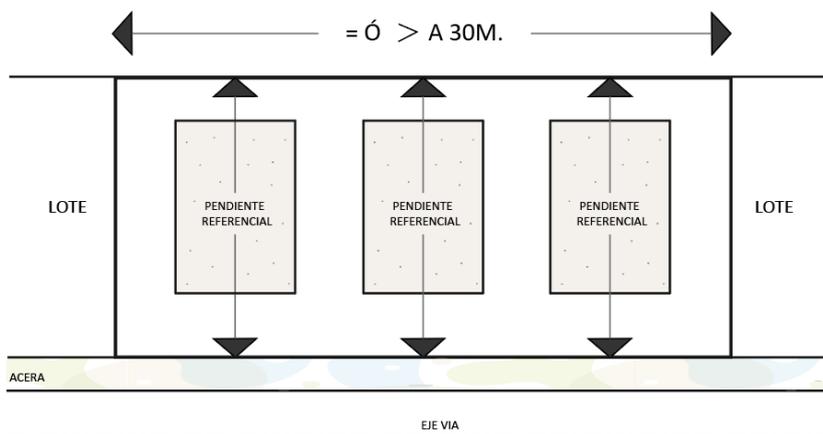
EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VIAS INCLINADAS



- r) En predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30.0m, y edificaciones con varios bloques, se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación. En los terrenos frente a vías inclinadas y frentes menores a 30m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.

Gráfico 2.028 Edificación con Frente a Dos Vías Incluidas

LOTE = \dot{O} > A 30M. DE FRENTE EN VIAS INCLINADAS



- s) En uso múltiple (M) y residencial (RUA) con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal, que serán accesibles y de uso público. Se deberá cumplir con el estándar de edificabilidad para acceder a la edificabilidad máxima.

- t) En terrenos con pendientes, se deberán construir muros de contención necesarios, cerramientos y la instalación de drenajes de las áreas abiertas, con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.
- u) En terrenos con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle, los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso por servicios.

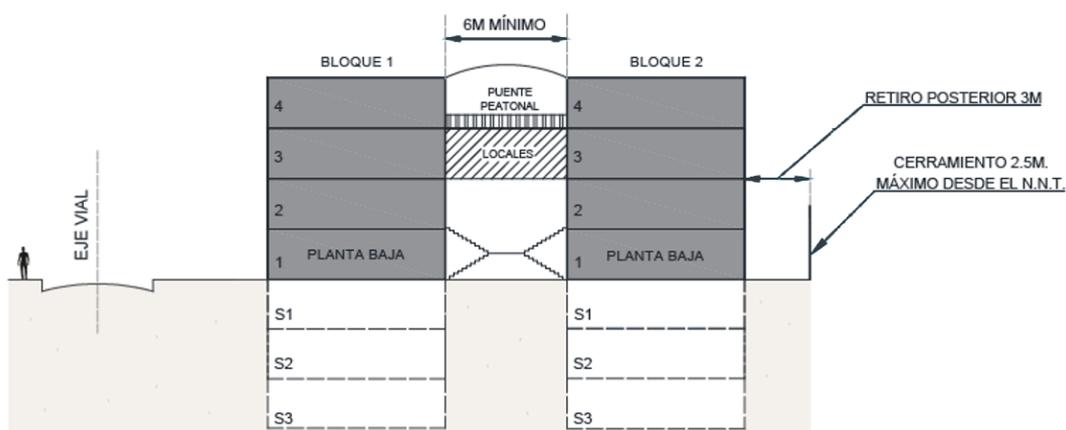
3.4 Condiciones edificaciones en bloques

Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.

La distancia mínima entre bloques es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados y se la determinará de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques será de al menos 6 metros y deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y estándares urbanísticos.
- b) Se permitirá la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, estructura y/o locales que pueden ser cubiertas, respetando siempre la distancia mínima establecida en el cuadro de asignación de ocupación y edificabilidad para habilitación del suelo.

Gráfico 2.029 Edificaciones en Bloques Separados



4. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje en relación al área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones de los instrumentos de planificación.

Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:

- a) **Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB).**- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
- b) **Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).**- El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área útil construida y el área total del lote.

En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.

De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.

4.1 Consideraciones generales

- a) Todas las edificaciones deberán cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) establecido en los instrumentos de planificación y podrán incrementarse de acuerdo a lo determinado en el presente instrumento.
- b) Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
- c) Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m², ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m², se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

4.2 Consideraciones para la asignación de los coeficientes de ocupación

- a) Los lotes con uso de suelo residenciales urbanos de baja densidad (RUB) tendrán coeficientes de ocupación iguales o mayores al 35%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores al presente documento normativo.
- b) Los lotes con usos de suelo múltiple (M) y residenciales urbanos de media densidad (RUM) y alta densidad (RUA) los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) serán de entre 35% y 80%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.
- c) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural Renovable (RNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5% para favorecer la producción agrícola, y no podrá superar los 2 pisos de altura.
- d) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural No Renovable (RNNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo del 1%.
- e) Los lotes con usos de suelo Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR) tendrán coeficientes de ocupación entre 5% y 35%, con el objetivo de lograr un equilibrio entre la vocación rural del territorio y la residencia, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas de procesos ingresados con anterioridad a este instrumento.
- f) Los lotes con uso de suelo de Protección Ecológica (PE) tendrán coeficientes de ocupación entre 0.5% y 2%.

4.3 Incremento del coeficiente de ocupación del suelo

Los lotes de acuerdo a lo determinado en el presente documento normativo o en planes urbanísticos complementarios, podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo.

El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

4.3.1 Condiciones para la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación del suelo

- a) En lotes en suelo urbano con uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja, adicional al establecido en el código de edificabilidad básica, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidas, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.
- b) En lotes en suelo urbano con uso múltiple que desarrollen proyectos relacionados con actividades económicas comerciales CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja y primera planta alta, únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes, generando condiciones de integración con el espacio público colindante.

- c) En lotes con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes. Este incremento se permitirá únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial. Esta condición no aplica en lotes con uso de suelo residencial rural restringido.
- d) En lotes con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el incremento del 3% del coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes. Este incremento aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción de acuerdo a las actividades económicas CIU. No se permitirá el incremento dentro de este uso de suelo para actividades residenciales, comerciales o diferentes a la agroproducción.

4.4 Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo

El coeficiente de ocupación de suelo de la edificabilidad básica en suelo urbano podrá ser redistribuido cumpliendo las condiciones especiales de uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos y su respectiva regla técnica.

La redistribución del coeficiente de ocupación de suelo es el incremento de los retiros por sobre lo asignado en el presente documento normativo y detallados en el código de edificabilidad, dando como resultado la disminución del coeficiente de ocupación en planta baja. Esta área bruta, liberada en planta baja, se proyectará a todas las plantas superiores del edificio hasta la edificabilidad básica asignada, determinando el área bruta total a ser redistribuida.

4.4.1 Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio

Para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) El área bruta liberada en planta baja se considerará como huella liberada siempre que sea un área adicional a la establecida para los retiros obligatorios asignados en la norma.
- b) El área bruta liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral(es) o posterior y se medirá desde el punto más sobresaliente de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.
- c) El área bruta liberada se proyectará en todos los pisos de la edificación, resultando en un vacío continuo de forma vertical en el que no se podrán generar volados.
- d) El área bruta redistribuida total será el producto de la multiplicación del área bruta liberada en planta baja por el número de pisos de la edificabilidad básica. En ningún caso, esta área podrá exceder el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado en edificabilidad básica.

- e) El área bruta redistribuida podrá incrementar el número de pisos de la edificabilidad básica siempre que, el área útil total de la edificación no exceda el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado en la edificabilidad básica. Se podrá incrementar edificabilidad de acuerdo a las siguientes condiciones:
- i. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad (RUB), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo de un piso adicional a los determinados en el código de edificabilidad básica.
 - ii. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad (RUM), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo de dos pisos adicionales a los determinados en el código de edificabilidad básica.
 - iii. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y Múltiple (M), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total (COS Total) asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados en el presente documento normativo, detallados en el código de edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.
- f) Para los casos en los que se supere el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado a la edificabilidad básica, no se podrá aplicar a la redistribución del coeficiente de ocupación total (COS Total). Toda área excedente, siempre que el lote tenga asignaciones de edificabilidad máxima, será considerada como compra de edificabilidad y estará sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en el presente documento normativo.
- g) Los proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, implantados en lotes consignación de uso de suelo residencial de baja densidad (RUB) no podrán aplicar a la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo total (COS Total).
- h) En ningún caso, la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo de la edificabilidad básica asignada, podrá superar la altura de la edificabilidad general máxima.

SUBPARÁGRAFO II DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

El código de edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura máxima de edificación en pisos y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el presente documento normativo o los planes urbanísticos complementarios.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el presente instrumento y en el Régimen Administrativo del Suelo.

Gráfico 2.030 Conceptualización de Código de edificabilidad



SUBPARÁGRAFO III ASIGNACIONES DE EDIFICABILIDAD

El presente instrumento contiene las asignaciones de edificabilidad para las formas de ocupación aislada (A), pareada (B), continua (C) y sobre línea de fábrica (D) acorde a las siguientes tablas:

Tabla 2.05 Códigos de edificabilidad para forma de ocupación aislada (A)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(A) AISLADA											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m ²	m
A1	A100002-0.5	2	8	5	5	5	10	0.5	1	100000	180
A2	A100002-0.5(VU)	2	8	5	5	5	10	0.5	1	100000	180
A3	A50001-1(VU)	1	4	5	5	5	10	1	1	50000	125
A4	A50002-1	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A5	A50002-1(VU)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A6	A50002-1(VB)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A7	A50006-5	6	24	5	5	5	10	5	30	50000	125
A8	A25001-1	1	4	5	5	5	10	1	1	25000	100
A9	A25001-1(VU)	1	4	5	5	5	10	1	1	25000	100
A10	A25002-1.5	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A11	A25002-1.5(VU)	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A12	A25002-1.5(VB)	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A13	A10002-10	2	8	5	5	5	10	10	20	10000	50



A14	A10002-2	2	8	5	5	5	10	2	4	10000	50
A15	A10002-2.5	2	8	5	5	5	10	2.5	5	10000	50
A16	A10002-2.5(VB)	2	8	5	5	5	10	2.5	5	10000	50
A17	A10002-25	2	8	5	5	5	10	25	50	10000	50
A18	A10003-30	3	12	5	5	5	10	30	90	10000	50
A19	A10004-50	4	16	5	5	5	10	50	200	10000	50
A20	A10006-25	6	24	5	5	5	10	25	150	10000	50
A21	A10010-20	10	40	5	5	5	10	20	200	10000	50
A22	A10014-25	14	56	5	5	5	10	25	350	10000	50
A23	A5002-2.5	2	8	5	5	5	10	2.5	5	5000	40
A24	A5002-35	2	8	5	5	5	10	35	70	5000	40
A25	A5002-5	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A26	A5002-5(VU)	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A27	A5002-5(VB)	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A28	A5003-50	3	12	5	5	5	10	50	150	5000	40
A29	A5004-60	4	16	5	5	5	10	60	240	5000	40
A30	A5004i-70	4	16	15	5	5	10	70	280	5000	40
A31	A5012-35	12	48	10	12	12	24	35	420	5000	40



A32	A5040-35	40	160	10	12	12	24	35	1400	5000	40
A33	A2501-5(VU)	1	4	5	5	5	10	5	5	2500	30
A34	A2502-10	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A35	A2502-10(VU)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A36	A2502-10(VB)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A37	A2502-10(VM)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A38	A2502-30	2	8	5	5	5	10	30	60	2500	30
A39	A2502i-10	2	8	10	5	5	10	10	20	2500	30
A40	A2503-60	3	12	5	5	5	10	60	180	2500	30
A41	A2504-40	4	16	5	6	6	12	40	160	2500	30
A42	A2504-60	4	16	5	5	5	10	60	240	2500	30
A43	A2504i-70	4	16	10	5	5	10	70	280	2500	30
A44	A2508-40	8	32	5	6	6	12	40	320	2500	30
A45	A2520-40	20	80	5	6	6	12	40	800	2500	30
A46	A2524-40	24	96	5	6	6	12	40	960	2500	30
A47	A1506-40	6	24	5	5	5	10	40	240	1500	30
A48	A1508-40	8	32	5	5	5	10	40	320	1500	30
A49	A1510-40	10	40	5	5	5	10	40	400	1500	30
A50	A1512-40	12	48	5	5	5	10	40	480	1500	30



A51	A1516-40	16	64	5	5	5	10	40	640	1500	30
A52	A1518-40	18	72	5	5	5	10	40	720	1500	30
A53	A1520-40	20	80	5	5	5	10	40	800	1500	30
A54	A1524-40	24	96	5	5	5	10	40	960	1500	30
A55	A1532-40	32	128	5	5	5	10	40	1280	1500	30
A56	A1536-40	36	144	5	5	5	10	40	1440	1500	30
A57	A1002-25	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A58	A1002-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A59	A1002-25(VB)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A60	A1002-25(VM)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A61	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A62	A1002-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A63	A1002-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A64	A1002-35(VM)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A65	A1003-35	3	12	5	3	3	6	35	105	1000	25
A66	A1003-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
A67	A1004-20	4	16	5	3	3	6	20	80	1000	25
A68	A1004-25	4	16	5	3	3	6	25	100	1000	25



