

Fecha:	20 de mayo de 2024
---------------	--------------------

INFORME TÉCNICO QUE SUSTENTA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe sustenta las modificaciones de orden técnico que han sido efectuadas en el instrumento normativo para la Actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Por una parte, se sustenta la nueva estructura general enfocada por tomos y por otra parte se sustenta los cambios y actualizaciones de los tomos: Tomo 4: Habilitación de Suelo y Tomo 5. Edificabilidad.

En el contexto de un crecimiento urbano acelerado, Quito enfrenta el desafío de regular y gestionar eficazmente su territorio para evitar la expansión desordenada de la mancha urbana.

La Constitución del Ecuador garantiza el derecho al disfrute pleno de la ciudad bajo principios de sustentabilidad y equidad, mientras que la Ley de Ordenamiento Territorial promueve la planificación y el uso equitativo de suelos urbanos y rurales. Estos instrumentos buscan crear un hábitat seguro y saludable en todo el territorio, permitiendo a los gobiernos locales ejercer sus competencias en la gestión del suelo.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) es una normativa que busca promover la planificación adecuada del territorio, tanto urbano como rural, con el fin de garantizar un uso equitativo y sostenible del suelo. A través de reglas técnicas, se establecen directrices para crear un entorno seguro y saludable en todo el territorio, permitiendo a los Gobiernos de los Distritos Metropolitanos Autónomos Descentralizados cantonales, ejercer sus competencias en el uso y gestión del suelo.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece principios para la implementación de políticas públicas metropolitanas con el objetivo de promover el bienestar de la población y fomentar la equidad en el territorio. Además, regula el uso del suelo para garantizar un desarrollo urbano planificado y acorde al cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cuenta con instrumentos como las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las cuales son fundamentales para lograr un desarrollo sostenible y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, controlando el crecimiento y la ocupación del territorio de manera eficiente.

En ese sentido, se deberá ejecutar las competencias exclusivas, privativas y concurrentes establecidas en la Constitución y las leyes anteriormente mencionadas para la elaboración de proyectos de habilitación del suelo y edificación, así como en la construcción de obra pública y privada, derivada de la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo en el Distrito Metropolitano de Quito. Esto con un enfoque en la eficacia y eficiencia en plena observancia de los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, sustentabilidad y equidad.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial es la encargada de ejercer la rectoría y regulación del ordenamiento territorial, uso y ocupación del suelo, mediante la generación de políticas y normativas para el planeamiento y gestión del suelo, la gestión territorial, catastral, de áreas históricas, bienes inmuebles patrimoniales y de desarrollo urbanístico, de manera articulada con las entidades municipales relacionadas y otros niveles de gobierno, con el fin de garantizar el desarrollo territorial sostenible y la calidad de vida en el Distrito Metropolitano de Quito.

La actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo contribuirá al desarrollo ordenado de la ciudad, introduciendo regulaciones y directrices que aporten al desarrollo sostenible a mediano y largo plazo.

Para la actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo se realizó un proceso participativo, que contó con la contribución de diferentes actores dentro del ámbito de la planificación de edificaciones, aprobación y construcción a nivel local como: entidades públicas, entidades colaboradoras y gremios de la construcción, entre otros.

Previo a la generación de la propuesta de “Actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”, se realizaron mesas de trabajo con las entidades municipales correspondientes para que en el ámbito de sus competencias se emitan los criterios técnicos que deben formar parte de esta normativa, lo que permitió incorporar a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en concordancia con los procesos administrativos y técnicos que cada entidad metropolitana ejecuta.

Posterior a las mesas de trabajo con entidades municipales, fue necesario realizar acercamientos con los diferentes gremios de la construcción, así como también a las entidades colaboradoras, lo cual nos

permitió conocer los aciertos y debilidades de las normativas vigentes, a fin de reestructurar y modificar la normativa de manera acertada y eficiente.

2. ANTECEDENTES

El 13 de septiembre de 2021 se sancionó la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 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 que contiene el “Apéndice C3_3.1_01 “ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD”.

El 19 de enero de 2022 la Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia No. 2167-21-EP/22, determinó que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es responsable de mantener las quebradas, ríos, cauces y lechos dentro de su jurisdicción, incluyendo el tratamiento de aguas servidas y pluviales.

El 02 de noviembre de 2022 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 en la disposición reformativa DÉCIMA SEXTA indica: “Incorpórese como Disposición General Vigésima Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, lo siguiente: “Incorpórese a la presente ordenanza el Apéndice C3_3.1_02 “REGLA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD”.

El 19 de diciembre de 2022 se emitió la ordenanza Metropolitana No. 048-2022, mediante la cual se creó la Contribución Especial de Mejoras por la Construcción de Obras de Alcantarillado Pluvial y Drenaje Pluvial.

La Ordenanza Metropolitana No. 048-2022 en la disposición transitoria SEGUNDA establece: “En el plazo de cuatro (4) meses, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Ambiente, presentará al Alcalde Metropolitano, para su aprobación, la norma técnica de aplicación diferenciada de redes separadas para la evacuación de aguas lluvia y de aguas servidas...”

El 29 de diciembre de 2022 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 048-2022 reformatoria al “Libro III.5 del Título V del Código Municipal que incorpora el Capítulo IV.1 de la Contribución Especial de Mejoras de Alcantarillado Pluvial y Drenaje Pluvial”.

El 13 de marzo de 2023 mediante Oficio Nro. EPMAPS-2023-0035-OFICIO la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) remitió al Alcalde Metropolitano las primeras observaciones al Estándar de Recolección y reutilización de agua lluvia.

El 20 de abril de 2023 mediante Oficio No. EPMAPS-2023-0054-OFICIO la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) remitió al Alcalde Metropolitano una nueva propuesta de reforma del Estándar de Edificabilidad para articular sus disposiciones con la Ordenanza No. 048-2022.

El 20 de marzo de 2023 mediante Resolución Nro. AQ 007-2023, El alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, expidió “Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo en el Distrito Metropolitano de Quito, para habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad”.

El 14 de junio de 2023 mediante Resolución Nro. EPMAPS-2023-GG-048, La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, expidió “La Norma Técnica de Drenaje Pluvial, Alcantarillado Sanitario y Separación de Caudales para el Distrito Metropolitano de Quito”.

El 03 de julio de 2023 mediante Resolución Nro. STHV-2023-041, El secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, expidió “Los Parámetros y condiciones que debe contener el estudio de mitigación de impactos del estándar de proyección de asoleamiento”.

El 01 de diciembre de 2023 como parte integral del proyecto “Quito Renace” en mesa de trabajo se puso en conocimiento del sector privado inmobiliario, entidades colaboradoras y gremios de la construcción la propuesta de: Estructura de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

El 21 de diciembre de 2023 mediante Resolución Nro. ADMQ 026-2023, El alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, expidió “Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo en el Distrito Metropolitano de Quito, para habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad”.

El 06 de febrero de 2024 como parte integral del proyecto “Quito Renace” mediante proceso telemático se puso en conocimiento del sector privado inmobiliario, entidades colaboradoras y

gremios de la construcción la propuesta del: “Tomo 4: Habilitación de suelo componente del Libro 2 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.

El 09 de marzo de 2024 mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0374-O, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remitió el “Informe de Evaluación del Plan de Uso y Gestión del Suelo” a la Secretaría General de Planificación.

El 28 de marzo de 2024 mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0508-O, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remitió el “Proyecto de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo al señor alcalde del Distrito Metropolitano de Quito”.

El 10 de abril de 2024 como parte integral del proyecto “Quito Renace” en mesa de trabajo se puso en conocimiento del sector privado inmobiliario, entidades colaboradoras y gremios de la construcción la propuesta del: “Tomo 5: Edificabilidad componente del Libro 2 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.

El 12 de mayo de 2024 se sanciona la Ordenanza reformativa para la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, contenido en las ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002-2022 de 29 de abril de 2022.

3. BASE LEGAL

Los preceptos establecidos en la normativa legal vigente, se detallan a continuación:

A. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:

- Art. 226.- “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;
- Art. 227.- “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación”;

- Art. 238.- “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana [...]”;
- Art. 240.- “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias [...]”;
- Art. 241.- “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”
- Art. 264, numeral 2, establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos distritales, “[...] 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón [...]”;
- Art. 266.- “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”
- Art. 415.- “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”

B. LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO (LOOTUGS):

- Art. 40.- Instrumentos de planeamiento del suelo. - “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos”;

- Art. 43.- Estándares urbanísticos. “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.”

C. LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

- Art. 2.- Finalidad. - “Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes: 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones [...]”;

D. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD):

- Art. 5.- Autonomía. - El primer inciso refiere: “La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...”
- Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; [...] c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de

conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales [...]”;

- Art. 55.- Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley”; literal: “[...] b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón [...]”;
- Art. 85.- Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano. - “Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas por los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne”.
- Disposiciones Generales. - Décimo Quinta. - “Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción.**”

E. CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

- Art. 2630.- Reglas Técnicas. - “Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana”;
- Art. 2631.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. - “Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará

cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo”.

- Art. 2632.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.- “Las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación y gestión para la habilitación del suelo o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía resolución administrativa por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, atendiendo a las necesidades de la gestión, a excepción de los flujos de procedimiento para aplicación y cobro de la concesión onerosa de derechos que serán expedidos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en calidad de órgano encargado de la operación urbana.”

F. ORDENANZA METROPOLITANA PMDOT-PUGS N° 001-2021:

- Art. 6.- Actualización. – “[...] La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar su componente urbanístico.”

G. RESOLUCIÓN ADMQ 007-2024 - Estatuto Orgánico del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito:

Establece las siguientes funciones y atribuciones:

- **Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial:** “Ejercer la rectoría y regulación del ordenamiento territorial, uso y ocupación del suelo, mediante la generación de políticas y normativas para el planeamiento y gestión del suelo, la gestión territorial, catastral, de áreas históricas, bienes inmuebles patrimoniales y de desarrollo urbanístico, de manera articulada con las entidades municipales relacionadas y otros niveles de gobierno, con el fin de garantizar el desarrollo territorial sostenible y la calidad de vida en el Distrito Metropolitano de Quito.”;
- **Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico:** “Formular políticas públicas locales y normativa, regulación y el monitoreo de la gestión municipal en materia de hábitat, espacio

público y vivienda para el Distrito Metropolitano de Quito, bajo los principios de sostenibilidad, equidad y resiliencia.”;

- **Unidad de Regulación Urbanística:** “Formular la política pública local y la normativa, regulación y monitorear la gestión municipal en materia de hábitat, en el marco del desarrollo urbano sostenible y mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito.”

4. OBJETO

El objetivo de la actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo es establecer los requisitos mínimos de diseño que aseguren la funcionalidad, seguridad y estabilidad en la habilitación y edificación de construcciones. Estas reglas técnicas especifican las dimensiones mínimas, las características esenciales de los elementos y los espacios del entorno físico, con el propósito de garantizar la accesibilidad para todas las personas, tanto en edificaciones públicas como privadas que ofrezcan servicios o acceso al público en general

5. DIAGNÓSTICO

Las ciudades son organismos en constante crecimiento y desarrollo que deben ser planificadas por instrumentos que resulten en un ordenamiento territorial sostenible y equitativo.

