

INFORME TÉCNICO

1. ANTECEDENTES

- a) Actualmente en el Código Municipal en el artículo IV.4.44 de la "Intensificación de la ocupación del suelo (COS)" establece que: *"En las áreas patrimoniales, exceptuando el Centro Histórico de Quito, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con la subsiguiente aprobación del Consejo del Distrito Metropolitano de Quito, y con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios. Como terreno adicional edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines históricos, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación. Para el caso del Centro Histórico de Quito, si el Coeficiente de ocupación del suelo supera el establecido en la zonificación de ninguna manera una propuesta de intervención podrá incrementar dicho coeficiente."*
- b) Con la intención de definir parámetros más claros para aplicación del texto vigente y que a la vez permita favorecer la reactivación económica de la ciudad mediante un incentivo a los predios que inventariados o de interés patrimonial, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se propone la sustitución del artículo arriba indicado en la "La 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 (...)" que tendrá una vigencia de dos años a partir de su sanción; para lo cual se presentó una propuesta del artículo.
- c) Una vez que se realizó la presentación del artículo N°18 a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en relación a la sustitución del artículo que hace referencia a la intensificación de uso de suelo en predios inventariados que consta en el Código Municipal en el Libro correspondiente "De las Áreas y Bienes patrimoniales" y una vez realizadas las mesas técnicas necesarias se contó con los siguientes informes con observaciones al texto que han sido acogidas para la elaboración definitiva de los mismos, siendo los siguientes informes:

- Oficio N° INPC-INPC-2020-0716-O del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural con fecha 22 de junio de 2020
- Oficio N° GADDMQ-DMGDA-AMH-2020-0028-O del Cronista de la Ciudad con fecha 08 de julio de 2020
- Oficio N° GADDMQ-IMP-2020-1877-O del Instituto Metropolitano de Patrimonio con fecha 15 de julio de 2020
- Oficio N° INPC-INPC-2020-0817-O del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural con fecha 18 de julio de 2020

2. NORMATIVA TÉCNICA PROPUESTA

Con todos los aportes establecidos en los oficios indicados y las reuniones mantenidas con los asesores de sus despachos, el texto definitivo propone la sustitución al artículo IV.4.44 de la “*Intensificación de la ocupación del suelo (COS)*” del Código Municipal, con lo siguiente:

"Los predios inventariados fuera del Centro Histórico de Quito, predios de interés patrimonial, predios inventariados que se localicen en parroquias rurales o que tengan clasificación rural y los catalogados con protección absoluta, podrán ser compensados mediante un incremento de edificabilidad y redistribución del COS total que permita intensificar la ocupación del suelo en las edificaciones a implantarse en el área de terreno libre edificable, inclusive incrementando el número de pisos en hasta un 100% de aquel previsto en la zonificación del predio y/o aplicando los instrumentos de incremento de edificabilidad contemplados en la normativa vigente, bajo las condiciones de ocupación, características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de un informe técnico para conocimiento y 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 por suelo creado por sobre lo establecido en el PUOS, deberá implementar retiros entre la nueva edificación y el bien patrimonial, a razón de 1 metro adicional por cada 4 pisos adicionales en altura, además deberá implementar estrategias morfológicas de la nueva edificación, con el objetivo de asegurar la calidad de parámetros urbanos hacia el bien inventariado, sin que este pierda o ponga en riesgo sus condiciones de habitabilidad y de estabilidad estructural.*
- VIII. *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.*

- 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."*

El texto definitivo propuesto excluye a los predios del Centro Histórico de Quito y todos los predios de interés patrimonial o predios inventariados que se localicen en parroquias rurales o que tengan clasificación rural y los catalogados con protección absoluta, con el fin de proteger la características patrimoniales de los mismos, no es necesario aclarar en el texto a los predios que se encuentran dentro de las delimitaciones de áreas históricas de las parroquias rurales debido a que la zonificación de los mismos limita la edificabilidad en altura. Los predios que podrán acceder a este beneficio deberán cumplir con todos los literales establecidos en el artículo y fundamentalmente tiene la obligatoriedad de la protección del inmueble patrimonial de interés patrimonial mediante la rehabilitación del mismo.

3. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL TEXTO PROPUESTO CON LAS OBSERVACIONES EMITIDAS

Oficio N° INPC-INPC-2020-0716-O del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

Oficio N° INPC-INPC-2020-0716-O Instituto Nacional de Patrimonio Cultural	
OBSERVACIONES	PROPUESTA
Es importante aclarar que el incremento de COS PB, plantea la mayor ocupación corresponde al área útil de la construcción o área computable en planta baja de las edificaciones nuevas a implantarse dentro del lote de terreno inventariado edificable más no en el terreno adicional edificable. A su vez se sugiere considerar el concepto de nueva edificación y no nueva arquitectura.	Se eliminó del texto el incremento del COS PB debido a que se incrementaría el proceso de aprobación y no sería un incentivo. Se incluyó en el texto el concepto de nueva edificación
En el apartado correspondiente a la zonificación, para el trazado de los polígonos se recomienda que: El número de pisos de la nueva edificación deberá considerar como referencia la altura y volumen de los inmuebles patrimoniales que integran el polígono, ya que dichos parámetros permitirán	En el texto no se incluye a áreas históricas debido a que éstas deben acogerse a lo que establece la ordenanza respectiva y la altura de una nueva edificación no puede

<p>definir un número de pisos que no afecte, ni altere la autenticidad e integridad de la imagen urbanay quinta fachada, originales que se tienen sobre todo en áreas históricas patrimoniales, conjuntos urbanos o inmuebles patrimoniales que pertenezcan al inventario selectivo. Se permite que la nueva edificación sobrepase la altura del bien patrimonial hasta un tercio más, precisando que NO se tomará como referencia la altura de los otros edificios nuevos en el entorno.</p>	<p>superar la altura de la edificación patrimonial: sin embargo para el inventario selectivo si aplica pero para ello debe acoger lo que establece la zonificación respectiva y la integración con el entorno se especifica en el numeral VII</p>
<p>En relación a los retiros: frontal, laterales y posterior, no se deberá considerar como valor absoluto los 6 metros como mínimo entre los volúmenes del inmueble patrimonial y la nueva edificación. La determinación de los retiros deben determinarse con respecto al volumen del inmueble patrimonial y su relación directa con el entorno, con un área mínima de protección de 15 metros, acompañados de estudios de: isóptica, ventilación, iluminación, asoleamiento, visuales.</p>	<p>Esto se especifica en el numeral IV en el cual se respeta los retiros de la zonificación y entre bloques de 6ma excepción de los que especifique el INPC en las fichas de inventario.</p> <p>En el numeral III se indica que se deben presentar todos los estudios necesarios que garanticen las condiciones patrimoniales y de habitabilidad del inmueble.</p>
<p>El incremento del COS Planta Baja debe ser analizado de acuerdo a las condiciones particulares de emplazamiento e implantación que tenga el inmueble patrimonial en relación al predio; así como las dimensiones y forma del predio; y en relación a las edificaciones contiguas que estructuran el entorno urbano arquitectónico inmediato respecto al inmueble..</p>	<p>El incremento del COS PB se retiró del texto</p>
<p>Aclarar que la redistribución del COS PB y COS TOTAL permitirán intensificar la ocupación del suelo en nuevas edificaciones a implantarse dentro del lote inventariado y no en los terrenos adicionales edificables.</p>	<p>Se especifica el numeral VI en el cual establece que tanto el cálculo del COS PB y Total debe considerar a la edificación inventariada, es decir todo el predio no solo el área libre a edificar</p>
<p>El incremento de la edificabilidad en el número de pisos en hasta un 100% de aquel previsto en la zonificación del predio, NO se lo debe manejar como un absoluto; debe estar determinado de acuerdo a las particularidades que presente cada inmueble y su entorno urbano, arquitectónico y paisajístico. Por ende se debe mencionar que el</p>	<p>Para esto se deben presentar los estudios respectivos que garanticen las condiciones del bien patrimonial y se especifica en el numeral III</p>