A69	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
A70	A1004i-60	4	16	5	5	5	10	60	240	1000	25
A71	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	25
A72	A1006-40	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	25
A73	A1008-40	8	32	5	3	3	6	40	320	1000	25
A74	A1010-40	10	40	5	3	3	6	40	400	1000	25
A75	A1010-40*	10	40	5	5	5	10	40	400	1000	25
A76	A1012-40	12	48	5	3	3	6	40	480	1000	25
A77	A1012-40*	12	48	5	5	5	10	40	480	1000	25
A78	A1016-40	16	64	5	3	3	6	40	640	1000	25
A79	A1016-40*	16	64	5	5	5	10	40	640	1000	25
A80	A1020-40	20	80	5	3	3	6	40	800	1000	25
A81	A1020-40*	20	80	5	5	5	10	40	800	1000	25
A82	A804i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	800	20
A83	A810-50	10	40	5	3	3	6	50	500	800	20
A84	A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
A85	A816-50	16	64	5	3	3	6	50	800	800	20
A86	A818-50	18	72	5	3	3	6	50	900	800	20
A87	A820-50	20	80	5	3	3	6	50	1000	800	20



A88	A824-50	24	96	5	3	3	6	50	1200	800	20
A89	A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A90	A602-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A91	A602-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A92	A602-35(VM)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A93	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A94	A602-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A95	A602-50(VB)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A96	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A97	A603-35(VU)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A98	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A99	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A100	A604-60	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A101	A604i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	600	15
A102	A605-50	5	20	5	3	3	6	50	250	600	15
A103	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A104	A606-50(PB)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A105	A606-60	6	24	5	3	3	6	60	360	600	15



A106	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A107	A608-50(PB)	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A108	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A109	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A110	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A111	A614-50	14	56	5	3	3	6	50	700	600	15
A112	A616-50	16	64	5	3	3	6	50	800	600	15
A113	A618-50	18	72	5	3	3	6	50	900	600	15
A114	A402-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
A115	A403-50	3	12	5	3	3	6	50	150	400	12
A116	A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
A117	A406-50	6	24	5	3	3	6	50	300	400	12
A118	PQ	N/A									
CEQ	CEQ	N/A									

* Los códigos de edificabilidad destacados con “*” son casos particulares con retiros específicos.

Tabla 2.06 Códigos de edificabilidad para forma de ocupación pareada (B)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		
(B) PAREADA											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m ²	m
B1	B403-60	3	12	5	3	3	6	60	180	400	12
B2	B404-60	4	16	5	3	3	6	60	240	400	12
B3	B406-60	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B4	B406-60(PB)	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B5	B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
B6	B302-50	2	8	5	3	3	6	50	100	300	10
B7	B303-50	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B8	B303-50(PB)	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B9	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B10	B304-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B11	B306-50	6	24	5	3	3	6	50	300	300	10
B12	B308-50	8	32	5	3	3	6	50	400	300	10

B13	B202-50	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10
B14	B202-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10

Tabla 2.07 Códigos de edificabilidad para forma de ocupación continua (C)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(C) CONTINUA											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
C1	C603-40	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15
C2	C608-70	8	32	5	0	3	6	70	560	600	15
C3	C612-70	12	48	5	0	3	6	70	840	600	15
C4	C616-70	16	64	5	0	3	6	70	1120	600	15
C5	C402-70	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
C6	C402-70(VU)	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
C7	C403-70	3	12	5	0	3	6	70	210	400	12
C8	C404-70	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C9	C404-70(PB)	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C10	C406-70	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12



C11	C406-70(PB)	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C12	C408-70	8	32	5	0	3	6	70	560	400	12
C13	C412-70	12	48	5	0	3	6	70	840	400	12
C14	C302-60	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C15	C302-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C16	C303-60	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C17	C304-60	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C18	C304-60(PB)	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C19	C306-60	6	24	3	0	3	6	60	360	300	10
C20	C308-60	8	32	3	0	3	6	60	480	300	10
C21	C202-60	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C22	C202-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C23	C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10

Tabla 2.08 Códigos de edificabilidad para forma de ocupación sobre línea de fábrica (D)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(D) SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m2	m
D1	D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15
D2	D616-70	16	64	0	0	3	6	70	1120	600	15
D3	D620-70	20	80	0	0	3	6	70	1400	600	15
D4	D403-70	3	12	0	0	3	6	70	210	400	12
D5	D404-70	4	16	0	0	3	6	70	280	400	12
D6	D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
D7	D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D8	D410-70	10	40	0	0	3	6	70	700	400	12
D9	D412-70	12	48	0	0	3	6	70	840	400	12
D10	D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D11	D302-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D12	D302-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10

D13	D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
D14	D303-50	3	12	0	0	3	6	50	150	300	10
D15	D303-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
D16	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
D17	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D18	D305-80	5	20	0	0	3	6	80	400	300	10
D19	D306-80	6	24	0	0	3	6	80	480	300	10
D20	D202-50	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D21	D202-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D22	D202-60	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D23	D202-60(VU)	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D24	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D25	D203-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
D26	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN ÁREAS HISTÓRICAS

El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo se identificará con el código especial de áreas históricas (H) dentro del código de edificabilidad. De igual manera se asignará a edificaciones de los entornos de las plazas centrales de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, y uso de suelo principal de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica.

El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de edificabilidad de su entorno urbano.

Toda edificación o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas patrimoniales se someterán a lo establecido en la normativa metropolitana respecto de áreas históricas y patrimonio, y demás normas conexas vigentes.

Tabla 2.09 Cuadro de códigos de edificabilidad para áreas Históricas

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(H) ÁREAS HISTÓRICAS											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m ²	m
H1	A50002H-1	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	180
H2	A50002H-1(VU)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	180
H3	A5002H-2.5	2	8	5	3	3	6	2.5	5	5000	40
H4	A5002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	5000	40
H5	A5002H-5	2	8	5	3	3	6	5	10	5000	40
H6	A5004H-60	4	16	5	3	3	6	60	240	5000	40
H7	A2502H-10	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
H8	A2502H-30	2	8	5	3	3	6	30	60	2500	30
H9	A2504H-60	4	16	5	3	3	6	60	240	2500	30



H10	A1002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
H11	A1002H-60	2	8	5	3	3	6	60	120	1000	25
H12	A1003H-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
H13	A1004H-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
H14	A601H-30	1	4	5	3	3	6	30	30	600	15
H15	A602H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
H16	A603H-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
H17	A603H-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
H18	A604H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
H19	A610H-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
H20	A402H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
H21	A404H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
H22	C402H-70	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
H23	C302H-60	2	8	5	0	3	6	60	120	300	10
H24	C303H-60	3	12	5	0	3	6	60	180	300	10
H25	C202H-60	2	8	5	0	3	6	60	120	200	10
H26	D1002H-35	2	8	0	0	3	6	35	70	1000	25
H27	D602H-45	2	8	0	0	3	6	45	90	600	15

H28	D603H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	600	15
H29	D408H-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
H30	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
H31	D302H-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
H32	D303H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
H33	D303H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
H34	D304H-70	4	16	0	0	3	6	70	280	300	10
H35	D304H-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
H36	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
H37	D203H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	200	10
H38	D203H-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
H39	D203H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	200	10
H40	D203H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO

Los lotes con uso de suelo principal de equipamiento definidos en el presente instrumento y planes urbanísticos complementarios podrán tener una asignación con Código de Edificabilidad "CEQ", cuyo aprovechamiento constructivo específico se podrá asignar en función de las necesidades de dotación.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la asignación específica de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto, a través de resolución administrativa que será puesta en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN USO DE SUELO INDUSTRIAL

Los lotes asignados con usos principales de suelo industrial se identifican con el carácter "i" a continuación del número de pisos dentro del código de edificabilidad.

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Lo predios que cuenten con asignaciones especiales respecto al número de unidad de viviendas y la ocupación del retiro frontal en planta baja serán identificados con la siguiente nomenclatura a continuación del Código de Edificabilidad correspondiente:

- (PB) Ocupación de retiro frontal en un piso.
- (VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote mínimo).
- (VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote mínimo).
- (VM) Vivienda Multifamiliar (Se podrá edificar más de dos (2) viviendas por cada lote mínimo). La identificación del número de viviendas permitidas por lote mínimo se especificará dentro de la cartografía en un campo adicional denominado "Unidades de Vivienda" y se adicionará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana que especifique el número de unidades de vivienda permitidas por cada lote mínimo de la edificabilidad asignada.

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Los predios que hayan sido asignados con vivienda multifamiliar (VM) previo a la entrada en vigencia de este instrumento, en aplicación de una norma anterior, contarán con una nota adjunta al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) en la cual consta las especificaciones relativas a la resolución correspondiente que le asignó esta condición.

SUBPARÁGRAFO IV

ASIGNACIÓN DE CÓDIGOS ESPECIALES

Los sectores o lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y a Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) aprobados en cumplimiento de una norma anterior, serán identificados con un código especial en la cartografía del presente documento normativo y con una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.

CÓDIGO ESPECIAL PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS REGULARIZADOS

Los lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados mediante ordenanza, sin perjuicio de la asignación de aprovechamiento urbanístico de este instrumento, serán identificados con un código especial "AHHR" dentro de la cartografía de este documento normativo y con una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.

A los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se regularicen posterior a la sanción del presente instrumento, a través del procedimiento de regularización prioritaria, deberán asignarse los códigos de edificabilidad que constan en las tablas de edificabilidad del presente instrumento-. Adicionalmente para su identificación se les asignará un código especial "AHHR" dentro de la cartografía de este documento normativo y contendrán una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.

CÓDIGO ESPECIAL EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) aprobados en cumplimiento de una norma anterior, mantendrán las asignaciones de usos de suelo, edificabilidad, zonificación o aprovechamiento urbanístico que se establecen en el instrumento de su aprobación. Para su identificación se les asignará un código especial ".PUAE" dentro de la cartografía de este instrumento y contendrán una nota en el Informe de Regulación Metropolitana que identifique que el predio pertenece a una ordenanza de PUAE.

Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) se homologarán a las denominaciones determinadas en este instrumento, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación.

Todas las ordenanzas que contengan aprobaciones de PUAE mantendrán su vigencia y la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en esta, sin perjuicio de la aprobación de este documento normativo. Las posibles modificaciones de asignaciones de aprovechamiento sobre estos predios deberán ejecutarse a través de plan parcial conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

Los PUAE que sean derogados a través de una ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, eliminarán de la cartografía el código especial ".PUAE" y mantendrán en sus predios las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en este instrumento, por lo tanto, deberán cumplir las condiciones, estándares urbanísticos e instrumentos de gestión del suelo que determine la normativa metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO V

CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD

CONDICIONES DE ASIGNACIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en concordancia con la clasificación y usos de suelo, son las siguientes:

- a) En los usos de protección ecológica (PE) y de recurso natural renovable (RNR), se permitirá la ocupación para vivienda unifamiliar y bifamiliar por lote mínimo según la edificabilidad asignada, en las zonas definidas en el mapa de edificabilidad básica.
- b) Para usos de suelo de reserva (SR) se permitirá la ocupación únicamente para vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada.
- c) Los usos residenciales urbanos de baja densidad con tipología 1 (RUB-1), deberán mantenerse con restricción de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las zonas definidas por este instrumento. En los otros usos de suelo residenciales urbanos no existe restricción en el número de unidades de vivienda por lote mínimo, observando lo establecido en los códigos de edificabilidad del presente instrumento.
- d) A los usos de suelo residencial rural (RR) y residencial rural restringido (RRR) localizados en las parroquias de la Mancomunidad del Chocó Andino y de las parroquias Norcentrales se les asignará los códigos vivienda unifamiliar (VU), bifamiliar (VB) o multifamiliar (VM) acorde a lo establecido en el mapa de edificabilidad básica.