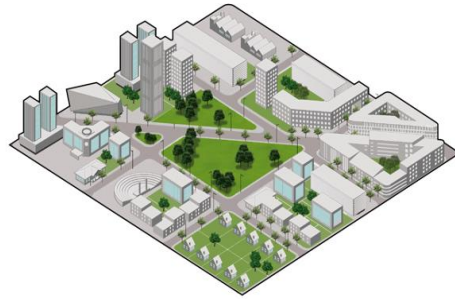
Actualmente existen dos instrumentos que regulan el diseño y construcción de las edificaciones dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

- Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo son el instrumento normativo que contiene especificaciones técnicas para el diseño urbano y arquitectónico.
- El Estándar de Edificabilidad apéndice del Plan de Uso y Gestión de Suelos, es el instrumento normativo que contiene especificaciones técnicas para el diseño sostenible en relación al tipo de edificabilidad y uso de la edificación.

Gráfico 1: Aplicación de reglas técnicas y estándar de edificabilidad

Estándar de
Edificabilidad

RTAU



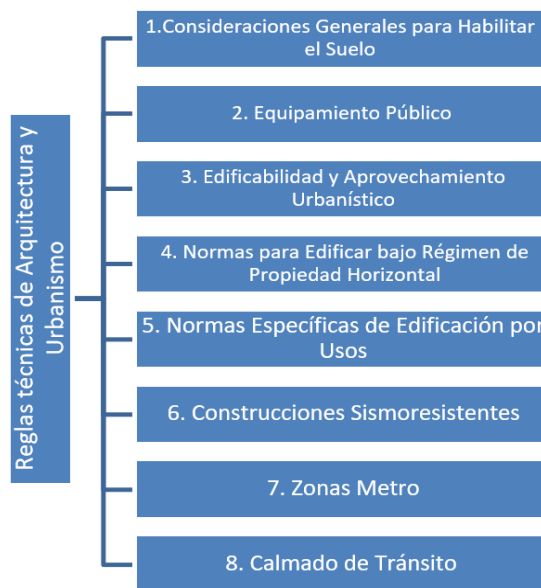
Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

5.1. REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO:

El Régimen Administrativo del Suelo define a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo como las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano, arquitectónico y de construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

El cumplimiento de estas reglas, se da desde la concepción y diseño de un proyecto hasta la ejecución del mismo. Sin embargo, la estructura organizacional del contenido del documento vigente, presenta deficiencias que dificultan su lectura y comprensión, por ende, su aplicación por parte de los administrados.

Gráfico 2: Estructura de las reglas técnicas vigentes

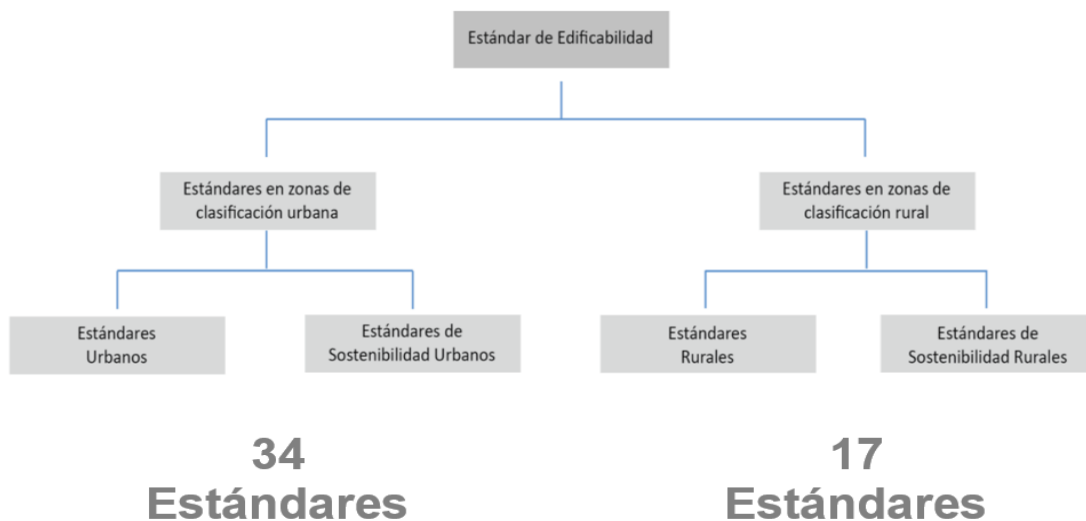


5.2. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD:

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito es el instrumento de planificación urbana que operativiza el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Modelo Territorial Deseado, teniendo como objetivo gestionar el suelo urbano y rural mediante normativas urbanísticas relacionadas con el uso de la edificación, la ocupación del suelo, la edificabilidad asignada, la gestión del suelo y el desarrollo urbano. Este plan incluye dos apéndices que establecen condiciones mínimas de obligatorio cumplimiento para edificar.

- El primer apéndice, denominado C3_3.1_01: Estándar de Edificabilidad, es un instructivo técnico que expone las regulaciones urbanísticas para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El apéndice cuenta con 34 estándares urbanos y 17 estándares rurales.

Gráfico 3: Estructura del estándar de edificabilidad



- El segundo apéndice denominado C3_3.1_02: “Regla técnica de aplicación del estándar de Edificabilidad” es el instructivo técnico que operativiza la aplicabilidad del apéndice C3_3.1_01, ya que permite identificar: el “tipo de edificabilidad”, la “escala de la edificación” y el o los “tipos de uso de edificación” que deberán cumplir las regulaciones establecidas en los “estándares y condiciones” además del puntaje necesario para edificar.

La aplicación de los dos instrumentos normativos vigentes es dificultosa ya que generó lineamientos complejos de cumplir y que no pueden ser modificados desincentivando su aplicación.

A continuación, se cuantifican los proyectos edificatorios que han sido aprobados y la normativa con la que fueron revisados en cumplimiento de la normativa vigente.

El 09 de marzo de 2024 mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0374-O, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remitió el informe técnico IT-SHOT-DMOT-2024-0074 que contiene la evaluación de cumplimiento del Plan de Uso y Gestión de Suelo sancionado mediante Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS- 001-2021 el 13 de septiembre de 2021.

A fin de cuantificar los proyectos que han aplicado al Estándar de Edificabilidad y la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo desde la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelos, mediante oficio Nro. STHV-2023-1648-O de 29 de noviembre de 2023, se solicitó a las entidades colaboradoras la siguiente información de la base de datos de proyectos revisados y aprobados:

- “1. Listado, informe de calificación y certificados de conformidad de los proyectos aprobados desde la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (período noviembre 2022-noviembre 2023).
- 2. Listado, informe de calificación y certificados de conformidad de proyectos aprobados que hayan aplicado a Edificabilidad Básica.
- 3. Listado, informe de calificación y certificados de conformidad de proyectos aprobados que hayan aplicado a Edificabilidad Máxima.
- 4. Listado de Estándares de Edificabilidad aplicados en los proyectos revisados y aprobados por las Entidades Colaboradoras.”

Mediante oficios Nro. 1005-ECP-DG-FC-2023 y DEGDG2024005 de 11 de diciembre de 2023 y 04 de enero de 2024 respectivamente, las entidades colaboradoras remiten el listado de proyectos que han recibido certificación, con la información solicitada por esta secretaría.

La información consolidada del número de proyectos aprobados y la modalidad con la que fueron aprobados desde la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelos hasta la fecha, se detalla a continuación en el Cuadro 1.

Cuadro 1: Número de proyectos aprobados desde noviembre del 2022



Total de Proyectos aprobados	Total de proyectos nuevos	Total de proyectos ampliatorios	Total de proyectos modificatorios	Total de proyectos modificatorio - ampliatorio
4452	3449	233	291	479

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Fuente: Entidades Colaboradoras de Proyectos

En el Cuadro 1 se determina que desde la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo se han aprobado 4452 proyectos.

Del total de proyectos aprobados, en el Cuadro 2, se muestra el resumen de proyectos aprobados clasificados de acuerdo con la normativa con la que fueron aprobados, ya que la Disposición Décimo Quinta de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022, dispone que:

“Sustitúyase la Disposición General Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente: “Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que requieran realizar un proceso de modificación y/o ampliación de planos se acogerán a las siguientes condiciones:

- 1. Se podrán acoger a la norma con la cual fueron revisados y aprobados, para lo cual la entidad colaboradora revisará y certificará el cumplimiento de normativa y regla técnica metropolitana vigente al momento de la aprobación de dicho proyecto.
- 2. En caso de proyectos ampliatorios-modificatorios, siempre que no exista un incremento del área útil ni bruta del proyecto, se permitirá modificar la edificación total o parcialmente al amparo de la norma que se encontraba vigente al momento de su aprobación.
- 3. En caso de proyectos ampliatorios, se aplicará la norma que se encontraba vigente al momento de su aprobación, siempre que la ampliación no supere al 25% del área útil total del proyecto, ni supere el COS PB y el COS Total de la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión del Suelo.”

Cuadro 2: Número de proyectos aprobados desde noviembre del 2022

Proyectos aprobados con normativa PUGS	Proyectos aprobados con normativa PUOS
--	--

2577	57.88 %	1875	42.22 %
------	---------	------	---------

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Fuente: Entidades Colaboradoras de Proyectos

En el Cuadro 2, se determina que se han aprobado y emitido certificados de conformidad a un total de 2577 proyectos constructivos que han cumplido con normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo, Estándar de Edificabilidad y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Cuadro 3: Proyectos con edificabilidad básica y máxima

Proyectos aprobados con Edificabilidad Básica		Proyectos aprobados con Edificabilidad Máxima	
2570	99.72 %	7	0.28 %

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Fuente: Entidades Colaboradoras de Proyectos

En el Cuadro 3, se determina que se han aprobado y emitido certificados de conformidad a 2570 proyectos correspondientes a edificabilidad básica y a 7 de edificabilidad máxima que constituyen el 0,28% del total de proyectos aprobados.

Los proyectos de edificabilidad básica tuvieron que cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y con los estándares mínimos para edificabilidad básica:

- Bordes de quebrada
- Estructura
- Gestión integral de residuos

Mientras que los proyectos de edificabilidad máxima además de cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, debieron aplicar estándares mínimos para edificabilidad básica y máxima, estándares por puntaje o puntaje extra, de acuerdo al número de pisos, tipo de edificabilidad y/o escala de la edificación respectivamente.

De acuerdo a las escalas identificadas, los proyectos aplicaron estándares de la siguiente forma:

- 3 a escala pequeña
- 2 a escala mediana

- 2 a escala extra grande

A continuación, se detalla los estándares aplicados en cada caso.