<p>máximo puede ser un COS total en casos excepcionales debidamente justificados</p>	
<p>La redistribución del COS PB y COS total mediante la incorporación de retiros adicionales o la liberación parcial de ejes visuales desde y hacia el edificio patrimonial inventariado, tal como manifiesta el proyecto de ordenanza en el inciso (iii), no son factores que van a poner en valor el bien patrimonial.</p>	<p>El numeral VII indica que para los casos específicos de incremento de pisos a más de los 6M de retiro o lo que especifique la ficha de inventario se deberá retirar 1m adicional por cada cuatro pisos con el fin 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.</p>
<p>Poner en valor, implica ejecutar acciones que deben estar vinculadas con proyectos Municipales macros, concretos e integrales previamente planteados, cuyos objetivos están enfocados en el fortalecimiento de las Expresiones patrimoniales, incluido el patrimonio arquitectónico; y en el fomento del desarrollo humano, donde los principales beneficiarios sean los propietarios de esos bienes patrimoniales. Logrando así que el patrimonio comience verdaderamente a convertirse en un motor de desarrollo local que dinamice las economías locales y nacionales.</p>	<p>Efectivamente se acogió la recomendación y esta deberá ser incluida en planes o programas integrales; sin embargo, en el numeral III se especifica las condiciones para el respeto y recuperación del bien patrimonial.</p>
<p>El incremento de la edificabilidad COS PB y COS total, debe evitar la afectación y alteración de la autenticidad e integridad de la imagen urbana y quinta fachada, originales que se tienen sobre todo en áreas históricas Patrimoniales.</p>	<p>Esto se especifica en el numeral I con la condición obligatoria de rehabilitar el inmueble; en el III con los estudios que se debe presentar, en el IV respetando los retiros y en el V en el cual se establece que se no se debe considerar huertos y jardines como área edificable respetando la tipología de la edificación</p>

Oficio N° GADDMQ-DMGDA-AMH-2020-0028-O del Cronista de la Ciudad

OBSERVACIONES	PROPUESTA
<p>En el literal "a", relacionado con la restauración del bien inmueble recomendando añadir: "se deberá incluir obligatoriamente la propuesta de rehabilitación del inmueble patrimonial para el estudio, análisis y aval del ente técnico municipal correspondiente".</p> <p>Esto por cuanto la propuesta de rehabilitación puede que no sea la adecuada.</p>	<p>Se incluyó en el texto en el numeral I y en el texto principal establece que la STHV deberá emitir el criterio técnico para la revisión de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio y aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.</p>
<p>Recomiendo que en el literal "b" del artículo se haga referencia a la obligación de respetar el paisaje cultural urbano del entorno para cualquier propuesta de construcción en predios que contienen patrimonio cultural edificado o arqueológico.</p>	<p><i>Se indica que se deberá respetar bajo las condiciones de ocupación, características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, además del respeto de zonificación indicado en el numeral IV</i></p>

Oficio N° GADDMQ-IMP-2020-1877-O Instituto Metropolitano de Patrimonio

OBSERVACIONES	PROPUESTA
<p>En el Centro Histórico no existen predios de interés patrimonial, todos son inventariados</p>	<p>Se reorganizó el texto para que no se mal entienda la condición del inventario del Centro Histórico del DMQ</p>
<p>Debe especificarse qué contendrá ese informe, por lo menos los elementos urbanos y arquitectónicos sustanciales</p>	<p>Se especifica que el proyecto a más de lo estipulado en la normativa vigente deberá cumplir los numerales del artículo propuesto</p>
<p>Se deberá conservar, mantener y, de ser necesario rehabilitar, la edificación original. En la primera etapa constructiva del proyecto, se incluirá obligatoriamente la rehabilitación del inmueble patrimonial, <u>cuyo proyecto evidentemente respetará la normativa vigente.</u> (lo subrayado corresponde a la observación realizada por el IMP)</p>	<p>Esta aclaración está en la parte introductoria a los numerales del artículo, especificado también en la observación que le antecede.</p>
<p>La edificación patrimonial debe estar debidamente considerada en el programa</p>	<p>Se incluyó en el numeral III</p>

