



Resolución No. 036-CAHP-2020

René Bedón

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Presente. -

De mi consideración:

La Comisión de Áreas Históricas, en sesión No. 030 - ordinaria realizada el día lunes 3 de agosto de 2020, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día referente al "Conocimiento del Oficio Nro. STHV-2020-0591-O (...)" y, luego de analizar el proyecto normativo relacionado con la reactivación económica del sector de la construcción en el Distrito Metropolitano de Quito, en atención a la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo Nro. 067-CUS-2020, la comisión de **Resolvió**: aprobar y enviar a la Comisión de Uso de Suelo el Informe Técnico que hace referencia al artículo 18 del proyecto de "Ordenanza Metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID-19 (...)" emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y remitido mediante Oficio No. STHV-2020-0591-O, con las observaciones que se incluyen en el texto que se expone a continuación:

"Los predios inventariados fuera del Centro Histórico de Quito y predios de interés patrimonial, excepto predios inventariados que se localicen en parroquias rurales o que tengan clasificación rural y los catalogados con protección absoluta, podrán ser compensados mediante la redistribución del COS total hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, inclusive incrementando el número de pisos aplicando los instrumentos de incremento de edificabilidad contemplados en la normativa vigente, bajo las condiciones de ocupación, características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de un informe técnico para conocimiento y revisión de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio y para la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Para el efecto, el proyecto a presentarse deberá a más de lo estipulado en la normativa vigente cumplir con lo siguiente:

I.- El proyecto arquitectónico deberá contar obligatoriamente con la propuesta de rehabilitación del inmueble inventariado o de interés patrimonial, de acuerdo a su catalogación y grado de protección; y, además, la cual será parte de la etapa constructiva inicial del proyecto.

II.- El expediente del proyecto incluirá un plano de las áreas de terreno libre edificables.

III.- El inmueble inventariado o de interés patrimonial debe estar debidamente considerado en el programa arquitectónico con la finalidad de que se su uso sea



compatible y que la rehabilitación del mismo (de acuerdo a su catalogación) recupere y respete las características patrimoniales tanto arquitectónicas como morfológicas propias del inmueble, es decir, el proyecto deberá incluir criterios de integración arquitectónica y espacial, así como los estudios necesarios que garanticen las condiciones de habitabilidad del inmueble.

IV.- Deberá respetar los retiros reglamentarios establecidos en la zonificación vigente y además, un retiro de al menos 6 metros (que se definirán en la planta de cubiertas), entre el inmueble inventariado o de interés patrimonial y los volúmenes de la nueva edificación, salvo que existiere una delimitación de área de protección especificada en la ficha de inventario de patrimonio nacional debidamente aprobada por el INPC. Dichos retiros entre el inmueble inventariado y la nueva edificación, podrán ser ocupados únicamente con elementos de transición, con estructura totalmente independiente, con el fin de mantener comunicación directa con la edificación nueva.

V.- Como área de terreno libre edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines propios de la tipología de la edificación, vegetación patrimonial, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación. De ser técnicamente factible, se podrá proyectar subsuelos bajo los huertos o jardines propios de la edificación patrimonial.

VI.- El cálculo del COS Total resultante de la compensación considerará en su cómputo el COS PB y COS total ya ocupados por el inmueble inventariado o de interés patrimonial.

VII.- En el escenario que un proyecto contemple incremento de pisos de acuerdo a la normativa vigente, deberá implementar retiros entre la nueva edificación y el bien patrimonial, a razón de 1 metro adicional por cada 4 pisos adicionales en altura, además deberá implementar estrategias morfológicas de la nueva edificación, con el objetivo de asegurar la calidad de parámetros urbanísticos hacia el bien inventariado, sin que este pierda o ponga en riesgo sus condiciones de habitabilidad y de estabilidad estructural.

Los lotes que apliquen al presente instrumento, deberán cumplir con un área mínima de 2.000 m², el área libre edificable deberá cumplir también con los parámetros de zonificación establecida y se acogerán los literales antes indicados en el presente. [SEP]

IX. Si durante las actividades de remoción de tierras en el terreno libre edificable se hallaren bienes u objetos arqueológicos o paleontológicos, se suspenderá la parte pertinente de la obra y se informará inmediatamente al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Cultura."

Así mismo, y considerando la situación económica que atraviesa la ciudad como consecuencia de la pandemia del COVID-19, se exhorta a la Comisión de Uso de Suelo para que, a la brevedad posible, se emitan los informes tendientes a discutir el proyecto normativo en referencia en el seno del Cuerpo Edificio, siguiendo el procedimiento parlamentario previsto en la Resolución No. C 074, de 2016.



Atentamente,

Concejala Luz Elena Coloma
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente resolución fue tratada por la Comisión de Áreas Históricas, en sesión realizada día lunes 3 de agosto de 2020.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Leslie Guerrero	SCAH	2020-08-03	
Revisado por:	Samuel Byun	PSGC (S)	2020-08-03	

Ejemplar 1: Destinatarios

Ejemplar 2: Archivo

Ejemplar 3: Secretario de la Comisión de Áreas Históricas

CC: Presidente de la Comisión de Áreas Históricas