Cuadro 4: Proyectos con edificabilidad básica y máxima

No	Estándar	Aplicación de Estándares por cada proyecto Edificación						
		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7
1	Ancho mínimo de Vía	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2	Proyección de asoleamiento para forma de ocupación aislada (A)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3	Retranqueos para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4	Integración del retiro frontal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5	Fachadas activas en planta baja	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
6	Balcones y terrazas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
7	Tratamiento de acera	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
8	Lineamientos para muro ciego en fachada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
9	Cerramientos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
10	Densidad Habitacional	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Aplica
11	Borde de quebrada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
12	Compensación del área de ductos de evacuación por incendio	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
13	Redistribución del COS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
14	Zanjas de Infiltración	N/A	N/A	N/A	Aplica	N/A	N/A	N/A

No	Estándar	Aplicación de Estándares por cada proyecto Edificación						
		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7
15	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo	N/A	Aplica	N/A	N/A	N/A	Aplica	N/A
16	Porcentaje de agua lluvia retenida	Aplica	Aplica	N/A	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
17	Reutilización de agua lluvia	N/A	N/A	N/A	Aplica	Aplica	N/A	Aplica
18	Eficiencia en el consumo de agua	Aplica	N/A	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
19	Reutilización de aguas grises y negras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Aplica	Aplica
20	Eficiencia en el consumo de energía	N/A	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
21	Generación de energía In-situ	N/A	Aplica	N/A	N/A	Aplica	Aplica	Aplica
22	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Aplica	Aplica
23	Diversidad de Usos	N/A	N/A	N/A	Aplica	N/A	Aplica	Aplica
24	Estacionamiento de bicicletas	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
25	Reducción del número de estacionamientos	N/A	Aplica	N/A	Aplica	N/A	Aplica	Aplica
26	Materiales sostenibles	N/A	N/A	N/A	Aplica	N/A	Aplica	N/A
27	Estructura	N/A	N/A	N/A	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
28	Gestión integral de residuos	N/A	N/A	N/A	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
29	Planes de mantenimiento	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
30	Cobertura vegetal	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	N/A	Aplica

No	Estándar	Aplicación de Estándares por cada proyecto Edificación						
		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7
31	Aporte a los espacios públicos de recreación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Aplica
32	Reflectancia y absorción	Aplica	N/A	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
33	Confort térmico	Aplica	N/A	N/A	N/A	Aplica	Aplica	Aplica
34	Confort lumínico	N/A	N/A	N/A	N/A	Aplica	Aplica	Aplica
TOTAL		8	9	7	15	14	18	20

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Fuente: Entidades Colaboradoras de Proyectos

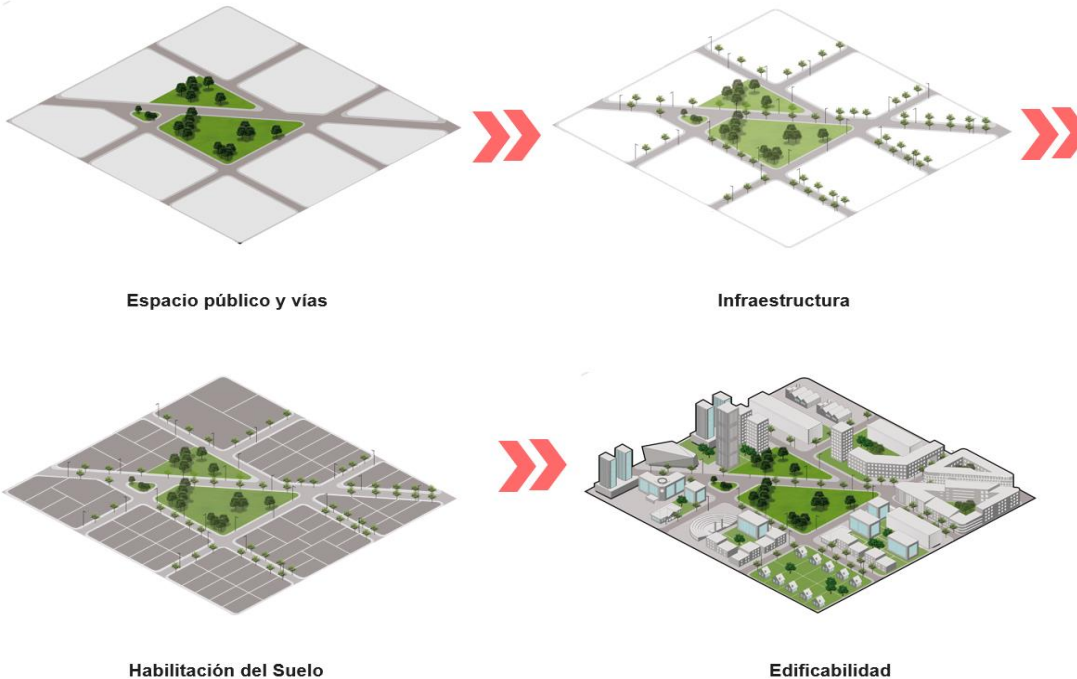
Los estándares que se han aplicado abordan en general la eficiencia en el consumo de recursos (agua y energía), la importancia del confort térmico y lumínico para los usuarios mediante estrategias pasivas y el manejo integral de los residuos.

6. METODOLOGÍA

La actualización y reestructuración de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, inició con el proceso metodológico de revisión documental, el mismo permitió analizar e identificar inconsistencias estructurales debido a la desorganización del mismo. Esta falta de estructura causa dificultades en la comprensión, ya que no sigue una lógica alineada al proceso de urbanizar.

Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo se reestructuraron conforme a la lógica de desarrollo urbano de la ciudad. Esto implica partir de un suelo (macro lote) definido y establecer la distribución de espacios destinados a vías (sistema vial), así como espacios públicos como parques, plazas y plazoletas, junto con las redes de infraestructura necesarias para dotar de accesibilidad y servicios. Posteriormente, se lleva a cabo la subdivisión del suelo para permitir la edificabilidad en cada lote.”

Gráfico 4: Proceso de desarrollo urbano



Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

El proceso de actualización consta de varias fases.

- **Fase 1:** Definición de la estructura general de las Reglas Técnicas por libros y tomos según la temática y el contenido;
- **Fase 2:** Desarrollo del Tomo 4. Habilitación del Suelo;
- **Fase 3:** Desarrollo del Tomo 5. Edificabilidad;

Una vez finalizado el proceso de revisión y análisis del contenido del instrumento vigente, se identificó la necesidad de reestructurar los contenidos para el desarrollo de la propuesta. Para ello, se validó y retroalimentó las propuestas de la estructura general de las reglas técnicas y los tomos, Tomo 4: Habilitación del Suelo y Tomo 5: Edificabilidad, componentes del Libro 2: Habilitación de Suelo y Edificabilidad.

6.1. Estructuración General:

- **Problemática:** Se analizó el documento y se realizaron mesas técnicas donde se revisó las temáticas de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, identificando duplicidad de información en algunos casos, y en otros la información se encuentra ubicada de manera

errónea. En el proceso de las mesas de trabajo las contribuciones fueron analizadas y validadas por el equipo técnico.

- **Desarrollo:** Se elaboró la nueva estructura de las reglas técnicas de manera que la información sea organizada por temática alineada al proceso de urbanizar.
- **Retroalimentación:** En mesa inmobiliaria como parte integral del proyecto “Quito Renace” se puso en conocimiento del sector privado inmobiliario, gremios y asociaciones locales la propuesta de estructura de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, obteniendo conformidad con la propuesta de reestructura.

6.2. Tomo 4 Habilitación de Suelo:

- **Diagnóstico:** Se analizó el documento en mesas técnicas, en donde se revisó los contenidos del capítulo de habilitación del suelo vigente, identificando información que no corresponde al proceso de habilitación del suelo.
- **Desarrollo:** Posterior a las mesas de trabajo, se desarrolló la propuesta del Tomo 4: habilitación del suelo organizando la información por temática específica de manera que se alinea al proceso que con lleva habilitar el suelo.
- **Retroalimentación:** Mediante consulta telemática se puso en conocimiento del sector privado inmobiliario, gremios, asociaciones locales, entidades colaboradoras y entidades municipales la propuesta del Tomo 4: Habilitación del Suelo.
- Como parte de este proceso de retroalimentación se desarrolló un asunto telemático participativo mediante la plataforma ArcGis Survey 123, en la cual los actores después de registrarse podían generar observaciones, que fueron remitidas a la secretaría. Todas estas contribuciones fueron recopiladas y sistematizadas para ser revisadas, analizadas y validadas por el equipo técnico. Conforme al Anexo RTAU – 4: Matriz de comentarios proceso participativo telemático Tomo 4: Habilitación del Suelo y Tomo 5: Edificabilidad.

Gráfico 5: Proceso participativo tomo 4

ArcGIS Survey123 - My surveys


Portal URL: <https://geoquito.quito.gob.ec/portal> [Reset]

Dirección Metropolitana

Nueva estructura de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo

Overview Design Collaborate Analyze Data Settings

2/6/24 - 5/1/24 Filter Report Export Open in Map Viewer Form view



Exp: USGS | Exp: FAO | NOAA | USGS

last_edited_date	¿Estás de acuerdo con la política de uso...	Nombre y apellido:	Correo electrónico:	Empresa o institución a la que pertenece:	Teléfono:
2/26/2024, 3:54 PM	Si	Karina Zabala	karina_zabala_40@hotmail.com	KARGA	0996786104
2/23/2024, 11:49 AM	Si	Margarita Riofrío Arias Subdirectora Técnica...	mriofrío@ecp.ec	Entidad Colaboradora ECP CAE-P	0986815405
2/11/2024, 6:51 PM	Si	Pilar Enriquez	pilarenric@yahoo.com.ar	Ciudadana independiente	0999205926
2/6/2024, 2:36 PM	Si	Francisco Delisalto Burneo	fdelisalto@gmail.com	Particular	0995830235

Elaborado por: ArcGis Survey 123

Fuente: ArcGis Survey 123

6.3. Tomo 5 Edificabilidad:

- **Diagnóstico:** Se analizó el documento en mesas técnicas, en donde se revisó el contenido del capítulo de Edificabilidad, identificando duplicidad de información, desorganización y falta de lineamientos en ciertos casos.
- **Desarrollo:** Posterior a la mesa de trabajo y con los insumos normativos recibidos, se desarrolló la propuesta del Tomo 5: Edificabilidad de manera que la información sea organizada y actualizada por cada temática.
- **Retroalimentación:** En esta fase a través de una mesa inmobiliaria como parte integral del proyecto “Quito Renace” se puso en conocimiento del sector privado inmobiliario, gremios, asociaciones locales, entidades colaboradoras y entidades municipales la propuesta del Tomo 5: Edificabilidad.

Como parte de este proceso de retroalimentación se desarrolló un proceso telemático participativo mediante la plataforma ArcGis Survey 123, en la cual los actores después de registrarse podían generar observaciones, que fueron remitidas a la secretaría.

- Todas estas contribuciones fueron recopiladas y sistematizadas para ser revisadas, analizadas y validadas por el equipo técnico. Conforme al Anexo RTAU – 4: Matriz de comentarios proceso participativo telemático Tomo 4: Habilitación del Suelo y Tomo 5: Edificabilidad.