<p>arquitectónico con la finalidad de que se garantice un uso que la ponga en valor, <u>uso que deberá ser compatible con el inmueble</u>. Así mismo, desde la perspectiva morfológica, el proyecto pondrá en valor al edificio histórico. (lo subrayado corresponde a la observación realizada por el IMP)</p>	
<p>Deberá respetar los retiros reglamentarios establecidos en la zonificación vigente. <u>Esto puede causar una contradicción con el hecho de establecer en el literal e), un retiro de al menos 6 metros.</u> <u>Por tanto, se sugiere revisar cuales son los retiros establecidos en la normativa vigente de zonificación y posteriormente elaborar un cuadro de longitud de retiro que sea coherente con la normativa que se propone aprobar como retiro mínimo de 6 metros; retiro que se recomienda dimensionar desde la parte más saliente de la edificación inventariada.</u> <u>De aprobarse de que el retiro sea 6 metros, se deberá actualizar el dato de retiro en el IRM</u> (lo subrayado corresponde a la observación realizada por el IMP)</p>	<p>Se establece en el numeral IV; no se puede realizar un cuadro debido a que las edificaciones inventariadas o de interés patrimonial tienen condiciones propias y se deberá respetar estas.</p>
<p>Como área de terreno libre edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines propios de la tipología de la edificación, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación. Estos espacios de huertos y jardines serán conservados y sometidos al cuidado y mantenimiento especializado correspondiente y formarán parte de la propuesta de rehabilitación del predio inventariado. <u>Sobre este particular, desde el IMP, se sugiere que cuando se presente un caso específico de esta temática, se solicite a la</u></p>	<p>Los huertos y jardines deben constar en las fichas de inventario ya que son parte de ciertas tipologías arquitectónicas inventariadas, no se requiere de los informes que se sugieren, y al ser parte de la tipología deben ser considerados en los estudios de conservación, se aumentó en el texto "vegetación patrimonial" para la protección de la misma.</p>

<p><u>Secretaría de Ambiente e IMP un informe técnico de cada institución, sobre la determinación del área de huertos y jardines a conservar y se señale las recomendaciones técnicas de protección por su tipo de vegetación y su diseño.</u> (lo subrayado corresponde a la observación realizada por el IMP)</p>	
<p>Los retiros entre la edificación patrimonial y los volúmenes de nueva arquitectura serán de al menos 6 metros, salvo que existiera una observación adicional dentro de la ficha de inventario de patrimonio nacional. Dichos retiros podrán ser ocupados únicamente con elementos de transición, <u>(definir a que se considera en el presente caso un elemento de transición, y sus características constructivas),</u> con estructura totalmente independiente, con el fin de mantener comunicación directa con la edificación nueva.</p> <p><u>Se sugiere que los 6 metros u otra cantidad que se apruebe como retiro mínimo sea dimensionado desde el elemento arquitectónico construido (no considerar aleros o voladizo) más saliente de la edificación patrimonial.</u> (lo subrayado corresponde a la observación realizada por el IMP)</p>	<p>Se indican que el elemento de transición debe tener estructura independiente con el fin de no afectar al inmueble patrimonial, es la única especificación constructiva que se puede establecer debido a que las otras deberán considerar primero las características propias del inmueble patrimonial (que son particulares) y las características de la propuesta.</p> <p>Se indicó en el texto que los 6m deberán ser definidos en la planta de cubiertas que es en el plano donde se visualiza el elemento arquitectónico que más sobresale de la edificación.</p>
<p>En el escenario que un proyecto contemple incremento de pisos por suelo creado por sobre lo establecido en el PUOS, deberá implementar retiros entre la nueva edificación y el bien patrimonial, a razón de 1 metro adicional por cada 4 pisos adicionales en altura. Adicionalmente, deberá implementar estrategias morfológicas de la nueva edificación, con el objetivo de asegurar la calidad de parámetros urbanísticos hacia el bien inventariado, sin que este pierda o ponga en riesgo sus condiciones</p>	<p>La observación se incluyó en el numeral VII</p>

<p>de habitabilidad y de estabilidad estructural. (lo subrayado corresponde a la observación realizada por el IMP)</p>	
<p>Los lotes que apliquen al presente instrumento, deberán cumplir con un área mínima de 2.000 m² de área útil de terreno. <u>Área que se calcula o será el resultado del ejercicio matemático del área total de predio menos la superficie construida de la edificación patrimonial, menos la superficie de retiro y menos el área definida de huertos y jardines en el Informe que elabore la Secretaría de Ambiente y el IMP.</u> (lo subrayado corresponde a la observación realizada por el IMP)</p>	<p>En el numeral VIII se especifica que los predios que pueden aplicar son los que además de ser de 2.000 m², su área libre deberá cumplir con los parámetros de zonificación y cumplir con todos los numerales del artículo.</p>