Gráfico 2.031 Edificabilidad Básica DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-5A)

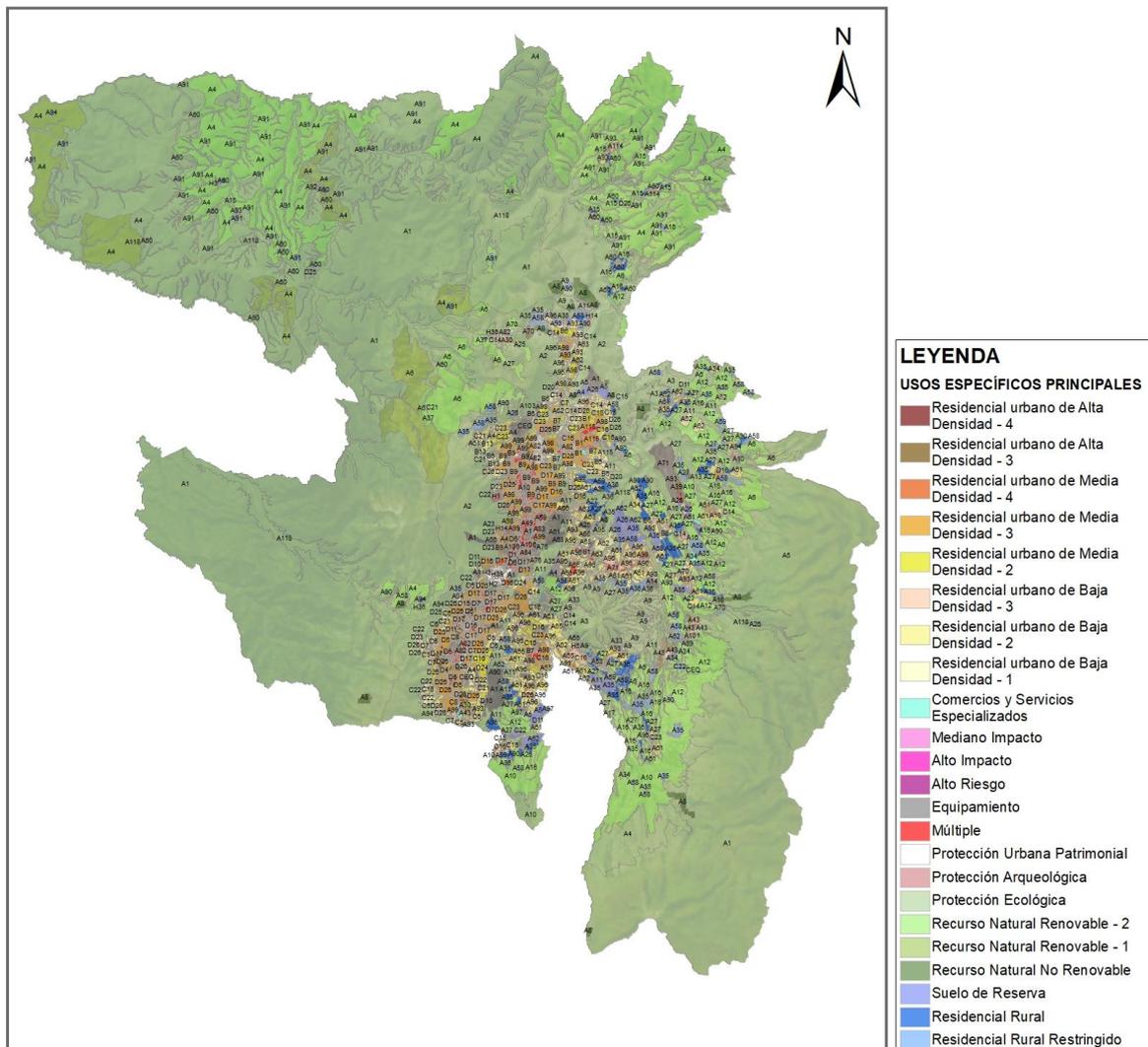


Gráfico 2.032 Edificabilidad Básica Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-5B)

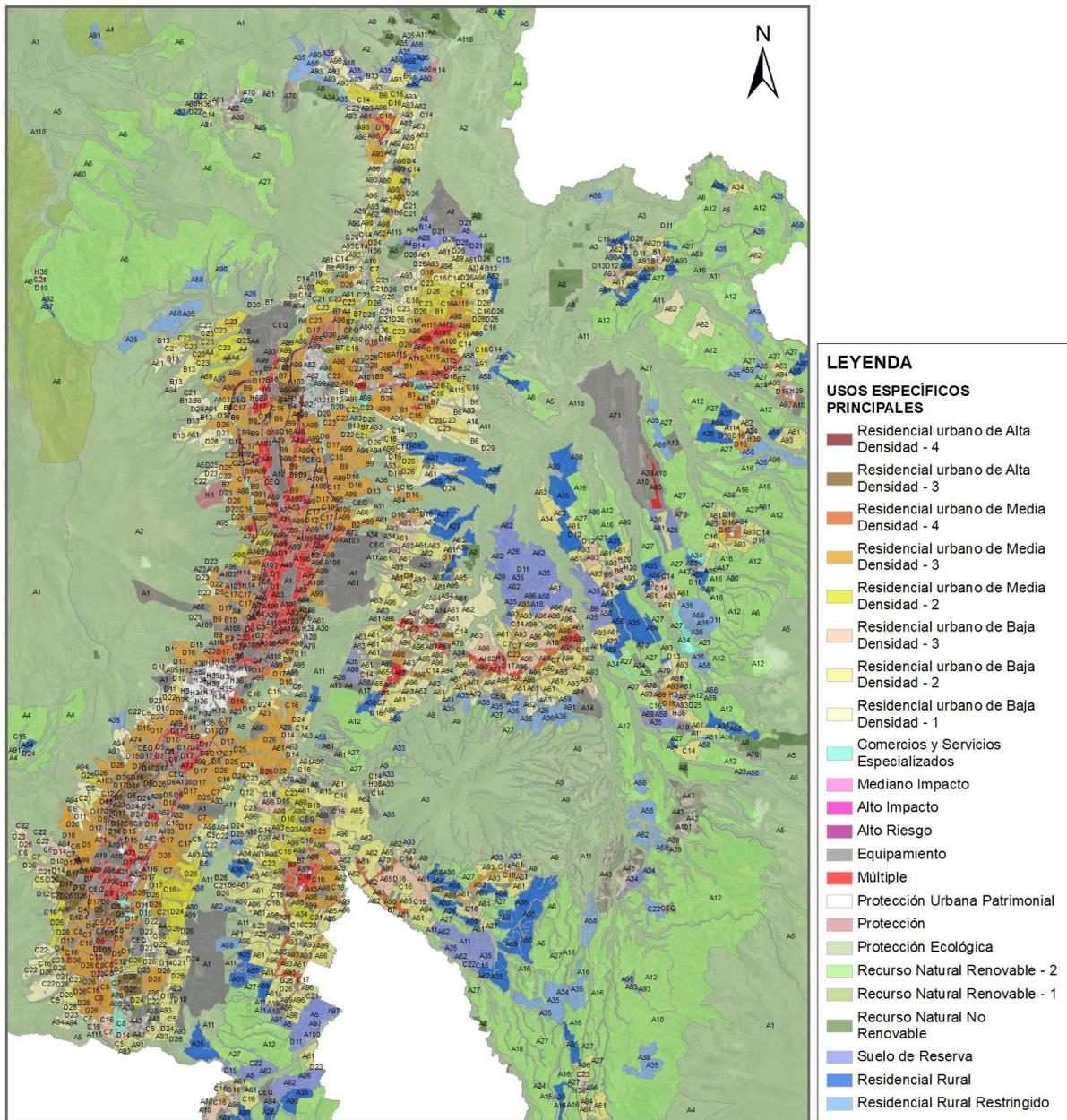
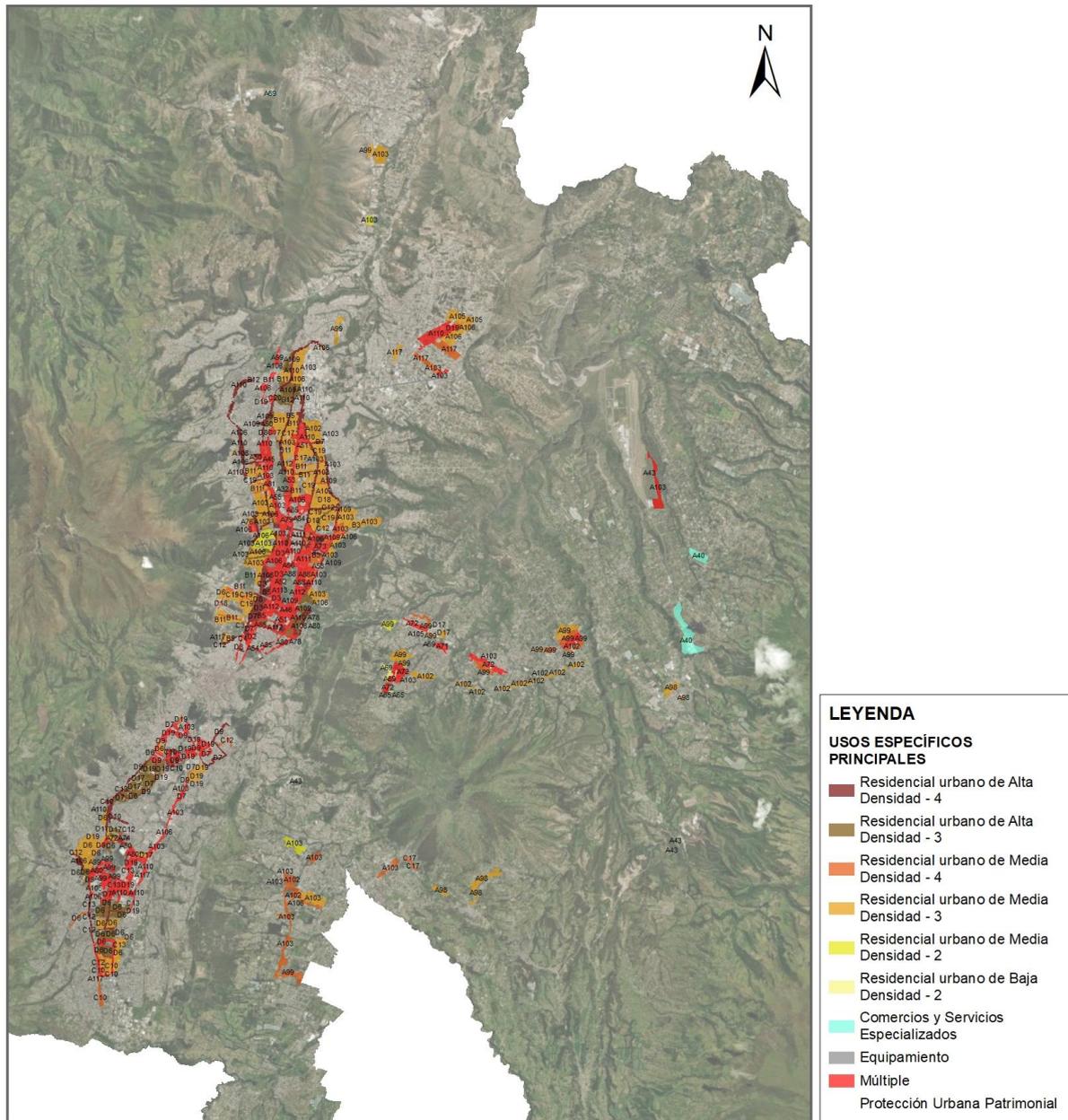


Gráfico 2.033 Edificabilidad General Máxima Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-6B)



SUBPARÁGRAFO VI

CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

En lotes que cuenten con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico se podrá aplicar las siguientes condiciones:

- a) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y código de edificabilidad, los lotes

podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando exista un lote posterior y la totalidad del lote deberá encontrarse en clasificación de suelo urbano.

- b) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, expresas o locales, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan 2 o más asignaciones de usos de suelo y código de edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:
 - i. La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.
 - ii. El lote se podrá acoger a la edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo cuando éste tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas.
 - iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la asignación de edificabilidad básica asignada en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades que generan mayor aprovechamiento constructivo, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.
- c) En lotes esquineros que tengan dos o más códigos de edificabilidad, podrán acogerse a cualquiera de ellos respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en los literales a. y b. de este artículo.

Se exceptúan de esta condición aquellas edificabilidades con uso de suelo de protección ecológica, en las cuales se aplicará el Código de Edificabilidad asignado a cada una de las áreas del lote identificadas con el referido uso, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

- d) Los predios que se acojan a las condiciones antes descritas y generen un mayor aprovechamiento urbanístico que el asignado por la edificabilidad básica están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.

SUBPARÁGRAFO VII

CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN A LA HABILITACIÓN DEL SUELO

En caso de habilitación de suelo en lotes urbanos con dos o más códigos de edificabilidad, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor.

Se exceptúan de esta disposición aquellos lotes con uso de suelo de protección ecológica, en los cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

SUBPARÁGRAFO VIII

CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN PENDIENTES NEGATIVAS

Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a las siguientes condiciones:

- a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá edificar únicamente un (1) piso por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno, sin que este pueda ser utilizado como área habitable.
- b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá edificar pisos por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno, de la siguiente manera:
 - i. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa no podrán ser utilizados como áreas habitables si no garantizan una adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.
 - ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.
- c) En predios urbanos con pendientes negativas que colinden hacia quebradas con uso de suelo de protección ecológica, se permitirá edificar hasta dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno y respetando el borde superior de quebrada. En estos casos no se permitirá la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo de la edificabilidad básica. De existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos que determine la viabilidad del proyecto.
- d) La aplicación de los numerales a, b y c no permitirá sobrepasar los coeficientes de ocupación del suelo asignados por la edificabilidad.

CAPÍTULO IV

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I

HABILITACIÓN DE SUELO

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación y/o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con las condiciones establecidas en este documento normativo, y demás normativa metropolitana correspondiente.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo código de edificabilidad.

Se habilitará el fraccionamiento del suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y demás instrumentos para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, procurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en planes complementarios.

PARÁGRAFO II

HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad.

Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m² y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura máxima establecidas por el presente Plan, por el PIT o zona en que se encuentren, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del código de edificabilidad asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro frontal.
- b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, el encargado de asignar los parámetros correspondientes.

SUBPARÁGRAFO I

HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Deberán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.

Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:

- a) En suelo urbano, en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie.
- b) En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

SUBPARÁGRAFO II

CONDICIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA EN USOS DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RECURSO NATURAL RENOVABLE

En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica o Recurso Natural Renovable, en las cuales no exista restricción de vivienda unifamiliar (VU) o vivienda bifamiliar (VB), y siempre que no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional, ni correspondan a la asignación de zonificación A31 (PQ), podrán optar por declarar en propiedad horizontal cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento.