Gráfico 6: Proceso participativo tomo 5

ArcGIS Survey123 - My surveys

Portal URL: <https://geoquito.quito.gob.ec/portal> Dirección Metropolitana

DOCUMENTOS - Nueva estructura de las reglas técnicas de arquitectura y ... Overview Design Collaborate Analyze Data Settings

4/18/24 - 5/1/24 Filter Report Export Open in Map Viewer Form view



Esri, USGS | Esri, FAO, NOAA, USGS

ObjectID	GlobalID	created_user	created_date	last_edited_user	last_edited_date
9	[32828A25-918E-4A9C-8E87-31FB5EF27723]		4/26/2024, 8:17 AM		4/26/2024, 8:17 AM
8	[F8D6687B-217C-4C63-853D-CC63681CFD...]		4/25/2024, 5:11 PM		4/25/2024, 5:11 PM
7	[21A52091-8142-4EB1-8632-4C615B56014]		4/25/2024, 5:10 PM		4/25/2024, 5:10 PM
6	[25BAD67D-2849-4488-85DA-61FFE2ACF8A0]		4/25/2024, 4:28 PM		4/25/2024, 4:28 PM
5	[33F48CD4-0B1E-4591-8DFB-A24AD301A9...]		4/25/2024, 4:24 PM		4/25/2024, 4:24 PM
4	[8443FE09-8AF7-46E0-8CAD-FA2592B9C0B]		4/24/2024, 2:53 PM		4/24/2024, 2:53 PM
3	[0C0EED9E-ED85-4DD2-8370-4091FD32C6...]		4/23/2024, 5:51 PM		4/23/2024, 5:51 PM
2	[B2151AA3-8606-4CE3-8DDC-DF7350F42EB6]		4/18/2024, 10:50 PM		4/18/2024, 10:50 PM
1	[36F7B5E6-DBF0-4328-8998-D82932D11421]		4/18/2024, 6:06 PM		4/18/2024, 6:06 PM

Elaborado por: ArcGis Survey 123

Fuente: ArcGis Survey 123

Por tal motivo, se propuso que cada tema tenga una breve explicación o conceptualización, las características generales y las condiciones de aplicación.

7. DESARROLLO Y JUSTIFICACIÓN

Conforme a los alcances y atribuciones de la norma a continuación se detalla la propuesta de reestructuración y justificación de la propuesta.

7.1. PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA GENERAL (LIBROS Y TOMOS):

La información se organizó y dividió por tomos, conformando grandes grupos de temáticas:

- **Tomo 1. Espacio público (*En desarrollo):** El tomo contendrá las reglas técnicas referentes al diseño del espacio de uso público, distribución y organización de elementos, mobiliario, vegetación y arbolado urbano, categorización del espacio público, componentes del espacio público y ocupación del espacio público.
- **Tomo 2. Espacio público Red Vial (* En desarrollo):** El tomo contendrá las reglas técnicas referentes al diseño vial, elementos del sistema vial y dimensiones mínimas.
- **Tomo 3. Infraestructura de soporte (* En desarrollo):** El tomo contendrá las reglas técnicas referentes a los sistemas de infraestructura de soporte como son: Energía y redes de comunicación, infraestructura soterrada, agua potable, alcantarillado y equipamientos públicos.

- **Tomo 4. Habilitación del suelo:** El tomo contendrá las reglas técnicas referentes a la habilitación de vías, loteamiento y equipamiento comunitario.
- **Tomo 5. Edificabilidad:** El tomo contendrá las reglas técnicas referentes a edificabilidad, partiendo con los lineamientos de cómo se debe implantar un proyecto, dimensiones mínimas y lineamientos de los elementos arquitectónicos genéricos de todos los proyectos, requerimientos comunales mínimos para proyectos declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y dimensiones mínimas de los espacios para cada uso de la edificación.

A continuación, se detalla el tomo en el que fueron ubicados los contenidos de la norma vigente.

Cuadro 5: Reorganización de la información

RTAU VIGENTE			PROPUESTA
No.	Tema	Página	Tomo Propuesto
1	Consideraciones generales para habilitar el suelo		Tomo 4. Habilitación del suelo
1.1	Loteamiento	10	Tomo 4. Habilitación del suelo
1.2	Sistema Vial	11 - 36	Tomo 2. Red vial
1.3	Áreas verdes y equipamiento comunitario	36	Tomo 4. Habilitación del suelo
1.4	Redes de infraestructura	37 - 39	Tomo 4. Habilitación del suelo
2	Equipamiento Público		Tomo 3. Infraestructura de soporte
2.1	Tipologías de equipamiento	40 - 41	Tomo 3. Infraestructura de soporte
2.2	Escala de equipamientos	41 - 45	Tomo 3. Infraestructura de soporte
3	Edificación y aprovechamiento urbanístico		Tomo 5. Edificabilidad
3.1	Dimensiones de la edificación	45 - 47	Tomo 5. Edificabilidad
3.2	Estacionamientos	48 - 69	Tomo 5. Edificabilidad
3.3	Iluminación y ventilación	70 - 71	Tomo 5. Edificabilidad
3.4	Circulaciones	72 - 77	Tomo 5. Edificabilidad
3.5	Accesos y salidas	77 - 79	Tomo 5. Edificabilidad
3.6	Ascensores o elevadores	79 - 83	Tomo 5. Edificabilidad
3.7	Cubiertas, cerramientos y voladizos	83 - 84	Tomo 5. Edificabilidad



RTAU VIGENTE			PROPUESTA
No.	Tema	Página	Tomo Propuesto
4	Normas para edificar bajo el régimen de propiedad horizontal		Tomo 5. Edificabilidad
4.1	Clasificación por número de unidades	84 - 93	Tomo 5. Edificabilidad
5	Normas específicas de edificaciones por usos		Tomo 5. Edificabilidad
5.1	Edificación para uso residencial	93 - 98	Tomo 5. Edificabilidad
5.2	Edificación para uso residencial	98 - 104	Tomo 5. Edificabilidad
5.3	Edificación para educación	104 - 108	Tomo 5. Edificabilidad
5.4	Edificación para cultura	108 - 114	Tomo 5. Edificabilidad
5.5	Edificación para centros de diversión	114	Tomo 5. Edificabilidad
5.6	Edificación para salud	114 - 120	Tomo 5. Edificabilidad
5.7	Edificación para bienestar social	120 - 122	Tomo 5. Edificabilidad
5.8	Edificación para recreación y deportes	122 - 128	Tomo 5. Edificabilidad
5.9	Edificación para culto	128 - 129	Tomo 5. Edificabilidad
5.10	Edificación para servicios funerarios	129 - 130	Tomo 5. Edificabilidad
5.11	Edificaciones para equipamiento funerario	130 - 133	Tomo 5. Edificabilidad
5.12	Edificación para transporte	133	Tomo 5. Edificabilidad
5.13	Edificación para uso comercial y de servicios	133 - 138	Tomo 5. Edificabilidad
5.14	Edificación para alojamiento	138 - 141	Tomo 5. Edificabilidad
5.15	Edificación para mecánicas y similares	142 - 143	Tomo 5. Edificabilidad
5.16	Edificación para gasolineras y depósitos de combustibles.	143 - 153	Tomo 5. Edificabilidad
5.15	Edificación para centros de acopio y depósitos de distribución gas.	153 - 156	Tomo 5. Edificabilidad
5.16	Ferias con aparatos mecánicos	156 - 157	Tomo 5. Edificabilidad
6	Construcciones sismorresistentes	157	Se elimina
7	Zonas Metro		Tomo 1. Espacio Público

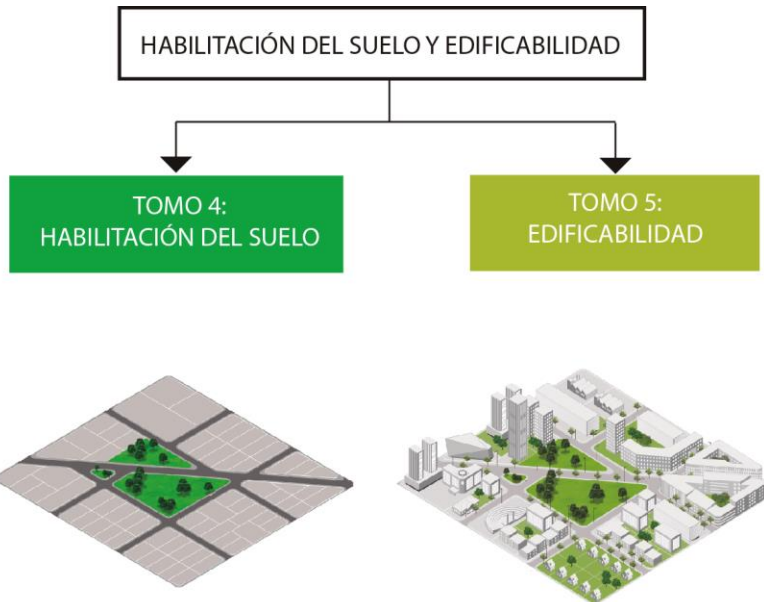
RTAU VIGENTE			PROPUESTA
No.	Tema	Página	Tomo Propuesto
7.1	Área de intervención para zonas metro.	157 - 169	Tomo 1. Espacio Público
8	Calmando de Tránsito		Tomo 2. Red Vial
8.1	Condiciones generales	169	Tomo 2. Red Vial
8.2	Implementación	170	Tomo 2. Red Vial
8.3	Estructura funcional de la vía	171	Tomo 2. Red Vial
8.4	Elementos	172 - 178	Tomo 2. Red Vial
8.5	Estrategias de calmado de tránsito	178 - 216	Tomo 2. Red Vial
8.6	Tipos de intervenciones	216 - 217	Tomo 2. Red Vial

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Una vez reorganizada la información por temáticas, se conformaron dos libros, el Libro 1. Sistemas públicos de soporte y el Libro 2. Habilitación del suelo y edificabilidad.

Gráfico 7: Estructura propuesta





Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Se analizó el componente urbanístico de Plan de Uso y Gestión de Suelo identificando varios temas que son requerimientos técnicos que no norman la planificación urbana por esta razón son reubicados en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la siguiente manera.

Cuadro 6: Reorganización de la información

RTAU VIGENTE		PROPUESTA
Tema	Página	Tomo Propuesto
Numeral 4. Condiciones de Ocupación de los Retiros del Subpárrafo I. Formas de Ocupación y Retiros.	64 - 67	Tomo 5. Edificabilidad
Numeral 1. Condiciones para altura del local del Subpárrafo IV. Altura de Edificación.	72 - 73	Tomo 5. Edificabilidad
Numeral 2. Variabilidad del terreno y pendiente referencial del Subpárrafo IV. Altura de Edificación.	74 - 76	Tomo 5. Edificabilidad
Numeral 2. Condiciones de Altura de Edificación del Subpárrafo IV. Altura de Edificación.	76 - 85	Tomo 5. Edificabilidad

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Adicionalmente el Plan de Uso y Gestión del Suelo contiene El Apéndice C3_3.1_01: “Estándar de edificabilidad” y el Apéndice C3_3.1_02 “Regla técnica de aplicación del estándar de edificabilidad”, que establecen los parámetros específicos de edificabilidad que deben cumplir los proyectos constructivos que accedan a la edificabilidad básica y máxima en suelo de clasificación urbano y rural.

