

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

INFORME DE MODIFICACIONES AL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD DE ACUERDO A
OBSERVACIONES EMITIDAS EN LA COMISIÓN CONJUNTA DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA Y
USO DE SUELO.

ANTECEDENTES

Con fecha 9 de septiembre del 2021, el equipo técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite mediante **Oficio Nro. STHV-DMDU-2021-0285-O**, el documento con la propuesta de los Estándares de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito. (**Apéndice C3_3.1_01_ Estándar de Edificabilidad, Memoria Técnica C3_3.1_01_ Estándar de Edificabilidad**).

Mediante **Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3771-O**, la Secretaría del Consejo remite la **“CONVOCATORIA A LA SESIÓN CONJUNTA No. 002 – EXTRAORDINARIA DE LAS COMISIONES DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA Y USO DE SUELO”**, que se instala el día viernes 10 de septiembre del 2021 a las 14h30 horas. Para tratar los siguientes temas:

1. *“Comisión general para recibir al señor Pablo Zambrano, Presidente Ejecutivo de la “Cámara de Industrias y Producción” a fin de exponer sobre las observaciones hechas al proyecto de “Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.*
2. *Comisión general para recibir al Doctor Fernando Patricio Carrera, Presidente del GAD de Puenbo, a fin de exponer sobre las observaciones hechas al proyecto de “Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.*
3. *Procesamiento final de las observaciones realizadas al proyecto de “Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”, emitidas en el primer debate del Concejo Metropolitano de Quito, así como también, las presentadas por varias organizaciones y colectivos ciudadanos; y, resolución al respecto.”*

Bajo este antecedente el Cjal. Fernando Morales en la Comisión Conjunta de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, del 10 de septiembre de 2021, solicita el texto trabajado durante la Mesa de Trabajo del día viernes 10 de septiembre del año en curso, en la cual se analiza la flexibilidad y la compensación para los edificios colindantes, cuando las nuevas edificaciones de escala grande y extra grande, no apliquen la **“proyección de asoleamiento”** para definir el área habilitada para construir en altura, además considerando las observaciones al estándar por parte del representante de la “Silla vacía”, realizan observaciones al texto propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con respecto al Estándar de Edificabilidad, lo cual es expresado verbalmente por el Secretario del Territorio, Hábitat y Vivienda en mencionada comisión. en el apartado titulado **“Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A)”** que menciona lo siguiente:

“Los proyectos de escala extra grande, podrán proponer estrategias alternativas a las establecidas en el presente estándar, siempre y cuando aseguren confort térmico adaptativo e iluminación natural directa en la totalidad de la fachada de los edificios colindantes a los laterales y posteriores (desde planta baja), en al menos 60 minutos continuos al día, comprendidos entre las 10h00 y las 14h00 en los solsticios y equinoccios. Dichas estrategias, con su respectivo análisis y justificación técnica, deberán ser validadas y aprobadas por las entidades colaboradoras, previo a la emisión del certificado de conformidad.” (Texto original STHV)

Por lo tanto, acogiendo el pedido de las Comisiones de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, se modifica el texto del documento, de la siguiente forma:

“* Para los proyectos de escala extra grande, que por sus condiciones morfológicas y superficie de terreno, les impida cumplir con los estándares de Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A), la entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda, establecerá parámetros de estrategias alternativas y/o compensación para las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes.”

Mediante **Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3813-O**, la Secretaría del Consejo remite la **“CONVOCATORIA A LA REINSTALACIÓN DE LA SESIÓN CONJUNTA No. 002 – EXTRAORDINARIA DE LAS COMISIONES DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA Y USO DE SUELO”**, que se instala el día sábado 11 de septiembre de 2021 a las 17h00 con el objetivo de tratar, entre otros, el tercer punto del orden del día, cuyo contenido indica lo siguiente:

“Procesamiento final de las observaciones realizadas al proyecto de “Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”, emitidas en el primer debate del Concejo Metropolitano de Quito, así como también, las presentadas por varias organizaciones y colectivos ciudadanos; y, resolución al respecto.”