- b) El área neta o útil se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación.
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados podrán incorporarse a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente y se someterán a un plan de conservación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector.
- d) La determinación del número total de unidades de viviendas resultará de la siguiente condición:
 - i. Para predios con lote mínimo de 5.000 m² a 10.000 m² se permitirán 2 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - ii. Para predios con lote mínimo de 10.000 m² a 25.000 m² se permitirán 4 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - iii. Para predios con lote mínimo de 25.000 m² a 50.000 m² se permitirán 6 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - iv. Para predios con lote mínimo de 50.000 m² a 100.000 m² se permitirán 8 unidades de vivienda por lote mínimo.
- e) En todos los casos se respetarán los coeficientes de ocupación asignados por la normativa de edificabilidad establecida en este instrumento;
- f) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva, sismo resistente y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes.
- g) Las propuestas de los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de dichos servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos) validados por las respectivas empresas y el informe de viabilidad emitido por la el órgano responsable del ambiente.
- h) Estos proyectos se sujetarán al procedimiento de licenciamiento ordinario.

SUBPARÁGRAFO III

HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS

Los proyectos de habilitación de suelo y edificación que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad rectora de la gestión de riesgos, deberán presentar los siguientes estudios, que serán validados por la por la entidad rectora de la gestión de riesgos en el DMQ:

- a) Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la entidad encargada de la gestión de riesgos en el DMQ.
- b) Estudio de estabilidad de taludes o ladera, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- c) Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- d) Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la administración zonal correspondiente, previo informe favorable de la entidad rectora de la gestión de riesgos.

Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que están expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de edificabilidad asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.

En caso de que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción certificarán la prohibición correspondiente.

Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

La entidad municipal rectora de la gestión de riesgos será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del presente documento normativo.

Esta información constará en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) como una restricción de aprovechamiento, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación.

CAPÍTULO V

ESTRUCTURA VIAL

Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que

une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

El sistema vial constante en este plan corresponde a la vialidad urbana de competencia del Gobierno Metropolitano y de la vialidad principal en el DMQ.

PARÁGRAFO I

CATEGORIZACIÓN VIAL

La categorización vial corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías principales que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, las mismas que cumplen con los estándares definidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para el DMQ. En este sentido, se dividen en: expresas, arteriales, colectoras y locales (planificadas en el ámbito de las competencias de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda).

a) **Vías Expresas.** - Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:

- Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
- Separan el tráfico de paso del tráfico local.
- Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.
- No admiten accesos directos a lotes frentistas.
- Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente.
- No admiten el estacionamiento lateral.
- Las intersecciones con otras vías se realizan solo a desnivel.
- Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

b) **Vías Arteriales.** - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Articulan las grandes áreas urbanas entre sí.
- Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
- Permiten el acceso a predios frentistas.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.

- No admiten el estacionamiento de vehículos.

c) **Vías Colectoras.** - Enlazan las vías arteriales y las vías locales. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Articulan sectores urbanos.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
- Permiten el acceso a los predios frentistas.
- Pueden permitir el estacionamiento lateral.
- Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

d) **Vías Locales.** - Se constituyen en el sistema vial urbano menor que hayan sido planificadas en el ámbito de competencias de la STHV y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral.

Trazado vial. - Es el diseño de cualquier vía (existente o proyectada), teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno, el cual deberá ser aprobado mediante Resolución por el Concejo Metropolitano.

Vía proyectada.- Son propuestas viales planificadas con la finalidad de mejorar la movilidad del sector y de la ciudad.

Las vías proyectadas se representan a través de líneas de intención que comprenden anteproyectos viales, que previo a su aprobación, su diseño debe cumplir con la normativa vigente, en lo relacionado a pendientes máximas y sección transversal, la cual debe estar en función del flujo vehicular futuro según la zonificación del sector.

Tabla 2.010 Derechos de Vías

No.	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA medido desde el eje de la vía (metros)	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN Medido a partir del derecho de vía (metros)
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial	25	15
2	By Pass Pifo - Yaruquí - El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial	24	15
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35	15
4	Ruta Viva (Simón Bolívar - Perimetral Regional E35) (a)	Colectora + carriles de servicio	25	15
5	Ruta Gualo - Nuevo Aeropuerto (Simón Bolívar conector Alpachaca Perimetral Regional E35)	Expresa	15	10
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15	10
7	Conector Alpachaca (Perimetral Regional E35- Nuevo Aaeropuerto) (b)	Expresa	18.75	10
8	Troncal Metropolitana - Tramo Panamericana Norte - Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) (c)	Expresa	25	5



9	Troncal Metropolitana - Av. Manuel Córdova Galarza - Av. Mariscal Sucre (Caminos de Libertad - San Enrique de Velasco) (d)	Colectora	18.3	0
10	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio	26	10
11	Panamericana Norte: Tramo Simón Bolívar – Calderón	Expresa + carriles de servicio	25	5
12	Calderón - Guayllababa – Cusubamba	Expresa + carriles de servicio	25	15
13	Guayllabamba - Puente Río Pisque	Arterial	25	15
14	Puente Río Pisque - Perucho - San José de Minas - Límite DMQ	Colectora	8	5
15	Av. Manuel Córdova Galarza (e)	Arterial + carriles de servicio	25	10
16	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur - Gualo) (f)	Expresa	25	5
17	Av. Padre Carolo (g)	Arterial	25	5
18	Av. Mariscal Sucre (h)	Semiexpresa - arterial	25	5
19	Prolongación Sur (Entrada La Ecuatoriana - Límite sur DMQ)	Arterial	25	5
20	Periférico Sur Occidental	Expresa	15	10
21	Calacalí – Nanegalito	Arterial	15	10
22	Av. De los Granados (Antiguo Acceso a Nayón)	Colectora	8	5
23	Interoceánica (i)	Colectora	13.45	10
24	Amaguaña – Conocoto	Colectora	13	5
25	Intervalles - Oriental y Occidental (j)	Colectora	10	5
26	Antigua Vía Quito – Conocoto	Colectora	9	5



27	Prolongación avenida Simón Bolívar (Carretas - Vía a Calacalí)	Colectora	15	5
28	Acceso El Inca (Av. Simón Bolívar - Av. Eloy Alfaro)	Colectora	13	5
29	Av. Ilaló (Conocoto - El Tingo)	Colectora	12	5
30	Quito – Chiriboga	Colectora	8	5
31	Quito – Lloa	Colectora	8	5
32	Quito – Nono	Colectora	8	5
33	San Antonio de Pichincha - Perucho	Colectora	8	5
34	Princesa Toa	Colectora	10	5
35	Autovía Patria tramo 1: Intervalles - Simón Bolívar	Arterial	10	10
36	Ruta Collas	Expresa	50	15
37	Av. Luis Ramón Pérez (Ex Avenida Simón Bolívar desde el intercambiador Redondel del Ciclista - Intercambiador Simón Bolívar sector Monteolivo) (f)	Expresa	25	5
38	Av. Gonzalo Pérez Bustamante (Ex. Avenida Simón Bolívar desde la Av. Maldonado al Intercambiador de la Av. Simón Bolívar Sector Lucha de los Pobres) (f)	Expresa	25	15
39	Vía Papallacta 28C	Arterial	13.5	15
40	Vía San Antonio - Calacalí	Colectora	9	5
41	Acceso Sur Oriental	Arterial	25	5
42	Enlace Prolongación Av. Simón Bolívar - Autopista Manuel Córdova Galarza Sector Maresa)	Colectora	17.25	5
43	Enlace Prolongación Av. Simón Bolívar - Autopista Manuel Córdova Galarza Sector Pusuquí)	Colectora	14.4	5
44	Periférico Sur Oriental	Expresa	15	10

- a) Ancho variable de acuerdo a proyecto vial aprobado según la ordenanza 008 del 24 de julio del 2011. Red vial básica de la Zona Nororiental del Distrito, los lotes frentistas a la Ruta Viva tendrán acceso únicamente por los carriles de servicio y deberán respetar el retiro asignado a la zonificación del sector. Se debe tomar en cuenta que el ancho del eje de la vía es variable de acuerdo a los carriles de desaceleración que componen a la misma.
- b) En el conector Alpachaca no se permitirá acceso directo a los predios frentistas, esto se realiza por vías secundarias.
- c) En el tramo desde el intercambiador de la Panamericana Norte hasta el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza, el derecho de vía es de 25 m del eje y retiro de construcción de 5 m (Acuerdo Ministerial 005 de 25/01/ 89 R.O. 120 de 31/01/89).
- d) Desde el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza hasta el barrio San Enrique de Velasco, el derecho de vía es de 18,30 m desde el eje y 0 m de retiro de construcción (Acuerdo Ministerial 045 de 20/09/95 R.O. 795 de 04/10/95).
- e) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m a cada lado del eje.
- f) La sección transversal de la Av. Simón Bolívar, en los tramos con usos de suelo urbano y rural, incluye carriles laterales de servicio para el acceso y salida vehicular de los lotes frentistas; se podrá prescindir de los mismos, únicamente con informe favorable de la EPMMOP; para los tramos con uso de suelo rural, la conectividad a la vía será aprobada con informe técnico de la EPMMOP.
- g) En el tramo desde la Av. Morán Valverde hasta el Escalón 1, el derecho de vía es de 12.20 m y el retiro de construcción es 0 m. En el tramo desde el Escalón 1 hasta el enlace Av. Simón Bolívar - Av. Pedro Vicente Maldonado - Av. Mariscal Sucre, se observará un derecho de vía de 25 m desde el eje de la vía y un retiro de construcción de 5 m.
- h) En el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Juan, el derecho de vía será de 15 m y el retiro frontal de 0 m. En el tramo desde el túnel de San Juan hasta la calle Albornoz, el derecho de vía será de 15 m y el retiro de construcción de 5 m. Desde la calle Albornoz hasta la Obispo Díaz de la Madrid, el retiro frontal será de 0 m. Desde la Av. Mariana de Jesús hasta la Av. Manuel Córdova Galarza el derecho de vía será de 25 m y el retiro frontal será de 5 m. En lo que se refiere al tipo de vía, el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Diego corresponde a una vía Arterial; desde el túnel de San Diego hasta la intersección con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, corresponde a una vía Expresa.
- i) En el tramo Tumbaco hasta El Arenal, el derecho de vía es de 13,45 m con un retiro de construcción de 5 m de ancho variable en ciertos tramos; desde El Arenal hasta el acceso a Puembo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puembo y la "Y" de Pifo, el derecho de vía es de 11.70 m y el retiro de construcción de 10 m de acuerdo al mapa V1.
- j) De ancho variable en ciertos tramos, de acuerdo al mapa V1.
- k) En la zona consolidada se mantendrá el ancho existente, sin retiro de construcción

Si el retiro de la asignación de edificabilidad es mayor al retiro de construcción de la vía, prevalecerá el de la edificabilidad.

Para ejecutar en los retiros de construcción de la vía cualquier tipo de obra o cultivos se requerirá un informe previo de la Administración Zonal correspondiente, para el caso de vías locales y, de la EPMOP para el caso de vías colectoras y arteriales, prohibiendo la ejecución de obras o cultivos en los retiros de construcción de las vías expresas.

El mapa V3 Vías locales urbanas, se actualizará conforme la planificación de la vialidad local de las administraciones zonales.

Gráfico 2.034 V1 jerarquía vial: vías expresas, vías arteriales, vías colectoras (Apéndice C2-CU1-PN-7A)

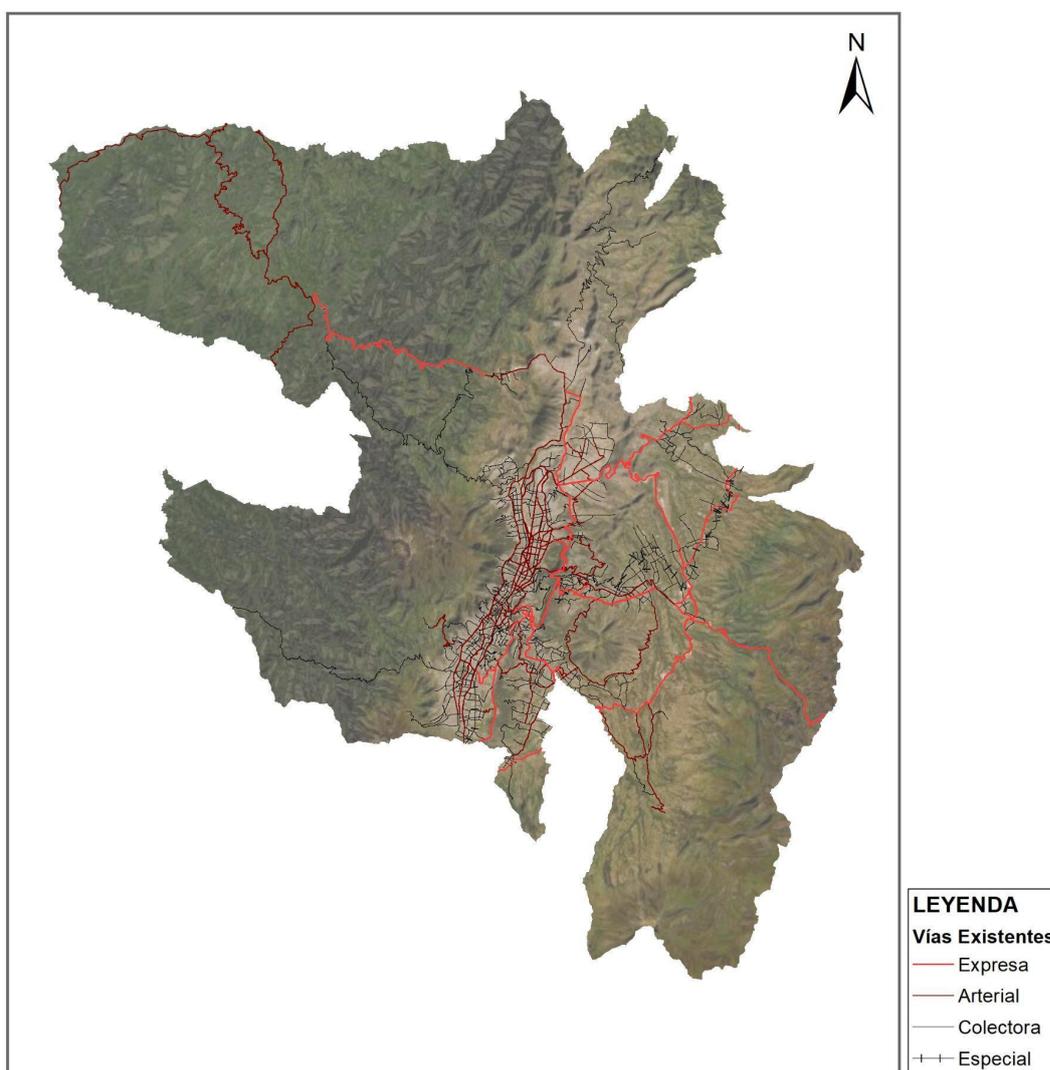


Gráfico 2.035 V2 SISTEMA VIAL: VÍAS EXISTENTES, VÍAS PROYECTADAS, VÍAS APROBADAS (Apéndice C2-CU1-PN-7B)