El artículo 43 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelos señala que: “los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.” Los estándares urbanísticos son determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de parámetros de calidad del planeamiento urbano, mientras que el Estándar de Edificabilidad y su regla técnica de aplicación son consideraciones específicas que norman el desarrollo de las edificaciones, al igual que las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Bajo estas consideraciones, los lineamientos definidos en el Apéndice C3_3.1_01. Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se reubicarán en el cuerpo normativo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo según el siguiente detalle.

Cuadro 7: Disposición final del estándar de edificabilidad - Estándares Urbanos

REGLAS TÉCNICAS DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			PROPUESTA
No.	Estándar	Página	Tomo Propuesto
3.1	Estándares Urbanos		
3.1.1	Condicionante según el ancho mínimo de vía	13 - 21	Se elimina el estándar
3.1.2	Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A).	22 - 28	Se elimina el estándar
3.1.3	Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D).	28 - 32	Se elimina el estándar
3.1.4	Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público	32 - 37	Tomo 5. Edificabilidad

REGLAS TÉCNICAS DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			PROPUESTA
No.	Estándar	Página	Tomo Propuesto
3.1.5	Fachadas activas en planta baja	38 - 40	Tomo 5. Edificabilidad
3.1.6	Balcones y Terrazas	40 - 45	Se elimina el estándar
3.1.7	Tratamiento de acera	45 - 53	Tomo 1. Espacio Público
3.1.8	Lineamientos para muros ciegos en fachada	53 - 55	Se elimina el estándar
3.1.9	Cerramientos	55 - 61	Tomo 5. Edificabilidad
3.1.10	Densidad Habitacional	61 - 64	Se elimina el estándar
3.1.11	Borde de Quebrada	64 - 71	Tomo 5. Edificabilidad
3.1.12	Compensación del área de ductos de evacuación por incendio	71 - 74	Se elimina el estándar
3.1.13	Redistribución del COS Total	74 - 76	Se elimina el estándar

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Cuadro 8: Disposición final del estándar de edificabilidad - Estándares Urbanos Sostenibles

REGLAS TÉCNICAS DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			PROPUESTA
No.	Estándar	Página	Tomo Propuesto
4.1	Agua		
4.1.1	Zanjas de infiltración	77 - 82	Tomo 1. Espacio Público
4.1.2	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo.	83 - 86	Tomo 5. Edificabilidad
4.1.3	Porcentaje de agua lluvia retenida	86 - 94	Tomo 5. Edificabilidad
4.1.4	Reutilización de agua lluvia	94 - 98	Se elimina el estándar
4.1.5	Eficiencia en el consumo de agua	98 - 107	Tomo 5. Edificabilidad
4.1.6	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	108 - 114	Se elimina el estándar
4.2	Energía		

REGLAS TÉCNICAS DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			PROPUESTA
No.	Estándar	Página	Tomo Propuesto
4.2.1	Eficiencia en el consumo de energía	115 - 119	Tomo 5. Edificabilidad
4.2.2	Generación de energía in-situ	119 - 124	Tomo 5. Edificabilidad
4.2.3	Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera	124 - 128	Se elimina el estándar
4.2.4	Diversidad de usos	128 - 132	Se elimina el estándar
4.2.5	Estacionamientos de bicicletas	132 - 137	Tomo 5. Edificabilidad
4.2.6	Reducción del número de estacionamientos	138 - 141	Tomo 5. Edificabilidad
4.3	Aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos		
4.3.1	Materiales Sostenibles	142 - 147	Se elimina el estándar
4.3.2	Estructura	147 - 151	Se elimina el estándar
4.3.3	Gestión Integral de Residuos	151 - 159	Tomo 5. Edificabilidad
4.3.4	Planes de mantenimiento	159 - 162	Se elimina el estándar
4.3.5	Cobertura vegetal	162 - 171	Tomo 5. Edificabilidad
4.3.6	Aportes a los espacios públicos de recreación	171 - 174	Se elimina el estándar
4.4	Diseño Bioclimático, ambientales y tecnológicos		
4.4.1	Reflectancia y absortancia	174 - 178	Se elimina el estándar
4.4.2	Confort térmico	179 - 184	Tomo 5. Edificabilidad
4.4.3	Confort lumínico	184 - 188	Tomo 5. Edificabilidad

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Como resultado, de un total de 34 estándares urbanos, se mantienen 17 estándares que serán reubicados dentro de la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo.

A continuación, se detalla los estándares eliminados y la razón para eliminarlos.

Cuadro 9: Estándares urbanos eliminados

ESTÁNDARES URBANOS			
No.	ESTÁNDARES	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
3.1.1	Condicionante según el ancho mínimo de vía	Contiene las dimensiones mínimas que deben cumplir las vías arteriales, colectoras y locales frentistas al lote donde se implanta la edificación que accede a edificabilidad general máxima.	El estándar fue eliminado porque, al ser un estándar mínimo para edificabilidad máxima, se constató en el informe de evaluación del Plan de Uso y Gestión de Suelo que no se ha aplicado en ninguno de los siete proyectos aprobados con esa edificabilidad, ya que los anchos de los ejes viales con grandes alturas cumplen con la dimensión mínima, lo que inhabilita la aplicación del estándar y por tanto incumple el objetivo de mitigar el impacto de las edificaciones en altura sobre el espacio público. Al analizar la viabilidad de incluir el estándar en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se determinó que la propuesta de reglas técnicas no impone condicionantes específicas para proyectos de edificabilidad máxima. Por esta razón, se decidió generar lineamientos directamente para el espacio público y no para la edificación.
3.1.2	Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada (A)	Contiene las condicionantes que deben cumplir en fachadas laterales y posteriores las edificaciones con forma de ocupación aislada que superen los 45.00 metros de altura y que accedan a edificabilidad máxima.	El estándar fue eliminado porque, al ser un estándar mínimo para edificabilidad máxima, se constató en el informe de evaluación del Plan de Uso y Gestión de Suelo que no se ha aplicado en ninguno de los dos proyectos aprobados con altura superior a 45,00 metros y con edificabilidad máxima. Estos proyectos han optado por cumplir con la Resolución STHV-2023-041 del 3 de julio de 2023, que establece <i>“Los parámetros y condiciones que debe contener el estudio de mitigación de impactos del estándar de proyección de asoleamiento”</i> , en lugar de aplicar el estándar.
3.1.3	Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D).	Contiene las condicionantes que deben cumplir en fachadas laterales y posteriores las edificaciones con forma de ocupación pareada, continua y a línea de fábrica que accedan a edificabilidad máxima.	El estándar fue eliminado porque, al ser un estándar mínimo para edificabilidad máxima, se constató en el informe de evaluación del Plan de Uso y Gestión de Suelo que no se ha aplicado en ningún proyecto. Al analizar la viabilidad de incluir el estándar en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se determinó no realizarlo ya que la estándar norma edificabilidad en relación con la forma de ocupación.
3.1.6	Balcones y	Contiene las condicionantes por	El estándar fue eliminado porque, al ser un

ESTÁNDARES URBANOS			
No.	ESTÁNDARES	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
	Terrazas	puntaje para balcones y terrazas que deben cumplir las edificaciones de vivienda que acceden a edificabilidad máxima.	estándar de puntaje extra para edificabilidad máxima, se constató en el informe de evaluación del Plan de Uso y Gestión de Suelo que no se ha aplicado en ninguno de los cuatro proyectos aprobados que podrían haberlo implementado ya que el requerimiento de balcones podría condicionar el diseño. Al analizar la viabilidad de incluir el estándar en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se determinó no realizarlo, ya que la regla técnica condiciona como diseñar los balcones, mas no cuantos debe tener.
3.1.8	Lineamientos para muros ciegos en fachadas	Contiene las condicionantes que se deben cumplir en muros en todas las fachadas con frente a vías públicas en todas las edificaciones.	El estándar fue eliminado porque su objetivo no es claro, ya que las condiciones norman el uso de muros ciegos en fachadas frontales, el uso de muros ciegos tiene mayor afectación en fachadas laterales o posteriores que generan culatas afectando así a la imagen urbana. Al analizar la viabilidad de incluir el estándar en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se determinó no realizarlo, y se optó por generar condiciones mínimas de fachadas y cerramientos para todas las edificaciones en función del uso del suelo asignado por norma superior.
3.1.10	Densidad Habitacional	Contiene el área útil residencial máxima por habitante que deben cumplir las edificaciones de vivienda que accedan a edificabilidad máxima, tanto como estándar mínimo y por puntaje.	El estándar fue eliminado porque al ser un estándar mínimo de edificabilidad máxima y por puntaje, se constató en el informe de evaluación del Plan de Uso y Gestión de Suelo que se ha aplicado únicamente en 1 proyecto de escala extra grande de los 2 que podrían haberlo implementado ya que el requerimiento limita la oferta inmobiliaria, que debe regularse por el mercado inmobiliario directamente. Al analizar la viabilidad de incluir el estándar en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se determinó no realizarlo ya que la regla técnica tiene por objetivo normar las dimensiones mínimas para garantizar la funcionalidad de los espacios habitables y no regular el mercado.
3.1.12	Compensación del área de	Contiene las condiciones mediante las cuales las	El estándar fue eliminado porque el requerimiento de que los proyectos tengan

ESTÁNDARES URBANOS			
No.	ESTÁNDARES	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
	ductos de evacuación por incendio	edificaciones podrán compensar con área útil la implementación de un segundo medio de egreso por cumplimiento de la norma de medios de egreso vigente.	dos medios de egresos viene de una norma superior. El planteamiento de compensar el área destinada al segundo medio de egreso por área útil, se encuentra normado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, instrumento normativo que asigna el aprovechamiento constructivo.
3.1.13	Redistribución del COS total	Contiene las condiciones mediante las cuales las edificaciones podrán redistribuir área útil por efecto de la disminución de la "huella del edificio".	El estándar fue eliminado porque el planteamiento de redistribuir el área útil producto de la disminución de la ocupación de suelo se encuentra normado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, instrumento normativo que asigna el aprovechamiento constructivo.
4.1.4	Reutilización de agua lluvia	Contiene las condiciones mínimas de reutilización de agua lluvia para edificaciones que acceden a edificabilidad máxima y por puntaje.	Mediante Resolución Nro. EPMAPS-2023-GG-048 se emitió la Norma Técnica de Drenaje Pluvial, Alcantarillado Sanitario y Separación de Caudales para el Distrito Metropolitano. En consecuencia, el estándar se elimina, ya que la resolución plantea la retención de agua lluvia durante los eventos de precipitación para todos los proyectos constructivos nuevos.
4.1.6	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	Contiene las condiciones por puntaje que deben cumplir las edificaciones para la reutilización y tratamiento de aguas grises y negras.	Mediante Resolución Nro. EPMAPS-2023-GG-048 se emitió la Norma Técnica de Drenaje Pluvial, Alcantarillado Sanitario y Separación de Caudales para el Distrito Metropolitano. En consecuencia, el estándar se elimina, ya que la resolución plantea la separación de caudales, entre drenaje pluvial y aguas residuales considerando aguas grises y negras en esta última. Por lo que realizar un tratamiento previo a la disposición final en una misma red de aguas residuales no tiene sentido.
4.2.3	Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera	Contiene las condiciones para espacios destinados a comercios y/o servicios ubicados en planta baja o planta a nivel de acera de la edificación.	El estándar fue eliminado porque la solicitar espacios para comercios y servicios en planta baja debe regularse por el mercado inmobiliario, y por las compatibilidades de actividades que se encuentran determinadas dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo.
4.2.4	Diversidad de Usos	Contiene los criterios para la implementación de diversidad de usos como parte del programa arquitectónico de la edificación.	El estándar fue eliminado porque la diversidad de uso en una edificación está regulada por el mercado inmobiliario, y por las compatibilidades de actividades que se