Oficio N° INPC-INPC-2020-0817-O del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

OBSERVACIONES	PROPUESTA
<p>Los predios inventariados <i>y/o</i> de interés patrimonial, exceptuando los localizados en el Centro Histórico de Quito, los predios con clasificación rural, <i>núcleos históricos parroquiales (urbanos y suburbanos), conjuntos urbanos, suburbanos y rurales</i> y los catalogados como monumentales o los que cuenten con protección absoluta, podrán ser compensados <i>en los coeficientes de ocupación de suelo (COS)</i> mediante un incremento de edificabilidad y redistribución del COS total en las edificaciones <i>nuevas</i> a implantarse, <i>siempre que dispongan de área de terreno libre edificable en el mismo predio que permita intensificar la ocupación del suelo, y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio</i>, bajo las condiciones de ocupación,</p>	<p>Se acogieron todas las observaciones establecidas a excepción de la que indica <i>"y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio"</i> esta observación se trató en una mesa de trabajo y se supo indicar en el momento que si en el tramo las edificaciones no cuentan con la altura máxima permitida en la zonificación no se puede limitar este derecho al predio que propone la nueva edificación.</p>

<p>características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de un informe técnico <i>para conocimiento y revisión de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y</i> con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, <i>y con la obligatoriedad de conservar y mantener el inmueble patrimonial y/o de interés patrimonial.</i> (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</p>	
<p>Para el efecto, el proyecto a presentarse deberá <i>a más de lo estipulado en la Ordenanza 260</i> cumplir con lo siguiente:</p>	<p>Se indica que se debe acoger a la normativa vigente.</p>
<p>Se deberá conservar, mantener y, de ser necesario rehabilitar, <i>el inmueble patrimonial y/o de interés patrimonial.</i> En la primera etapa constructiva del proyecto, se incluirá obligatoriamente su rehabilitación, <i>enmarcados en la catalogación y grado de protección correspondiente.</i> (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</p>	<p>Se acogió la observación en el numeral I</p>
<p>El <i>inmueble patrimonial y/o de interés patrimonial, de acuerdo a su valoración y grado de protección,</i> debe <i>estar contemplado</i> en el programa arquitectónico <i>propuesto</i> con la finalidad de <i>garantizar su uso y puesta en valor.</i> Así mismo, desde la perspectiva morfológica, el proyecto <i>deberá incluir criterios de integración arquitectónica y espacial, condiciones ambientales y de entorno.</i> (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</p>	<p>Se acogieron la observaciones en el numeral III, sin embargo lo correspondiente a la puesta en valor se acogió la observación del oficio anterior del INPC</p>
<p>Deberá respetar los retiros reglamentarios establecidos en la <i>*zonificación vigente. *Cabe aclarar que según la zonificación vigente en los predios inventariados y/o de interés patrimonial en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM)1 vigente, establece parámetros para la habilitación del suelo y la edificabilidad. Sin embargo, dichos parámetros en su mayoría NO INTEGRAN, NI JERARQUIZAN al predio inventario y/o de interés patrimonial en relación con su contexto</i></p>	<p>Esta recomendación será acogida en la modificatoria de la Ordenanza de Bienes y Áreas Patrimoniales.</p>

<p><i>urbano. En este sentido es urgente que los IRM en cada uno estos predios, establezcan lineamientos específicos de edificabilidad, uso y ocupación del suelo que PONGAN EN VALOR al inmueble patrimonial y/o de interés patrimonial así como a su entorno inmediato. Sobre la re funcionalización se deberá considerar además lo estipulado en el Art. 67 LOC 2016.</i></p> <p><i>Adicionalmente, NO se deberá autorizar la subdivisión predial en predios inventariados y/o de interés patrimonial con terreno adicional edificable, en cualquiera de sus catalogaciones, con el fin de evitar su fraccionamiento y protección, para lo cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con el Instituto Metropolitano de Patrimonio deberán indicarlo en las fichas de inventario correspondientes así como en su IRM. Se insta revisar el Capítulo V. De la Habilitación del Suelo, Sección I Subdivisiones Art. IV.4.61. (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</i></p>	
<p>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</p> <p><i>Cabe aclarar que 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, que evaluará la situación y dispondrá las acciones pertinentes para precautelar los bienes hallados, previo la reactivación de la actividad. Art. 85.- Del régimen especial de protección de los objetos y sitios arqueológicos y paleontológicos. LOC</i></p>	<p>Se acogió la observación en el numeral V respecto a la vegetación patrimonial y lo correspondiente a la excavación y remoción de tierras en las que se encuentren bienes arqueológicos se incluyó como un numeral IX adicional en el artículo.</p>