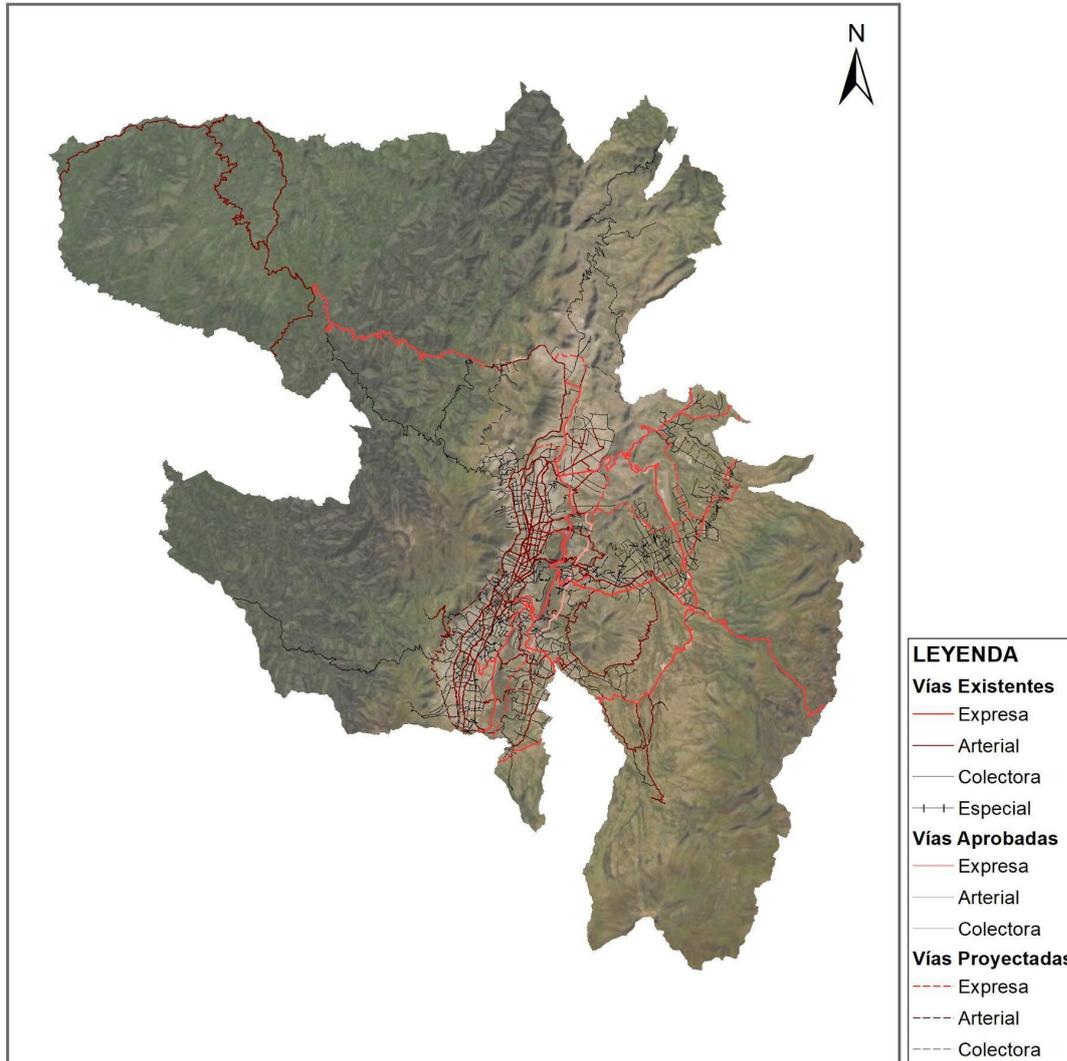
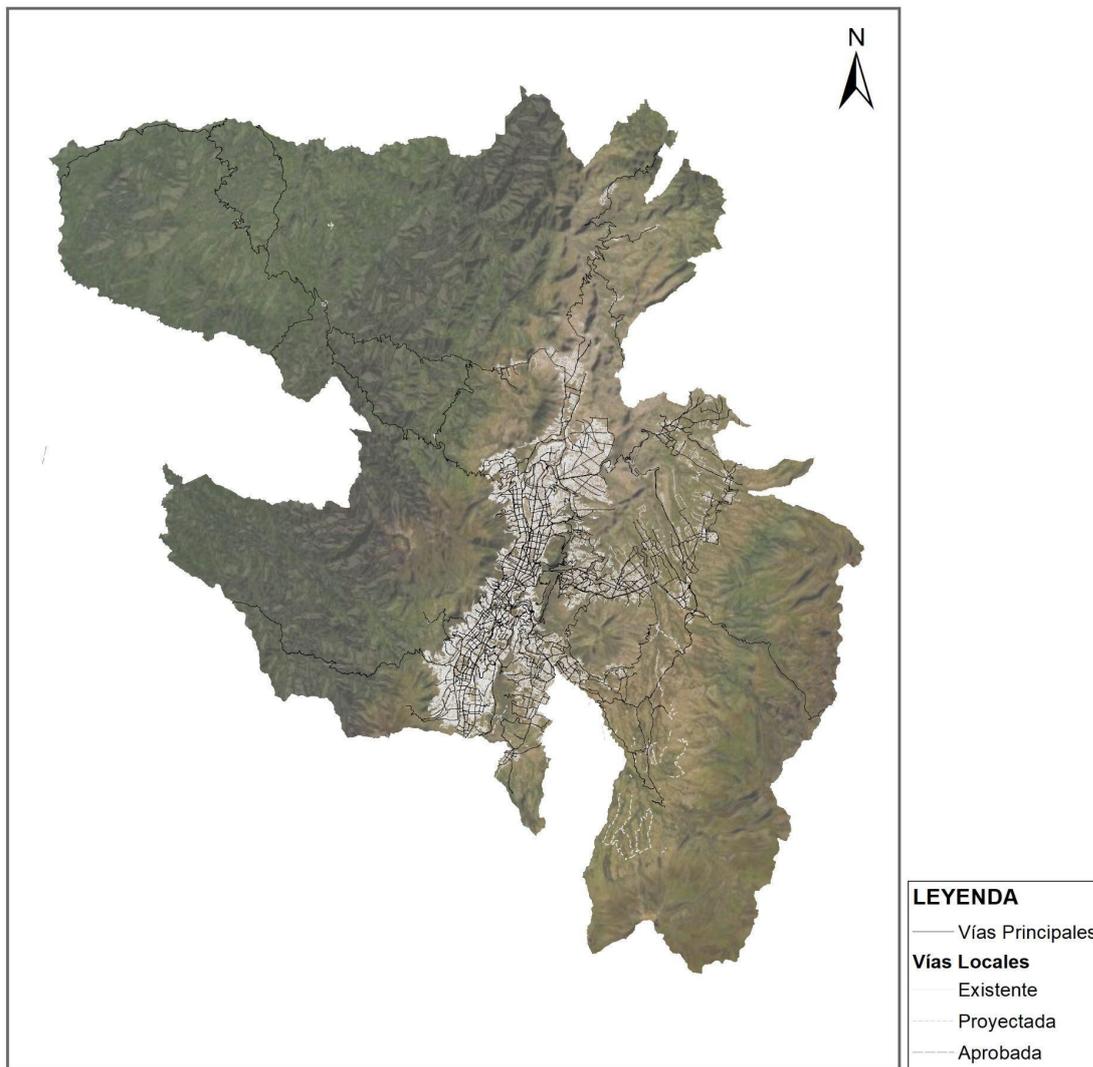


Gráfico 2.036 V3 vías locales urbanas (Apéndice C2-CU1-PN-7C)



CAPÍTULO VI AFECTACIONES

PARÁGRAFO I

ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales de riego, colectores, OCP y zona de protección del Beaterio, que se encuentran especificadas en el Tabla 2. 022 y en el Mapa normativo C2-CU1-PN-8A y otras que puedan ser incorporadas.

Tabla 2.011 Áreas de protección especial

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN
Oleoductos Lago Agrio – Esmeraldas ¹	Desde el eje 15 m
Beaterio ²	100 m. desde el límite Zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30 ³
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi – Quito	Desde el eje 15 m
Sistema de reversión poliducto Quito – Ambato	Desde el eje 4.00 m
Línea de alta tensión hasta 69 kv ⁴	Desde el eje 8 m
Línea de alta tensión (138 kv) ²	Desde el eje 10 m
Línea de alta tensión (230 kv) ²	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (500 kv) ²	Desde el eje 30 m
Línea de transmisión Santa Rosa – Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m

¹ Retiro de construcción 100 m desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

² Retiro de construcción de 100 metros medidos desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.

³ Prohibición de todo tipo de construcciones y el desarrollo de todo tipo de actividades, dentro de la zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30, acogida mediante decreto ejecutivo 1215 de fecha 13 de febrero 2001, en su artículo 25, literal C. Zona delimitada conforme los planos de distancias mínimas hasta vías públicas y hasta propiedades emitidos por EP PETROECUADOR mediante el Oficio No. 21989-SIN-2016 de fecha 05 de agosto de 2016.

⁴ Distancias para franjas de servidumbre en función del voltaje de la línea eléctrica, de acuerdo a la Agencia de Regulación y Control de Electricidad. Resolución ARCONEL N°018-2018.

Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo.	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales ⁵	Desde el eje 25 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso ³	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso ³	Desde el eje 3 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
OCP	Desde el eje 15 m
Planta de tratamiento de agua derrame pequeño (envases pequeños o fuga pequeña de un envase pequeño de cloro gas) ⁶ Plantas: El Meridiano, Checa, El Quinche, Gualea, Guayllabamba, Iguñaro, Uyachul, Yaruquí, Pichincha Sur, Toctiuco, Torohuco y Rumipamba	Radio de influencia zona de protección de 60m desde el punto centro de los tanques de cloro gas
Planta de tratamiento de agua derrame grande (múltiples cilindros pequeños o un cilindro ton de cloro gas) ⁶ Planta: El Troje	Radio de influencia zona de protección de 150m desde el punto centro de los tanques de cloro gas
Planta de tratamiento de agua derrame muy grande (múltiples cilindros tones de cloro gas) ⁶ Plantas: Conocoto, Paluguillo, Tesalia, Bellavista, Puengasí, El Placer, Noroccidente y Chilibulo	Radio de influencia zona de protección de 300m desde el punto centro de los tanques de cloro gas

⁵ Las franjas de protección definitivas deberán referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.

⁶ Se mantendrán zonas de aislamiento y seguridad que prohíban todo tipo de habilitación del suelo y edificación sobre un radio de influencia de 60m, 150 m y 300m a la redonda, dependiendo de la cantidad de gas cloro almacenado en cada planta de agua potable, medidos desde el centro de los tanques de cloro-gas, de acuerdo a planos emitidos por la EPMAAPS, mediante Memorando No. EPMAPS-GA-003-2021 del 14 de mayo del 2021 e Informe Técnico Cloro-Gas del 10 abril del 2017. En la planta del Troje se mantendrá un radio de influencia de 150m según lo recomendado por la EPMAAPS en los documentos citados, y en conformidad con lo dispuesto en Informe Técnico No. 070-AT-DMGR-2017 emitido por la Secretaria General de Seguridad con Oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-0414 del 24 de abril del 2017.