ESTÁNDARES URBANOS			
No.	ESTÁNDARES	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
			<p>encuentran determinadas dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo el cual es el encargado de planificar la ciudad.</p> <p>Al analizar la viabilidad de incluir el estándar en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se determinó no realizarlo ya que la regla técnica tiene por objetivo normar las dimensiones mínimas para garantizar la funcionalidad de los espacios habitables y no regular la oferta de mercado.</p>
4.3.1	Materiales sostenibles	Contiene los criterios para valorar el uso de materiales sostenibles en la edificación.	El estándar fue eliminado por no existir un medio de verificación fehaciente. Ya que comprobar el cumplimiento de una norma mediante la presentación de un presupuesto de obra que puede ser manipulado y no representar la realidad del proyecto, no es correcto.
4.3.2	Estructura	Contiene criterios para reducir la utilización de materiales compactos y promover el uso de tecnologías que reduzcan el riesgo durante eventos sísmicos.	El estándar fue eliminado porque la normativa NEC de Seguridad Estructural de las Edificaciones norma el diseño estructural de las edificaciones a nivel nacional.
4.3.4	Planes de mantenimiento	Contiene la condicionante de generar un plan de mantenimiento para el funcionamiento a largo plazo de las instalaciones eficientes de las edificaciones.	El estándar fue eliminado por que el generar un documento que contenga las fichas de los aparatos utilizados y sus especificaciones técnicas no debe ser normado por la regla técnica.
4.3.6	Aportes a los espacios públicos de recreación	Contiene condicionantes para el apadrinamiento de espacios públicos o para la donación de áreas de protección ecológica.	<p>El estándar fue eliminado ya que la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, dentro de sus competencias, es el ente encargado del mantenimiento del espacio público, que además tiene un proceso para apadrinamiento de estos espacios.</p> <p>Al analizar la viabilidad de incluir el estándar en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se determinó no realizarlo ya que la regla técnica tiene por objetivo normar las dimensiones mínimas para garantizar la funcionalidad del espacio público, mas no de generar un proceso para el mantenimiento.</p>

ESTÁNDARES URBANOS			
No.	ESTÁNDARES	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.4.1	Reflectancia y absorción	Contiene los lineamientos de materiales que se encuentran en índices aceptables de reflectancia y absorción solar, como estrategia de reducción de reflectancia hacia el espacio público y de la isla de calor urbano.	El estándar fue eliminado debido a la falta de medios verificables en el mercado, ya que los materiales de construcción utilizados no poseen una fecha técnica que lo avale técnicamente.

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Cuadro 10: Disposición final del estándar de edificabilidad - Estándares Rurales y Sostenibles

REGLAS TÉCNICAS DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			PROPUESTA
No.	Estándar	No.	Tomo Propuesto
8.1	Estándares Rurales		
8.1.1	Cerramientos	198 - 203	Tomo 5. Edificabilidad
8.1.2	Tratamiento de acera	204 - 210	Se elimina el estándar
8.1.3	Borde de Quebrada	210 - 216	Tomo 5. Edificabilidad
9.1	Agua		
9.1.1	Zanjas de infiltración	217 - 221	Tomo 1. Espacio Público
9.1.2	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	221 - 225	Tomo 5. Edificabilidad
9.1.3	Recolección de agua lluvia	225 - 228	Tomo 5. Edificabilidad
9.1.4	Tratamiento del efluente de agua	228 - 233	Se elimina el estándar
9.2	Energía		
9.2.1	Eficiencia energética en iluminación artificial	233 - 236	Tomo 5. Edificabilidad
9.2.2	Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua	236 - 238	Se elimina el estándar
9.3	Aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos		
9.3.1	Materiales Sostenibles	238 - 244	Se elimina el estándar
9.3.2	Gestión de residuos en la construcción	244 - 245	Tomo 5. Edificabilidad
9.3.3	Gestión de residuos en la edificación	246 - 249	Tomo 5. Edificabilidad

REGLAS TÉCNICAS DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			PROPUESTA
No.	Estándar	No.	Tomo Propuesto
9.3.4	Compostaje	250 - 253	Se elimina el estándar
9.3.5	Cobertura vegetal	253 - 261	Tomo 5. Edificabilidad
9.3.6	Vegetación nativa	261 - 263	Se elimina el estándar
9.3.7	Huertos de autoconsumo	264 - 266	Se elimina el estándar

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Como resultado, del total de 16 estándares rurales, se mantienen 9 estándares que serán reubicados dentro de la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo.

A continuación, se describe de qué manera será la disposición final de los estándares rurales.

Cuadro 11: Análisis de estándares rurales para su consideración de implementación o eliminación en la Regla Técnica

ESTÁNDARES RURALES			
N.	ESTÁNDARES	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
8.1.1	Cerramientos	Contiene las condiciones para el tratamiento del lindero frontal como límite entre el espacio público y privado en suelo de clasificación rural.	El estándar no se elimina, es modificado y se unifica dentro de las reglas técnicas en el tomo 5. Edificabilidad en un solo apartado para cerramientos, especificando los tipos de cerramientos que se pueden ocupar en suelo de clasificación rural.
8.1.2	Tratamiento de acera	Contiene las condiciones para el tratamiento de la acera frentista.	El estándar fue eliminado para suelo de clasificación rural, ya que la regla técnica norma los perfiles viales en suelo de clasificación rural, en donde no es un requerimiento la implementación de aceras. Las vías están compuestas únicamente de vía y cuneta.
8.1.3	Borde de quebrada	Contiene las condiciones para el tratamiento del borde superior de quebrada abierta en suelo de clasificación rural.	El estándar no se elimina, es modificado y se unifica dentro de las reglas técnicas en el tomo 5. Edificabilidad en un solo apartado para franja de protección de borde de quebrada tanto para suelo urbano como rural.
9.1.1	Zanjas de infiltración	Contiene las condicionantes que deben cumplir las zanjas de infiltración en suelo de clasificación rural.	El estándar se reubica en el Tomo 1. Espacio público que se encuentra en desarrollo. Dentro de este tomo se desarrollarán los lineamientos para los sistemas de drenaje urbano sostenible donde entrarían las zanjas

ESTÁNDARES RURALES			
N.	ESTÁNDARES	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
			de infiltración.
9.1.2	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	Contiene las condiciones para la eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua con la incorporación de aparatos hidrosanitarios eficientes en el proyecto en suelo de clasificación rural.	El estándar no se elimina, es modificado y se unifica dentro de las reglas técnicas en el tomo 5. Edificabilidad en un solo apartado para de eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua tanto para suelo urbano como rural.
9.1.3	Recolección de agua lluvia	Contiene las condicionantes para la recolección y reutilización de agua lluvia en el proyecto de suelo de clasificación rural.	El estándar fue eliminado ya que la Resolución Nro. EPMAPS-2023-GG-048 emitió la Norma Técnica de Drenaje Pluvial, Alcantarillado Sanitario y Separación de Caudales para el suelo urbano del Distrito Metropolitano. Las consideraciones para suelo de clasificación rural deben ser desarrolladas.
9.1.4	Tratamiento del efluente del agua	Contiene las condicionantes que deberán cumplir las edificaciones para el tratamiento y reutilización de aguas grises, y tratamiento aguas negras en suelo de clasificación rural.	El estándar fue eliminado ya que el proceso de aplicación se alinea al procedimiento que establece la Norma de Diseño del Sistema de Alcantarillado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento para suelo rural.
9.2.1	Eficiencia energética en iluminación artificial	Contiene las condiciones para la eficiencia energética en iluminación artificial para proyectos en suelo de clasificación rural.	El estándar no se elimina, es modificado y se unifica dentro de las reglas técnicas en el tomo 5. Edificabilidad en un solo apartado de eficiencia en el consumo de energía eléctrica tanto para suelo urbano como rural.
9.2.2	Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua	Contiene las condiciones para implementar mecanismos eficientes de calentamiento de agua en proyectos en suelo de clasificación rural.	El estándar no se elimina, es modificado y se unifica dentro de las reglas técnicas en el tomo 5. Edificabilidad en un solo apartado de eficiencia en el consumo de energía eléctrica tanto para suelo urbano como rural donde se considera el calentamiento como una estrategia de eficiencia.
9.3.1	Materiales sostenibles	Contiene los criterios para valorar el uso de materiales sostenibles en la edificación.	El estándar fue eliminado por no existir un medio de verificación fehaciente. Ya que comprobar el cumplimiento de una norma mediante la presentación de un presupuesto de obra que puede ser manipulado y no

ESTÁNDARES RURALES			
N.	ESTÁNDARES	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
			representar la realidad del proyecto, no es correcto.
9.3.2	Gestión de residuos en la construcción	Contiene las condicionantes para el manejo y gestión adecuada de los residuos que se generan en la construcción, contempla la clasificación, separación y reciclaje de los mismos.	El estándar no se elimina, es modificado y se unifica dentro de las reglas técnicas en el tomo 5. Edificabilidad en un solo apartado de gestión de residuos sólidos (escombros) tanto para suelo urbano como rural.
9.3.3	Gestión de residuos en la edificación	Contiene las determinaciones para la separación y clasificación en la fuente de los residuos, así como el manejo y la entrega a gestores autorizados durante la fase de operación de la edificación.	El estándar no se elimina, es modificado y se unifica dentro de las reglas técnicas en el tomo 5. Edificabilidad en un solo apartado de gestión de residuos domésticos tanto para suelo urbano como rural.
9.3.4	Compostaje	Contiene las condiciones para el compostaje de residuos aprovechables en suelo de clasificación rural.	El estándar se elimina ya que el manejo de residuos no es objeto de las reglas técnicas.
9.3.5	Cobertura Vegetal	Contiene las condiciones para el tratamiento y la conservación de la cobertura vegetal en suelo de clasificación rural.	El estándar no se elimina, es modificado y se unifica dentro de las reglas técnicas en el tomo 5. Edificabilidad en un solo apartado de cobertura vegetal tanto para suelo urbano como rural específicamente en suelo residencial rural y suelo de reserva.
9.3.6	Vegetación Nativa	Contiene las condicionantes para el incremento de la vegetación nativa en suelo de clasificación rural.	El estándar se elimina, ya que el suelo de clasificación rural al estar provisto de grandes extensiones de terreno cumple el porcentaje de vegetación nativa sobrepasando el requerimiento.
9.3.7	Huertos de autoconsumo	Contiene las condicionantes que promueven el uso de huertos de autoconsumo, con alimentos cultivados de forma ecológica y sustentable.	El estándar se elimina, ya que, en el suelo de clasificación rural, las actividades agro productivas se dan por la connotación del mismo territorio, requerir un área mínima destinada a esta práctica como requerimiento dentro de la regla técnica, podría generar informalidad en la construcción.

