



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-UJEF-2024-0320-O

Quito, D.M., 04 de julio de 2024

Asunto: Observaciones dentro del tratamiento del proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal

Señor

Adrian Antonio Ibarra Gonzalez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO

En su Despacho

De mi consideración:

Por medio de la presente, y con la finalidad que sean incluidas las siguientes observaciones dentro del tratamiento del proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, del Capítulo IV del reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, remito la siguiente propuesta:

Inclúyase como disposiciones reformativas en dicho proyecto los siguientes artículos

- **Modifíquese el Artículo 169 de la ORDENANZA No. 003 – 2024 por el siguiente:**

Artículo 169.- Casos especiales de uso y ocupación del suelo. - Para la habilitación de usos de suelo y de edificabilidad se aplicarán los siguientes casos especiales:

1. En lotes ubicados en suelo urbano en los ejes de uso múltiple que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en los que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo o código de edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:

a) La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.

b) Cuando el lote tenga frente a 1 sola vía colectora, arterial o expresa, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo, tanto en edificabilidad básica como máxima, siempre y cuando exista un lote posterior.

c) Cuando el lote tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas, y estas no intersequen en el frente del lote, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo, tanto en edificabilidad básica como máxima.



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-UJEF-2024-0320-O

Quito, D.M., 04 de julio de 2024

d) Cuando el lote sea esquinero y tenga frente a una o más vías colectoras, arteriales o expresas, y/o una vía local, siempre que esta interseque con una de las vías colectoras, arteriales o expresas colindantes al lote, se podrá acoger a la totalidad de edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo, tanto en edificabilidad básica como máxima.

e) Cuando el lote no sea esquinero y tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una vía local, y estas no intersequen en los frentes del lote, se respetará la delimitación de la edificabilidad establecida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

f) Los lotes que tengan asignado, a más de uso múltiple, uso de suelo Equipamiento y/o Protección Ecológica, se deberá respetar la delimitación y asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas para estos usos de suelo sin perjuicio en que resto del lote, pueda beneficiarse del mejor aprovechamiento.

g) Los predios que se acojan a esta condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento urbanístico.

2. 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.

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:

1. 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.

2. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.

c) En predios urbanos con pendientes negativas que colindan con quebradas con código de edificabilidad PQ, se permitirá edificar pisos habitables por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno y respetando el borde superior de quebrada. 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.



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-UJEF-2024-0320-O

Quito, D.M., 04 de julio de 2024

d) La aplicación de las letras a, b y c no permitirá sobrepasar los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja y total, asignados por la edificabilidad básica.

e) En los predios que se acojan al reconocimiento y/o regularización de construcciones existentes, no tendrán la obligación de acogerse a las condiciones de ocupación de suelo establecidas en la normativa vigente, a excepción a los que se encuentren ubicadas en áreas patrimoniales.

● **Modifíquese el Artículo 2562 del Código Municipal por el siguiente:**

Artículo 2562.-Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado, 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 lote, adquiriendo igual derecho el lote colindante.

c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del lote.

d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

2. 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 establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de implantación en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra regulado en el Régimen de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico.

3. En el caso de lotes urbanos en los que el área del predio sea menor que el lote mínimo



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-UJEF-2024-0320-O

Quito, D.M., 04 de julio de 2024

asignado en el PUGS, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial podrá determinar, a petición del propietario, los datos de edificabilidad del lote, relativos a altura máxima, retiros laterales, distancia entre bloques o COS PB, que permitan alcanzar la edificabilidad básica o máxima, a través del pago de concesión onerosa de derechos, de ser el caso.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Emilio Fernando Uzcátegui Jiménez

CONCEJAL METROPOLITANO

DESPACHO CONCEJAL UZCATEGUI JIMENEZ EMILIO FERNANDO