Gráfico 2.037 P1. Zonas de Protección Especial DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-8A)

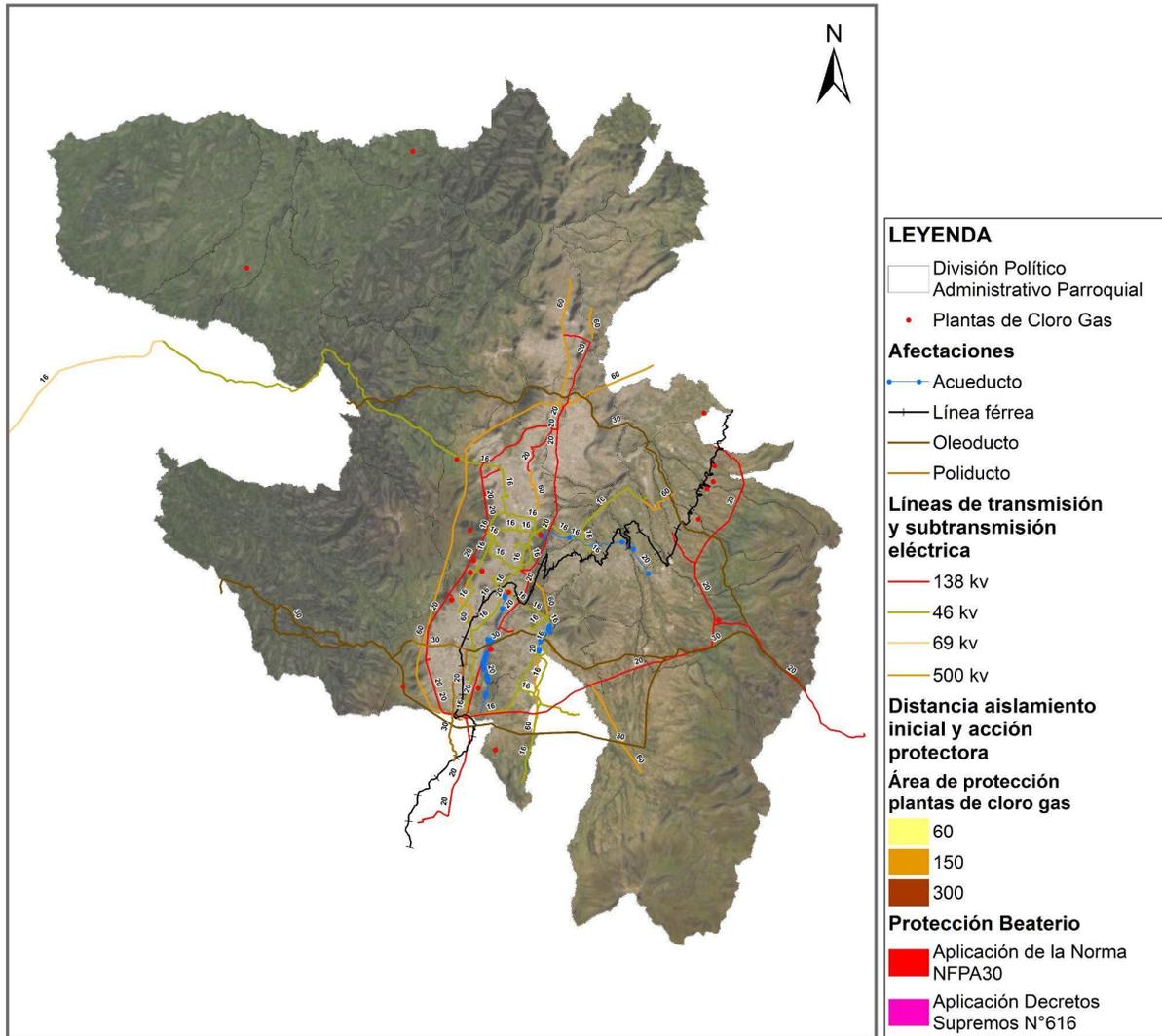
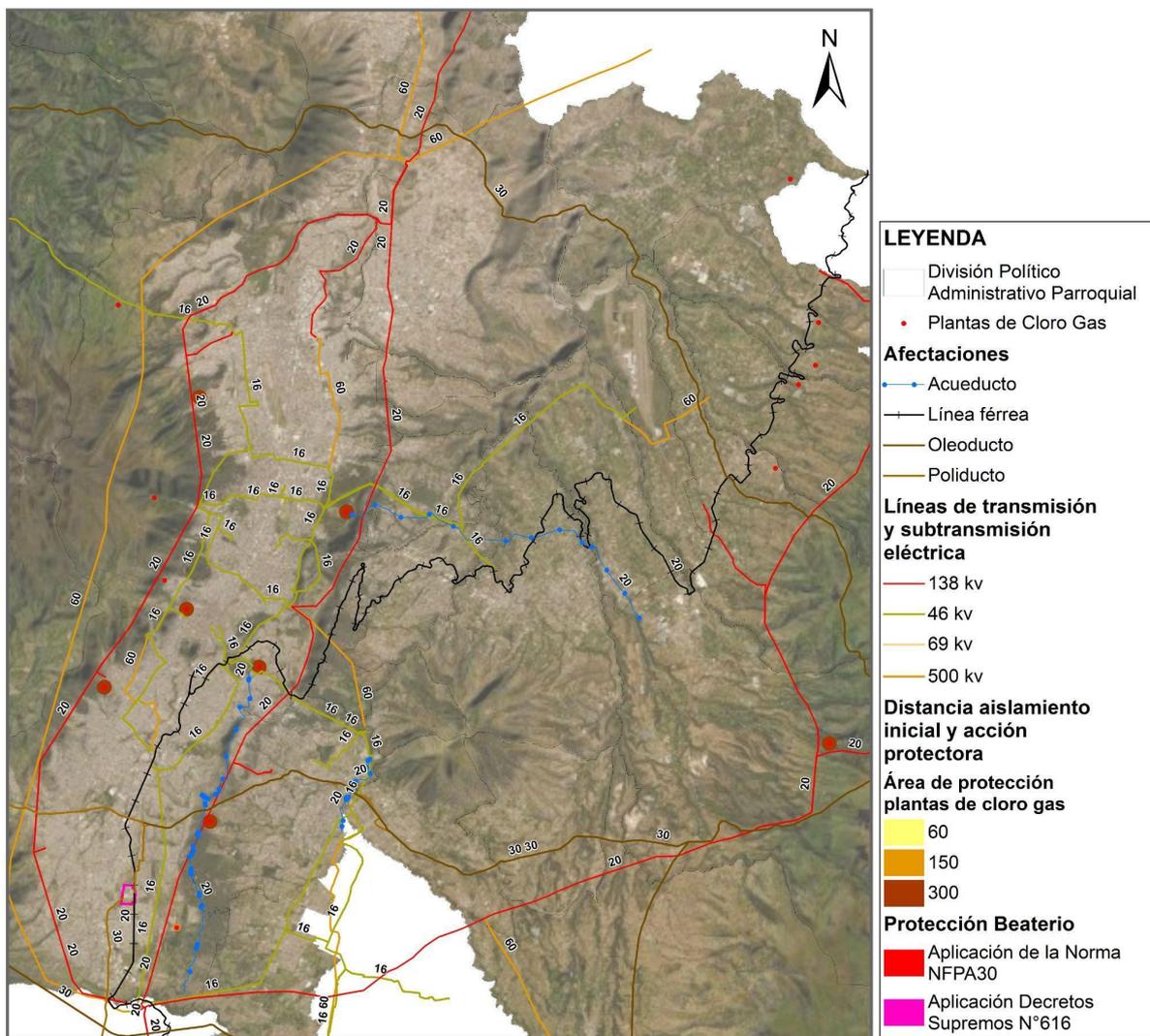


Gráfico 2.038 P1. Zonas de Protección Especial DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-8B)



SUBPARÁGRAFO I

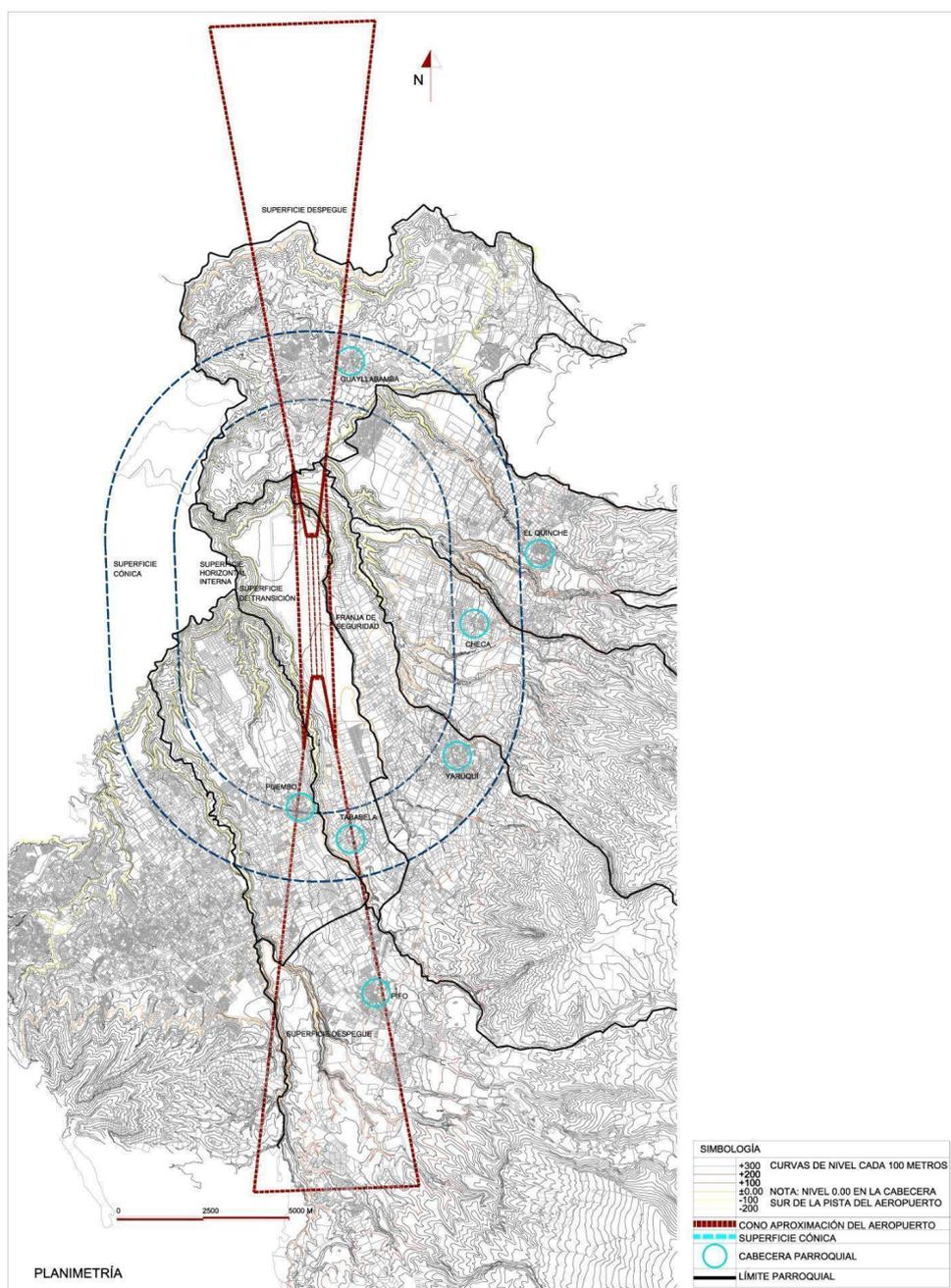
ZONA DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO

Corresponde a la zona o franja de protección del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y se refiere a las superficies de espacio aéreo que deberán mantenerse libre de obstáculos, para garantizar el servicio de transporte aéreo. Deberá considerar lo siguiente:

- Se respetarán las superficies limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de la ciudad de Quito, ubicado en la parroquia de Tababela, por seguridad de la población de los alrededores, aviones y sus ocupantes y el correcto funcionamiento del Aeropuerto.

- b) La altura de edificación permitida del entorno inmediato al aeropuerto no se deberá contraponer con las limitaciones de altura dispuestas por el ente competente en materia aeronáutica nacional.
- c) Se restringirán los usos no compatibles al funcionamiento del aeropuerto.

Gráfico 2.039 Superficies limitadoras de obstáculos sobre las parroquias rurales de Puenbo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa, Guayllabamba y El Quinche.



PARÁGRAFO II

AFECTACIONES POR PROTECCIÓN NATURAL Y AMENAZAS

SUBPARÁGRAFO I

PROTECCIÓN DE QUEBRADA

La afectación tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas. Esta afectación se evidenciará en el Informe de Regulación Metropolitana generado para cada predio.

Las quebradas serán asignadas con un código de edificabilidad (PQ) en el cual no se permite la edificación.

SUBPARÁGRAFO II

SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS

1. Amenaza volcánica

Se refiere a la probabilidad de erupción de un volcán activo, que puede causar algún peligro para la integridad física de la población y afectar sectores como la movilidad y la producción debido a la emisión de flujos laháricos, caída de piroclastos (cenizas) y emisión de gases, entre otros.

El DMQ por encontrarse rodeado de volcanes de edades geológicas recientes, y por ser parte del Cinturón de Fuego del Pacífico, presenta amenaza a este fenómeno natural, cuya amenaza principal son los volcanes activos Guagua Pichincha y el volcán Cotopaxi. Con respecto a la caída de piroclastos se presentan zonas de alta amenaza para los volcanes Guagua Pichincha y Atacazo-Ninahuilca.