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

A continuación, se detalla los estándares que se mantienen y como se enmarca la propuesta de inclusión dentro de las reglas técnicas.

Cuadro 12: Análisis y justificación de estándares incorporados a propuesta de regla técnica



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
3.1.4	Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público.	<p>Aplica en edificabilidad máxima por número de pisos, para todas las escalas: pequeña, media, grande y extra grande.</p> <p>En edificaciones con uso exclusivo de viviendas, no aplica en escala pequeña y media.</p> <p>En lotes en pendiente cumplirán con las condiciones dispuestas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>En lotes frente a vías en pendiente se establecen</p>	<p>Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.</p> <p>Tomo 5. Edificabilidad.</p> <p>2. Generalidades.</p> <p>2.1. Componentes de Implantación.</p> <p>2.1.8. Retiros de Edificación.</p>	<p>Retiro frontal. –</p> <p>Se define a la integración del retiro como la relación e integración entre el espacio público y privado, generando continuidad visual, física y funcional, sin elementos delimitadores.</p> <p>Se genera condiciones diferenciadas para lotes con uso de suelo Múltiple (M), Residencial Urbanos de Alta Densidad (RUA), Residencial Urbano Media Densidad (RUM) o Residencial Urbano de Baja Densidad (RUB), con forma de ocupación aislada (A), pareada (B) o continua (C) frentistas a vías expresas, colectoras, arteriales o locales.</p>	<p>El estándar se reforma ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique, sin obtener el resultado que se pretende sobre el espacio público ya que su aplicación sesgada no genera un efecto continuo sobre la imagen urbana.</p> <p>Se define a la integración con el objetivo mejorar las condiciones del espacio público mediante lineamientos que aporten a un espacio integrado de libre circulación.</p> <p>La propuesta de incorporación a la regla técnica del estándar y las condiciones de ocupación de los retiros establecidas en el Plan de Uso y Gestión</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>anchos mínimos de integración en el retiro.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos en el retiro frontal.</p>		<p>Retiro lateral. -</p> <p>Se genera condiciones de integración del retiro lateral para lotes medianeros planos que cuenten con frente a dos o más vías donde una de ellas sea eje múltiple con forma de ocupación asilada (A) o pareada (B).</p>	<p>de Suelo, buscan mejorar la calidad del espacio público. Por lo tanto, para generar un efecto continuo que aporte a la imagen urbana, se han generado condiciones de aplicación en función del uso de suelo asignado en norma superior.</p> <p>Adicionalmente la norma actual generó lineamientos que pueden afectar a la morfología de las edificaciones condicionando su diseño, por lo cual estos lineamientos han sido eliminados.</p> <p>Entre las condiciones de integración, se considera tipos de cerramientos, incorporación de estacionamientos en retiros, mobiliario urbano entre otros.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
3.1.5	Fachadas activas en planta baja.	<p>Aplica en edificabilidad máxima por número de pisos, para escala: media, grande y extra grande.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas de permeabilidad visual que deben cumplir las fachadas en planta a nivel de acera.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al menos el 80% de la superficie de fachada en planta a nivel de acera, deberá implementar materiales transparentes. - Para el cálculo del estándar se exceptúa los elementos 	<p>Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.</p> <p>Tomo 5. Edificabilidad.</p> <p>2. Generalidades.</p> <p>2.2. Componentes Arquitectónicos.</p> <p>2.2.4. Fachadas activas.</p>	<p>Se define a la fachada activa como la fachada que permite la relación visual del interior de la edificación y viceversa.</p> <p>Se genera las condiciones para lotes con uso de suelo Múltiple (M), con forma de ocupación aislada (A), pareada (B) o continua (C) frentistas a vías expresas, colectoras, arteriales o locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En terrenos con frente a vías planas, la fachada frontal de la planta a nivel de acera de la edificación deberá ser transparente en un mínimo del 80%. - En terrenos con frente a vías con pendientes mayores al 20%, la fachada frontal de la planta a nivel de acera de 	<p>El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique, sin obtener el resultado que se pretende sobre el espacio público ya que su aplicación sesgada no genera un efecto continuo sobre la imagen urbana.</p> <p>La propuesta de incorporación a la regla técnica del estándar y las condiciones de ocupación de la fachada activa, busca mejorar la calidad del espacio público al generar permeabilidad visual reducción la percepción de inseguridad por espacios amurallados.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>estructurales, y elementos de infraestructura.</p> <p>- Los lotes con frente a vías con pendientes mayores al 20%, deberán incorporar al menos el 60% del largo de la fachada frontal en planta baja o planta a nivel de acera con materiales transparentes.</p> <p>- Deberán implementar luminarias con incidencia luminosa hacia el espacio público en acera que no exceda los 25 luxes (lx).</p>		<p>la edificación deberá ser transparente en un mínimo del 60%.</p> <p>- En la fachada del área útil adicional o incrementada por concepto de incremento compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en la planta baja y en la primera planta alta en actividades económicas comerciales CM4 deberá ser transparente en un mínimo del 80%.</p> <p>- Para el cálculo se exceptúa los elementos estructurales, y elementos de infraestructura como medidores de agua y luz.</p>	<p>La propuesta mantiene las condiciones y porcentajes de permeabilidad establecidas en el estándar de edificabilidad.</p> <p>Para generar un efecto continuo que aporte a la imagen urbana, se han generado condiciones de aplicación en función del uso de suelo asignado en norma superior y para actividades económicas CM4.</p> <p>Se elimina la obligatoriedad de luminarias o vegetación, permitiendo que el diseño no sea condicionado.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
3.1.7	Tratamiento de acera.	<p>Aplica en edificabilidad máxima para todas las escalas: pequeña, media, grande y extra grande en suelo de clasificación urbano.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas de tratamiento de acera que deben cumplir las aceras frentistas respecto de vados vehiculares, bandas de la acera, arbolado e iluminación en cumplimiento de las dimensiones mínimas requeridas del Estándar de Espacio Público de Conectividad".</p>	<p>Libro 1. Infraestructura de Soporte. Tomo 1. Espacio Público.</p>	Se encuentra en desarrollo.	<p>El estándar se reubicará en el Tomo 1. Espacio Público.</p> <p>No se elimina, se reubicará en el tomo de espacio público en función del Plan Maestro de Espacio Público.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
3.1.9	Cerramientos (Urbano).	Aplica en edificabilidad máxima para todas las escalas: pequeña, media, grande y extra grande en suelo de clasificación urbano.	Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.	Se define al cerramiento como la estructura vertical que se implante desde los linderos hacia el interior del lote como elemento delimitador del mismo.	El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique, sin obtener el resultado que se pretende sobre la imagen urbana ya que su aplicación sesgada no genera un efecto continuo. Debido a que la regla técnica vigente contiene criterios que se contraponen al estándar. La propuesta parte de las tipologías establecidas en el estándar, se ajusta las tipologías alineándolas a las reglas técnicas generando criterios específicos para todos los proyectos constructivos de manera que se
8.1.1	Cerramientos (Rural).	Aplica en incremento de COS para suelo residencial rural (RR) y recurso natural renovable (RNR) en suelo de clasificación rural. En ambos casos, contiene las condiciones de ocupación de los cerramientos. Así como las tipologías de cerramientos y las dimensiones mínimas que deben cumplir cada una de estas.	Tomo 5. Edificabilidad. 2. Generalidades. 2.2. Componentes Arquitectónicos. 2.2.7. Cerramientos.	Se genera las tipologías de cerramientos y las dimensiones mínimas que deben cumplir los mismos. Se genera las condiciones para la implementación de los cerramientos acorde a su implantación en suelo urbano y rural. - Cerramientos frontales. - Cerramientos frontales en esquinas. - Cerramientos laterales y posteriores.	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
					consolide un solo perfil de cerramientos. La propuesta especifica las tipologías de cerramientos que se pueden implementar.
3.1.11	Borde de Quebrada (Urbano).	Aplica desde edificabilidad básica para todas las escalas: pequeña, media, grande y extra grande en suelo de clasificación urbano.	Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.	Se define que la franja de protección de accidente geográfico corresponde al área mínima que tiene la función de proteger, conservar y recuperar las funciones de los accidentes geográficos de acuerdo a la norma metropolitana vigente.	Del estándar se mantiene las condiciones de aplicación para todos los lotes que presenten un accidente geográfico, en el cual se debe respetar la franja de protección entendiéndose que es un área propensa a riesgo.
8.1.3	Borde de Quebrada (Rural).	Aplica desde edificabilidad básica en suelo de reserva (SR), suelo residencial rural (RR), suelo residencial rural restringido (RRR), suelo de protección ecológica (PE) y recurso natural renovable	Tomo 5. Edificabilidad. 2. Generalidades. 2.1. Componentes de Implantación. 2.1.9. Franjas de	Las áreas de protección son determinadas por el órgano municipal encargado del catastro metropolitano,	El estándar condicionaba puntaje al implementar Bio-lagunas o humedales, áreas de recreación adicionales, techos verdes, jardines verticales en vivienda, recambio de vegetación introducida. Se redujeron las condiciones de manejo de



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>(RNR) en suelo de clasificación rural.</p> <p>En ambos casos, contiene las condiciones de tratamiento del retiro por borde superior de quebrada en función a la pendiente del retiro del 11borde superior de quebrada.</p> <p>- En borde superior de quebrada con pendiente mayor a 10 grados, se deberá reforestar o plantar vegetación tipo setos y/o arbolado en un mínimo de 40% del área del retiro de borde superior de quebrada,</p>	<p>protección de accidente geográfico</p>	<p>o el órgano municipal metropolitano que lo supla.</p> <p>Se genera las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se debe respetar los retiros de accidentes geográficos, bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes de acuerdo a la normativa vigente. - El área de protección se constituye en un retiro de construcción. - No se permite ningún tipo de construcción a excepción de la infraestructura que tenga como objeto la restauración ecológica de las zonas de protección ecológica, implementación de jardines, senderos, parques, miradores áreas comunales 	<p>aguas sobre la franja del accidente geográfico ya que esto puede desestabilizar el talud.</p> <p>La propuesta refiere la aplicación al Informe de Regulación Metropolitana que define los predios con afectación por accidente geográfico, por lo que deben efectuar el trámite en la entidad metropolitana correspondiente, la que emitirá la definición de la franja de protección para implementar las consideraciones técnicas en cuanto a retiros, infraestructura permitida y todas las requeridas para cada caso, tanto para predios urbanos como rurales.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		no se contabilizará en este porcentaje la superficie cubierta por césped. La reforestación se realizará siguiendo las curvas de nivel existentes, para estabilizar los taludes naturales y evitar erosión del suelo. Adicionalmente, se podrá incorporar senderos ecológicos y/o miradores, previo un estudio de riesgo y factibilidad, emitido por el órgano municipal encargado de riesgos, revisado y aprobado por el órgano municipal encargada del medio ambiente.		<p>permeables, de recreación o áreas de reforestación en cumplimiento de los estándares urbanísticos y norma técnica vigente. Además, no se podrá impermeabilizar el suelo, ni implantar estacionamientos o calles vehiculares. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección para realizar instalaciones y su mantenimiento.</p> <p>Se genera las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se permitirá únicamente la construcción de miradores sin ningún tipo de cubierta y sin impermeabilizar el suelo. - Los lotes que utilicen cerramiento en el borde superior de quebrada deberán 	<p>El código municipal define las condiciones técnicas para el tratamiento de quebradas, en relación a predios afectados o que colindan con quebradas.</p> <p>La propuesta determina los tipos de cerramientos aplicables para borde de quebrada y voladizos como componentes arquitectónicos.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>- En borde superior de quebrada con pendiente menor a 10 grados, se deberá utilizar como jardines ecológicos en mínimo del 30% del área retiro de borde superior de quebrada, se podrá plantar: arbolado, setos, plantas herbáceas y/o cubre suelos, no se contabilizará el césped. Se considera como jardín ecológico a aquel que, por sus componentes se regula y mantiene por sí mismo.</p>		<p>alinearse a uno o varios tipos de cerramientos.</p> <p>- Se determina los tipos de cerramiento aplicables para borde superior de quebrada.</p> <p>- Se permitirán voladizos ocupando el retiro de protección en un máximo del 10 % de la faja de protección, hasta un máximo de 3,00 metros.</p>	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.1.1	Zanjas de Infiltración (Urbano).	Aplica en edificabilidad máxima por puntaje para todas las escalas: pequeña, media, grande y extra grande en suelo de clasificación urbano.	Libro 1. Infraestructura de Soporte. Tomo 1. Espacio Público.	Se encuentra en desarrollo.	El estándar se reubicará en el Tomo 1. Espacio Público. No se elimina, se reubicará en el tomo de espacio público en función del Plan Maestro de Espacio Público y los lineamientos para sistemas urbanos de drenaje sostenible.
9.1.1	Zanjas de Infiltración (Rural)	El estándar no tenía aplicabilidad operativa en suelo de clasificación rural. Contiene las condiciones para generar zanjas como estrategia de retención de agua.			