En la Comisión en mención se analiza nuevamente el texto propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y se solicitan nuevas modificaciones, además de la eliminación de la **“Condición 1: si cumple con ancho mínimo de vía secundaria”** y **“Condición 2: no cumple con ancho mínimo de vía secundaria”** con respecto a la excepcionalidad para que lotes con dos o más zonificaciones que se acojan a la zonificación de uno de los lotes, y tienen frente a dos vías, puedan acceder a la edificabilidad máxima; motivando por parte de los concejales que forman parte de la comisión y a través de la moción presentada por el Cjal. Fernando Morales, el siguiente argumento:

“(…)es importante también tomar en cuenta que esto va en contra de la densificación en las zonas que se encuentran con todos los servicios básicos, eso también quiero hacerles caer en cuenta a los señores y señoras Concejales, hay sectores, hay zonas, que tienen todo el acceso a movilidad, factibilidad de movilidad, acceso a servicios básicos y con esto se estaría impulsando el incremento, la expansión urbana, en los terrenos con derechos y acciones, los terrenos que no tienen acceso a los servicios básicos, es decir, se estaría impulsando, fortaleciendo la informalidad de la tierra en determinados sectores de la ciudad, inclusive

podría ser inconstitucional, se pierde más o menos el 30% a 50% del porcentaje de edificabilidad, podría también haber un reclamo por parte de las personas que están impulsando diferentes proyectos en ese sentido y yo creo Presidente que en función de lo expresado, deberíamos mantener, únicamente el párrafo inicial que dio lectura el señor Secretario que inicia para los proyectos de escala extra grande y todo lo que se mencionó y no debería estar la parte de excepcionalidad con condición 1 y condición 2, entonces obviamente la construcción de este instrumento normativo, las sugerencias que nosotros hacemos como Concejales, el señor Secretario deberá acogerlas o no (...)

“(...)por lo tanto, señor Presidente, yo mociono que se tome en cuenta mi sugerencia en la parte de la excepcionalidad y sí que existe apoyo se pueda tomar votación para que se pueda suprimir esta excepcionalidad la condición 1 y la condición 2, eso señor Presidente, esa es la moción que yo presento, en función de lo expresado y que esto estaría perjudicando a la ciudad y estaría fortaleciendo al contrario la expansión en ciertos sectores que no tendrían acceso a los servicios básicos, Presidente. Hay una moción presidente gracias, no se sí, si habrá apoyo.”

Sometida a votación y aceptada la misma con cinco votos a favor, dos en contra y uno ausente, se dispone lo siguiente:

“El párrafo primero se fortalezca, hablando de un plan de mitigación y en la transitoria dar un plazo a la Secretaría de Territorio, elabore estos planes de mitigación, la norma de estos planes de mitigación, así es el espíritu de la moción”

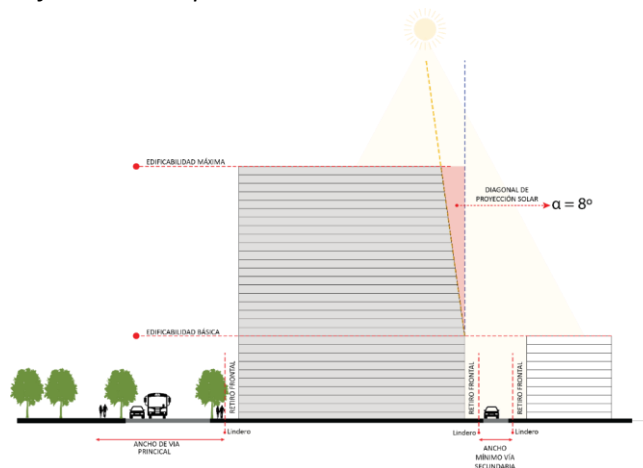
Por tanto, la Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda procede a la modificación del texto del documento **Apéndice C3_3.1_01_ Estándar de Edificabilidad** y la eliminación de las condiciones 1 y 2 que contenían el texto citado a continuación:

“Excepcionalidad: Lotes con dos o más zonificaciones que se acojan a la zonificación de uno de los lotes, y tienen frente a dos vías, para acceder a la edificabilidad máxima, deberán:

Condición 1: si cumple con ancho mínimo de vía secundaria.

- i. En la fachada que da hacia la vía secundaria, se acogerán a la proyección de asoleamiento, teniendo como punto de origen para el ángulo α de 8 grados, la altura límite de la edificabilidad básica de la zonificación con menor aprovechamiento constructivo, como se muestra en el gráfico 1.21 “Cumple con ancho mínimo de vía secundaria”.