2. Susceptibilidad a subsidencias

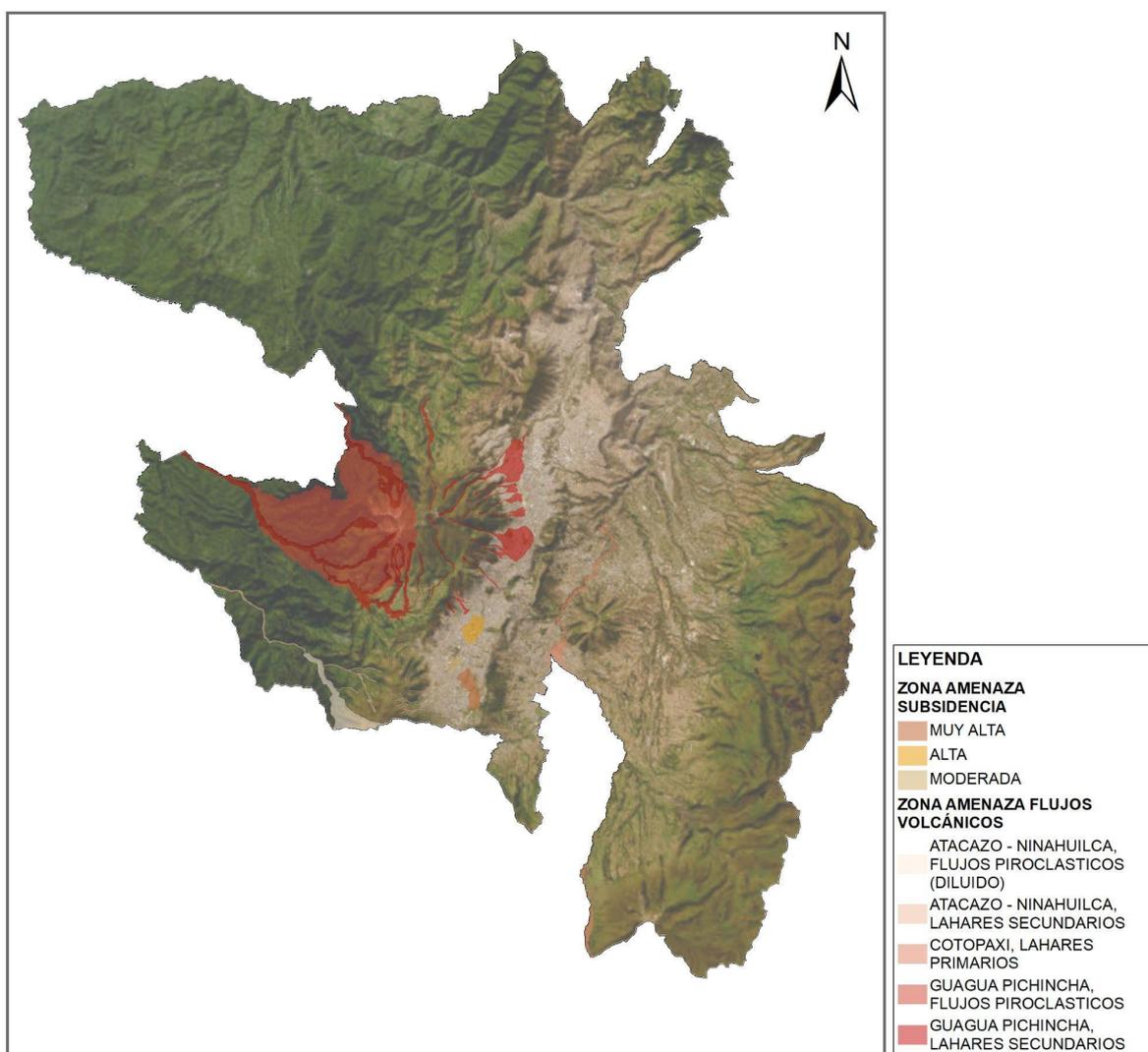
La subsidencia hace referencia al hundimiento paulatino de la corteza terrestre, continental o submarina. Puede deberse a causas como: disolución de materiales profundos, construcción de obras subterráneas o de galerías mineras, erosión del terreno en profundidad, el flujo lateral del suelo, la compactación de los materiales que constituyen el terreno o la actividad tectónica. Todas estas causas se manifiestan en la superficie del terreno mediante deformaciones verticales que

pueden variar desde pocos milímetros hasta varios metros durante periodos que varían desde minutos hasta años⁷

3. Susceptibilidad a movimientos en masa

Los movimientos en masa son procesos en los cuales el volumen constituido por roca, suelo, tierras, detritos o escombros se desplaza ladera abajo por acción de la gravedad, y se clasifican según la forma de la superficie de deslizamiento. Los fenómenos más comunes son los deslizamientos y desprendimientos generados en los márgenes de quebradas, taludes de vías y en pendientes mayores a un ángulo de 30°.

Gráfico 2.040 Susceptibilidad a flujos volcánicos y subsidencia DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-9A)



⁷ Tomás, R., Herrera, G., Delgado, J., & Peña, F. (2009). Subsidencia del terreno. *Enseñanza de las Ciencias de la Tierra*, 17(3), 295-302.

Gráfico 2.041 Flujos de lava y subsidencia Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-9B)

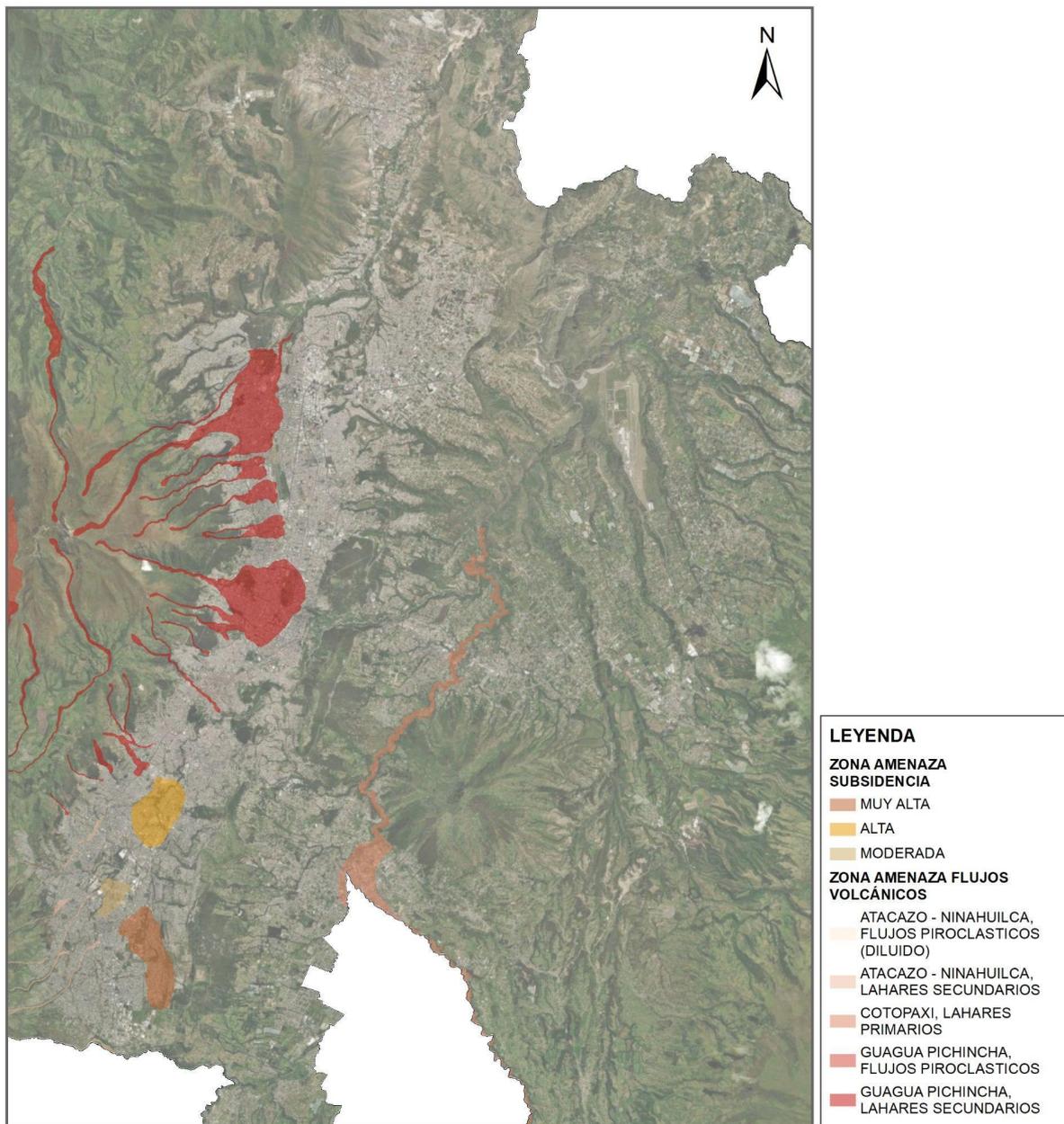


Gráfico 2.042 Susceptibilidad a Movimientos en Masa DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-10A)

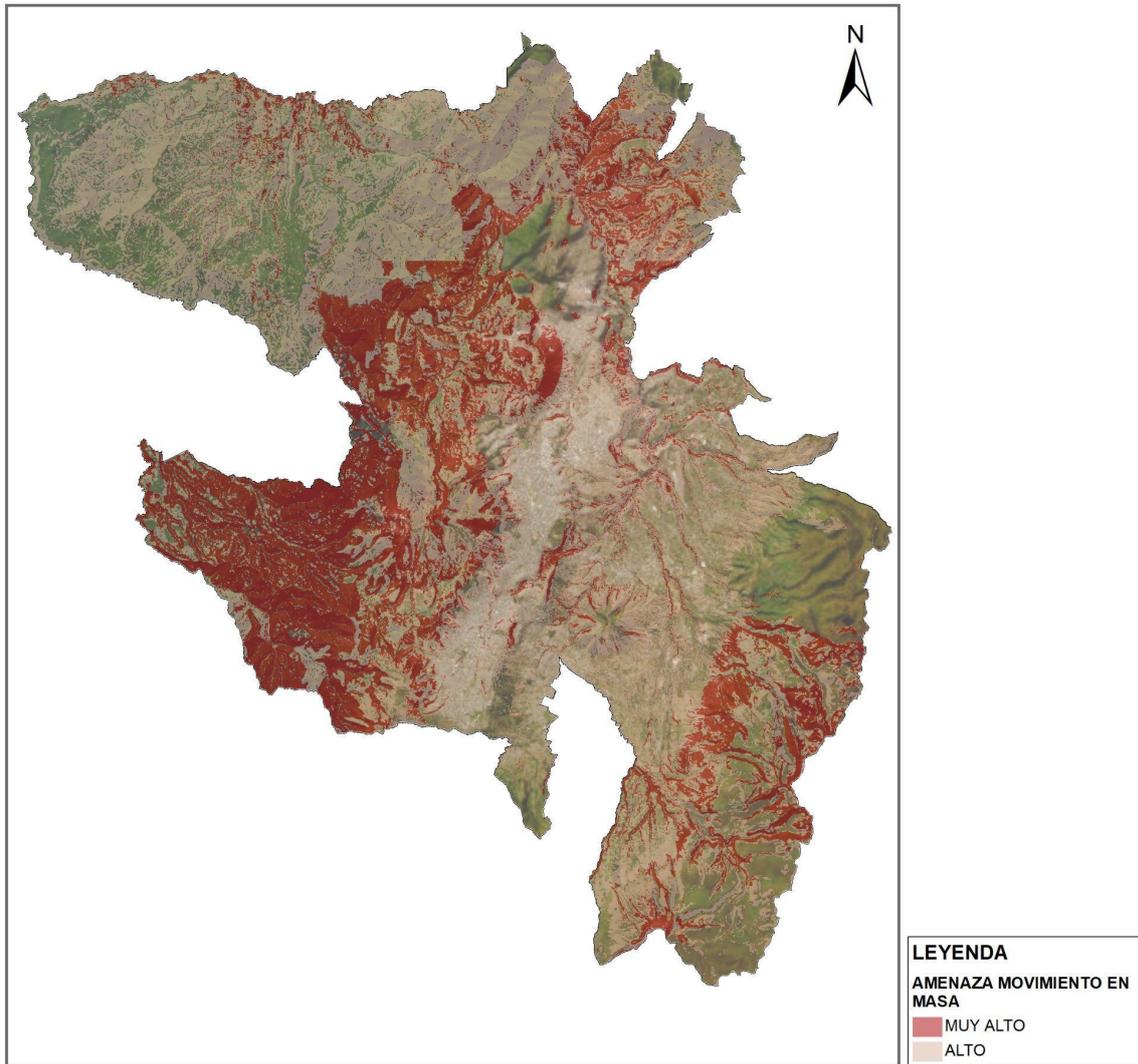
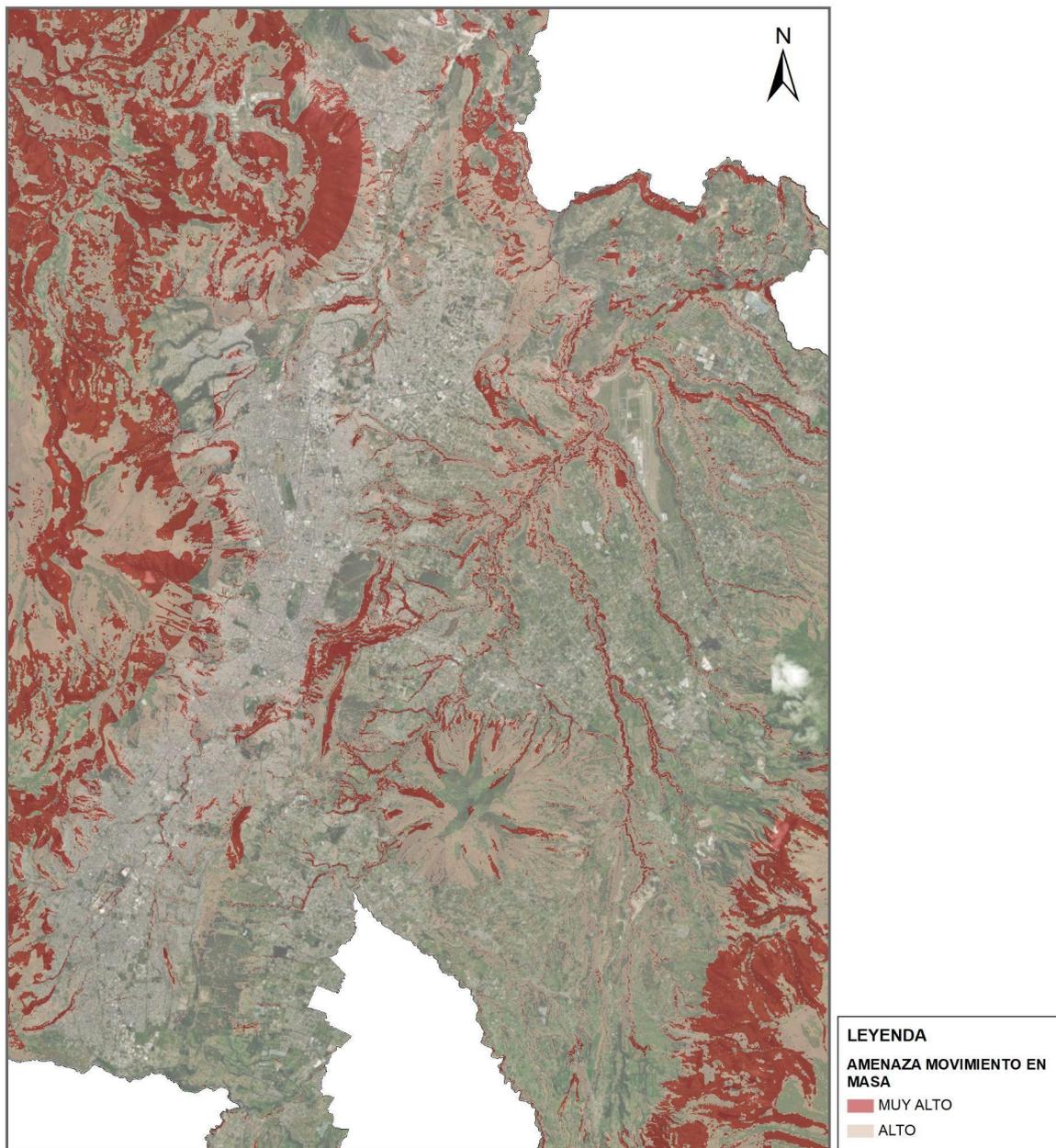