<p><i>Además se deberá considerar lo estipulado en CÓDIGO MUNICIPAL, Sección II Patrimonio arqueológico: Art. IV.4.10.- Calificación de áreas de protección arqueológica; Art. IV.4.11.- Duración de la calificación, notificación y coordinación; Art. IV.4.12.- Condiciones para la investigación, prospección y excavaciones; Art. IV.4.13.- Derechos del Estado.</i> (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</p>	
<p>Los retiros entre la edificación patrimonial y los volúmenes de <i>la nueva edificación</i> dependerán de la <i>delimitación de áreas de protección de bienes inmuebles patrimoniales y/o de interés patrimonial establecida por el IMP y validada por el INPC, la cual deberá estar definida</i> en la ficha de inventario de patrimonio nacional <i>y/o interés patrimonial. Así como del análisis con respecto al volumen del inmueble patrimonial y su relación directa con el entorno, con un área mínima de protección acompañados de estudios de: isóptica, ventilación, iluminación, asoleamiento, visuales. Con el objetivo de mantener y poner en valor al inmueble patrimonial y a su vez que sus condiciones de habitabilidad no se vean afectadas.</i> Dichos retiros podrán ser ocupados únicamente con elementos de transición, con estructura totalmente independiente, con el fin de mantener comunicación directa con la edificación nueva. <i>Cabe aclarar que la edificación nueva NO podrá bajo ningún concepto restar protagonismo al inmueble patrimonial y/o interés patrimonial.</i> (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</p>	<p>Se acogieron las observaciones los numerales III y IV</p>
<p>El cálculo del COS Total resultante de la compensación considerará en su cómputo el COS PB y COS Total ya ocupados por <i>el inmueble patrimonial y/o de interés patrimonial.</i> (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</p>	<p>Se acogió la observación en el numeral VI</p>
<p>En el escenario que un proyecto contemple incremento de pisos por suelo creado por sobre lo establecido en el PUOS, deberá implementar</p>	<p>Esta observación se especifica en la parte inicial del texto del artículo donde se indica que la STHV establecerá las</p>

<p>retiros entre la nueva edificación y el bien patrimonial <i>y/o de interés patrimonial, con base en el informe técnico emitido por la STHV y el IMP</i>. Adicionalmente, deberá implementar estrategias morfológicas de la nueva edificación, con el objetivo de asegurar la calidad de parámetros urbanísticos hacia el bien inventariado, sin que este pierda o ponga en riesgo sus condiciones de habitabilidad. <i>El incremento de pisos por suelo creado deberá estar acompañado por un estudio previo y no establecer pisos adicionales absolutos o generalizados. Se reitera la importancia de que en el Informe de Regulación Metropolitana sea el que determine dichos lineamientos.</i> (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</p>	<p>condiciones de ocupación, características morfológicas y de edificabilidad 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.</p>
<p>Los lotes que aplique al presente instrumento, deberán cumplir con un área mínima <i>de terreno libre edificable</i> de ¿????? <i>(por definir)</i>. <i>El área de lote mínimo deberá estar respaldado por un estudio técnico respectivo en relación al IRM específico</i> (las negrillas y cursivas le corresponden al INPC)</p>	<p>Mediante las mesas de trabajo se estableció lo especificado en el numeral VIII con la condición que se debe cumplir también todo los numerales previos al indicado</p>

4. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto en el presente informe, y una vez que se han acogido las observaciones establecidas tanto por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio mediante las mesas de trabajo realizadas, así como las distintas instancias del gobierno local y central involucradas en la Gestión del Patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** para la propuesta normativa de sustitución del artículo IV.4.44 de la "Intensificación de la ocupación del suelo (COS)" del Código Municipal mediante la inclusión de éste en la Ordenanza Metropolitana La 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 (...)"

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	V. Figueroa	UAH	24/07/2020	VVFP
Revisión	D. Gudiño	DMGT	24/07/2020	DVGC