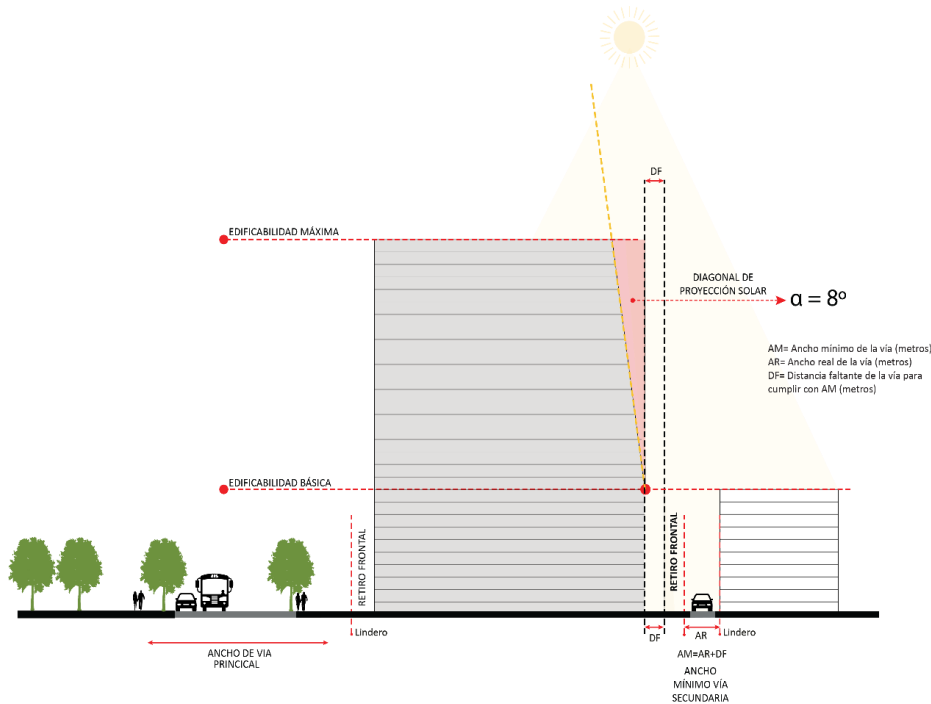
Gráfico 1. 1 Cumple con ancho mínimo de vía secundaria



Condición 2: no cumple con ancho mínimo de vía secundaria

- i. La fachada que da hacia la vía secundaria deberá retirarse en su totalidad, la longitud faltante para completar el ancho mínimo de vía, a partir del retiro frontal establecido en la forma de ocupación, como se muestra en el gráfico 1.22 “No cumple con ancho mínimo de vía secundaria”; y,
- i. en mencionada fachada, una vez aplicado el literal anterior, se acogerá a la proyección de asoleamiento, teniendo como **punto de origen** para el **ángulo α de 8 grados**, la altura límite de la edificabilidad básica de la zonificación con menor aprovechamiento constructivo, como se muestra en el gráfico 1.22 “No cumple con ancho mínimo de vía secundaria”.

Gráfico 1. 2 No cumple con ancho mínimo de vía secundaria.



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)
Elaboración: STHV, 2021

Adicionalmente, por disposición de las Comisiones de Planificación Estratégica y Uso de Suelo, se modifica el texto solicitado, quedando la propuesta de la siguiente forma:

“* Para los proyectos de escala extra grande, que por sus condiciones morfológicas y superficie de terreno, les impida cumplir con los estándares de Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A), los administrados deberán presentar un estudio de mitigación de impactos el cual contendrá la propuesta con estrategias alternativas y/o compensatorias para las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes.

La entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda, establecerá los parámetros y condiciones que contendrán los estudios de mitigación de impactos.

Únicamente en caso de que se propongan medidas compensatorias de intervención en predios colindantes, los administrados deberán presentar ante las entidades colaboradoras, los acuerdos suscritos con la directiva de las construcciones colindantes, debidamente legalizados ante notario público.

La Agencia Metropolitana de Control deberá emitir un informe de cumplimiento de la implementación de la referida propuesta, informe que deberá ser presentado como requisito a las entidades colaboradoras o entidad competente, previo la declaratoria de propiedad horizontal.”

Elaborado por:

Elaborado por:	Arq. Pamela Sánchez	
Elaborado por:	Arq. Pierre Padilla	
Revisado por:	Arq. Ninike Celi	
Aprobado por:	Arq. Antonio Espinoza	
Aprobado por:	Arq. Vladimir Tapia	