Gráfico 2.043 Susceptibilidad a Movimientos en Masa Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-10B)



CAPÍTULO VII DEL ESPACIO PÚBLICO

PARÁGRAFO I GENERALIDADES

1. Definición única de espacio público.- Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de uso público que en su conjunto, organiza y moldea a la ciudad.

Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructura y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios, ecosistémicos, y todos aquellos que permitan alcanzar los principios nacionales e internacionales que tengan por objeto eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural, valor estético y paisajístico; y, permite la relación e integración con espacios complementarios de dominio público y privado.

2. Sistema de espacio público.- El sistema de espacio público está constituido por la relación e integración entre bienes de propiedad pública de uso público y bienes de propiedad privada que lo complementan.

La determinación de los bienes de propiedad privada del presente capítulo como parte del sistema de espacio público no supone la modificación de la titularidad del derecho de dominio.

3. Componentes del sistema espacio público.- Constituyen componentes del sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza:

- a) **Espacio Público:** Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras, como son:
 - i. Infraestructura para la movilidad y fomento de la intermodalidad.

- ii. Infraestructura verde y azul.
- iii. Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.
- iv. Infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición única del espacio público.

b) Espacio público condicionado: Es el suelo o bien de dominio público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos inaccesibles que son parte del patrimonio natural, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.

También se considera como espacio público condicionado al bien de uso público que requiere de una gestión especial, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana.

c) Espacios complementarios: Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:

1. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.
2. Suelo, bien o todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje natural y/o cultural.
3. Suelo o bien de propiedad pública o privada que complementariamente permiten, a través de la conectividad, mejorar la funcionalidad y organización de la ciudad u otros asentamientos humanos en los siguientes ámbitos:
 - i. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes, patios internos o corazones de manzana producto de la utilización de retiros o la planta baja de un lote de propiedad pública o privada. Asimismo, se considera en este ámbito cualquier elemento instalado en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura de la movilidad y fomentar la intermodalidad.
 - ii. Ecológico ambiental: Permiten conformar corredores verdes en el espacio público complementariamente con el espacio privado, para cumplir con una función ecológica y/o ambiental a fin de mejorar el hábitat de la ciudad u otros

asentamientos humanos. Asimismo, se consideran en este ámbito cualquier elemento que se encuentre en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura verde y/o azul definidas en el presente instrumento.

4. Otros de similar naturaleza que se destinen para la conformación del sistema de espacio público.

Los instrumentos normativos relacionados a la planificación, gestión y normativa técnica del espacio público, contemplarán lo estipulado en relación a los componentes del sistema del espacio público.

4. Categorización del espacio público.- Para la categorización del sistema del espacio público como mínimo se deberá organizar en función a las siguientes consideraciones:

- a) **Por los componentes:** A partir de la clasificación de los componentes del sistema del espacio público, así como los diferentes niveles de agrupaciones de los componentes, subcomponentes y elementos que constituyen el sistema de espacio público.
- b) **Multiescalaridad:** Por su relación entre la superficie; cobertura poblacional; el tiempo y la distancia de desplazamiento; y, su relación con la frecuencia de uso: diario, semanal, quincenal, mensual, según sea el caso.
- c) **Por su función y organización:** Se contemplarán los diferentes tipos de infraestructuras para la movilidad e intermodalidad; de servicios en general; ecológico ambiental; para la recreación, encuentro y/o contemplación; arte y cultura, organizadas en espacio público físico aéreo, superficie y subsuelo.

PARÁGRAFO II

DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

SUBPARÁGRAFO I

PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO

La planificación, gestión y ejecución del espacio público y del sistema de espacio público se instrumentaliza a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado Plan Maestro de Espacio Público, que será aprobado a través de ordenanza.

El Plan Maestro de Espacio Público se estructurará de acuerdo al sistema de espacio público definido en el presente párrafo y en las disposiciones correspondientes del Régimen Administrativo del Suelo, en concordancia con el Plan Maestro de Movilidad y otros planes maestros sectoriales o complementarios que se vinculen con el sistema de espacio público, y la demás normativa metropolitana y nacional vigente.

Asimismo, contemplará las condiciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y la normativa aplicable.

Contenidos del Plan Maestro de Espacio Público. - Previo a la definición de programas y proyectos que contendrá el Plan Maestro de Espacio Público, mismos que definirán la gestión y ejecución del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, se desarrollará una línea base que determine el estado actual del sistema antes mencionado. Sobre tal línea base se generarán indicadores de medición que definirán metas anuales de obligatorio cumplimiento por parte de las diferentes entidades municipales competentes.

Bajo los principios de eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural y valor estético y paisajístico; el plan contemplará como mínimo:

- a) El modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Al Metro de Quito, y su zona de influencia.
- c) El equilibrio entre el medio urbano con el medio natural, paisaje y patrimonio natural.
- d) Las infraestructuras en igual jerarquía y priorización, las mismas que buscarán mejorar el funcionamiento y organización en los diferentes ámbitos y niveles del sistema de espacio público para mejora de la calidad del hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos:
 - i. Infraestructura para la movilidad con prioridad del peatón y fomento de la intermodalidad.
 - ii. Infraestructura verde y azul.
 - iii. Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.
 - iv. Otras infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición del presente parágrafo.

PARÁGRAFO III

DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

La gestión y regularización del sistema de espacio público y sus componentes, se instrumentalizará de conformidad con la categorización respectiva del sistema de espacio público y a lo dispuesto en los componentes del sistema del espacio público determinados en el presente Capítulo, en función de la naturaleza de cada componente se definirá su propia gestión y regulación.

Para la aplicación de la referida gestión y regulación se entenderá lo siguiente:

1. Uso de espacio público: constituye el funcionamiento de actividades que se encuentran permitidas por los instrumentos respectivos.
2. Ocupación de espacio público: constituye la delimitación espacial donde se podrán incorporar elementos físicos para realizar actividades específicas permitidas por los instrumentos respectivos.
3. Aprovechamiento del espacio público: Constituye la utilización de las características del espacio público de manera visual, paisajística, u otros que consideren los instrumentos respectivos.

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con las entidades municipales competentes será la responsable de la elaboración de los instrumentos necesarios para la gestión y regulación del sistema del espacio público en articulación con el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y lo establecido en el presente instrumento, así como también en la normativa nacional y metropolitana correspondiente.

1. Contenidos del instrumento de gestión y regulación del sistema de espacio público

El instrumento de gestión y regulación del sistema de espacio público contendrá como mínimo lo siguiente:

- a) Categorización del sistema de espacio público, según lo establecido en el presente párrafo, y las definiciones de los componentes, subcomponentes y elementos que constituyen el sistema de espacio público.
- b) Actividades específicas permitidas según la categoría del sistema de espacio público, las mismas que se normarán a través de anexo técnico.
- c) Definición de las entidades y/o empresas municipales a cargo de la gestión y administración según el tipo de espacio público, en concordancia a la categorización del sistema de espacio público.
- d) Mecanismos y/o modelos de gestión para la rehabilitación, construcción, mantenimiento y/o conservación del espacio público y su sistema, según el caso. Se formulará y/o fomentará mecanismos de incentivos para mejora de fachadas u otros sin fines de lucro que se ejecuten en los espacios complementarios. No se aplicará a las actividades que tengan por objeto fines de lucro.
- e) Definición de los casos o actividades particulares que requieren de autorización para el uso, ocupación y/o aprovechamiento del espacio público a través de convenio y pago de regalía, o licenciamiento y pago de una tasa; u otras modalidades de autorización que se identifiquen dentro del ordenamiento jurídico nacional.
- f) Identificación de las entidades responsables según la categoría del sistema de espacio público y/o actividad a ser efectuada en dicho espacio público que deberán emitir informe preceptivo previo a la emisión de la autorización municipal correspondiente a través de convenio o licencia.
- g) Unificación, a través de un sistema informático, para las autorizaciones en espacio público según su naturaleza.

- h) Fórmulas de cálculo para la tasa o regalía, según el caso, o los responsables de su formulación y expedición.
- i) Otros para la gestión y regulación del espacio público y su sistema, según el caso.

2. Inventario georreferenciado de espacio público. - El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización antes mencionada.

El Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP) proporcionará información cuantitativa y cualitativa referente a la caracterización específica de cada uno de los componentes, subcomponentes y elementos que conforman el sistema de espacio público.

3. Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).- El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas del inventario de espacio público que contendrán información pública completa según el tipo de espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas, infraestructura, otros.

4. Financiamiento para el desarrollo del espacio público.- El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la gestión de los instrumentos de gestión del suelo como unidades de actuación urbanísticas, instrumento de cargas y beneficios, banco de suelo, o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

PARÁGRAFO IV

DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA

Estándares urbanísticos de espacio público. - Se elaborarán por lo mínimo los siguientes estándares urbanísticos de espacio público:

- a) Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.
- b) Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- c) Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- d) Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.

2. Norma técnica de espacio público. - Toda norma técnica relacionada con el espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público que se cree en el instrumento emitido para el efecto, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según corresponda:

- a) Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b) Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c) Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.
- d) Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.
- e) Ecología y ambiente: Equilibrio con ecosistemas urbanos y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación urbana.
- f) Salud: Estrategias para disminuir el impacto de la alta radiación; respuesta y recuperación ante cualquier tipo de emergencia sanitaria; así como también, los beneficios de la naturaleza para la salud mental y otras.
- g) Confort: Confort térmico o protección o aprovechamiento frente a los diferentes tipos de climas; confort acústico o mitigar el impacto de ruidos; espacio y mobiliario de estancia.
- h) Comercio: Establecer condiciones para mercados abiertos, ferias, kioskos u otro tipo de comercio que se admita en el espacio público, así como la relación entre el comercio en espacio privado y espacio público.
- i) Actividades en general que se desarrollen en espacio público que se requiera regulación.

3. Estándares urbanísticos y norma técnica. – La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda será la responsable de elaborar, modificar y actualizar los estándares urbanísticos y norma técnica del sistema de espacio público en concordancia a la categorización del sistema de espacio público y en coordinación con las entidades municipales competentes.

LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES DEL COMPONENTE URBANÍSTICO

Apéndice C2_2.3_01_APÉNDICE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS CIU

Apéndice C2_2.3_02_CUADRO DE COMPATIBILIDADES CON ACTIVIDADES CIU

Apéndice C2_2.3_03_CONDICIONES GENERALES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS RESTRINGIDAS

Apéndice C2_2.7_01_ESTÁNDARES ESPACIO PÚBLICO