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.1.2	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo.	<p>Aplica en edificabilidad máxima por puntaje para todas las escalas: pequeña, media, grande y extra grande en suelo de clasificación urbano.</p> <p>Contiene las condiciones para mantener un porcentaje mínimo del 4% del área del lote con permeabilidad.</p>	<p>Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.</p> <p>Tomo 5. Edificabilidad.</p> <p>2. Generalidades.</p> <p>2.1. Componentes de Implantación.</p> <p>2.1.9. Franjas de protección de accidente geográfico</p>	<p>Se define que la aplicación franja de protección de accidente geográfico corresponde al área mínima que tiene la función de proteger, conservar y recuperar las funciones de los accidentes geográficos de acuerdo a la norma metropolitana vigente.</p> <p>Se genera las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todos los proyectos de vivienda nuevos en suelo de clasificación urbano en desarrollo horizontal y declarados bajo régimen de propiedad horizontal deberán contar con un mínimo de 50% de cobertura vegetal de las áreas recreativas cumpliendo con la condición de áreas permeables al suelo natural. 	<p>El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación de manera general a todos los proyectos nuevos, como algo opcional, sin obtener aplicación en ningún proyecto.</p> <p>La propuesta especifica los casos en los que se deben cumplir y es viable realizarlo.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
				<ul style="list-style-type: none"> - En todos los proyectos nuevos en suelo residencial rural (RR) o suelo de reserva (SR) no podrán impermeabilizar el 50% del área de terreno no habilitada para edificar, con ningún tipo elemento. - Todos los proyectos de vivienda nuevos en suelo residencial rural (RR) o suelo de reserva (SR) en desarrollo horizontal y declarados bajo régimen de propiedad horizontal deberán contar con un mínimo de 50% de cobertura vegetal de las áreas recreativas cumpliendo con la condición de áreas permeables al suelo natural. 	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.1.3	Porcentaje de agua lluvia retenida (Urbano).	Aplica en edificabilidad máxima por puntaje para todas las escalas: pequeña, media, grande y extra grande en suelo de clasificación urbano.	Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.	Se define al drenaje pluvial como el manejo, control y conducción adecuada de la escorrentía producto de la lluvia en forma separada de las aguas residuales. Las descargas de agua lluvia se realizarán hacia redes públicas de drenaje o cauces receptores, siempre que se controle la cantidad y calidad del agua descargada, según la regla o norma técnica vigente en la Empresa a cargo de la dotación de este servicio.	En cumplimiento de la sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022 de la Corte Constitucional del Ecuador, el Municipio del DMQ emitió la ordenanza Metropolitana No. 048-2022 de 19 de diciembre de 2022 mediante la cual se creó la Contribución Especial de Mejoras por la Construcción de Obras de Alcantarillado Pluvial y Drenaje Pluvial.
9.1.3	Recolección de agua lluvia retenida (Rural).	El estándar no tenía aplicabilidad operativa en suelo de clasificación rural. Contiene las condiciones mínimas de captación de agua lluvia. - Las edificaciones deberían contar con una retención de agua lluvia mínima del 20 %.	Tomo 5. Edificabilidad. 2. Generalidades. 2.7. Instalaciones Sanitarias. 2.7.2. Drenaje pluvial	Se genera las condiciones: - El manejo en suelo de clasificación urbano, se lo realizara mediante la separación de tuberías de agua lluvia y aguas residuales.	La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Ambiente, presentará al Alcalde Metropolitano, para su aprobación, la norma técnica de



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<ul style="list-style-type: none"> - Este porcentaje podrá ser retenido mediante estrategias de infraestructura verde e infraestructura gris. - De este porcentaje de retención un porcentaje máximo del 50 % deberá corresponder a recolección por medio de estrategias de infraestructura verde. - Por puntaje del total de agua lluvia retenida, el cincuenta por ciento (50 %) se deberá retener por medio de estrategias de infraestructura verde. 		<ul style="list-style-type: none"> - Los sistemas de drenaje pluvial dispondrán de un almacenamiento de agua lluvia, para regular los caudales descargados. - El volumen de almacenamiento se calculará de acuerdo a la Norma de Diseño de la Empresa prestadora del servicio. - El volumen total del almacenamiento será alcanzado mediante diversas estrategias como: retención, reducción de escorrentía, filtración, almacenamiento, sistemas basados en la naturaleza propuesto por el promotor/constructor. - En suelo de clasificación rural no se generan condiciones. 	<p>aplicación diferenciada de redes separadas para la evacuación de aguas lluvia y de aguas servidas..."</p> <p>Mediante Oficio No. EPMAPS-2023-0054-OFICIO de 20 de abril de 2023, EPMAPS remitió al Alcalde Metropolitano la propuesta de reforma del Estándar de Edificabilidad de recolección de agua lluvia.</p> <p>Con los antecedentes legales expuestos, y en cumplimiento de lo dispuesto se incorpora a la regla técnica los requerimientos mínimos establecidos por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, simplificando su aplicación y cálculos.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.1.5	Eficiencia en el consumo de agua (Urbano)	<p>Aplica en edificabilidad máxima para las escalas: media, grande y extra grande y por puntaje para todas las escalas en suelo de clasificación urbano.</p> <p>Aplica desde edificabilidad básica en suelo de reserva (SR), suelo residencial rural (RR), suelo residencial rural restringido (RRR), suelo de protección ecológica (PE) y recurso natural renovable (RNR) en suelo de clasificación rural.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir</p>	<p>Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.</p> <p>Tomo 5. Edificabilidad.</p> <p>2. Generalidades.</p> <p>2.7. Instalaciones Sanitarias.</p> <p>2.7.1. Eficiencia en el consumo de agua potable</p>	<p>Se define a la eficiencia en el consumo de agua potable como la optimización del uso del recurso hídrico.</p> <p>Se genera las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todos los proyectos nuevos, deberán reducir del consumo de agua potable mediante las siguientes estrategias. - La grifería de agua potable deberá usar aireadores. - Se debe usar aparatos sanitarios eficientes que cumplan con los consumos por descarga promedio conforme la norma INEN vigente referente a artefactos sanitarios, o con una mayor eficiencia de consumo. 	<p>El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique, sin obtener el resultado que se pretende sobre la eficiencia en el consumo de agua potable.</p> <p>La propuesta se modifica generando obligatoriedad de cumplimiento en lineamientos específicos para todos los proyectos tanto en suelo urbano como rural.</p> <p>De igual manera se alinea a la norma de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento como ente encargada de dotar el servicio.</p>
9.1.2	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua (Rural)				



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>los proyectos para el manejo eficiente del agua potable.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En suelo urbano deberá tener, como mínimo, una eficiencia del consumo de agua del 15% en la edificación, mediante la instalación de aparatos sanitarios eficientes. Este porcentaje se demostrará mediante la comparación de un escenario base y un escenario optimizado y por puntaje mayor al 25%. - En suelo rural se deberá implementar por lo menos un aparato sanitario eficiente en la edificación. 		<ul style="list-style-type: none"> - Todos los predios legalizados deben tener medidor de agua independiente. - Los diseños y materiales de las instalaciones y accesorios cumplirán las normas y especificaciones técnicas de la empresa encargada de dotar este servicio. 	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.2.1	Eficiencia en el consumo de energía (Urbano)	Aplica en edificabilidad máxima para las escalas: media, grande y extra grande y por puntaje para todas las escalas en suelo de clasificación urbano.	Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.	Se define a la eficiencia de energía como la capacidad de un edificio o una estructura para maximizar el rendimiento energético mientras minimiza el consumo de recursos.	El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique, sin obtener el resultado que se pretende sobre la eficiencia en el consumo de energía.
9.2.1	Eficiencia energética en iluminación artificial (Rural)	Aplica desde edificabilidad básica en suelo de reserva (SR), suelo residencial rural (RR), suelo residencial rural restringido (RRR), suelo de protección ecológica (PE) y recurso natural renovable (RNR) en suelo de clasificación rural en función del uso de la edificación.	Tomo 5. Edificabilidad. 2. Generalidades. 2.3. Eficiencia de energía.	Se genera las condiciones: - Todos los proyectos nuevos, ampliatorios, modificatorios o ampliatorios modificatorios deberán implementar las siguientes estrategias de eficiencia energética. - En puntos de iluminación se debe colocar lámparas eficientes que cumplan con la categoría A de la etiqueta energética nacional.	La propuesta se modifica generando obligatoriedad de cumplimiento en lineamientos específicos para todos los proyectos tanto en suelo urbano como rural.



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos para la eficiencia de energía.</p> <p>- En suelo urbano se deberá tener una eficiencia en el consumo de energía eléctrica de mínimo 25% en las áreas comunales y/o de uso común de la edificación de la edificación; mediante el uso de equipos de calentamiento de agua y otros equipos eficientes, se demostrará mediante la comparación de un escenario base y un</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Se prohíbe el uso de focos incandescentes en puntos de iluminación. - En puntos de iluminación en áreas comunales se debe colocar sensores para el control de las lámparas. - Todos los equipos eléctricos especiales como (ascensores, aire acondicionado, calefacción, bombas de agua, generadores eléctricos, etc.) instalados en las edificaciones deberán como mínimo cumplir con la categoría B de la etiqueta energética nacional. Con excepción de los proyectos ampliatorios, modificatorios o ampliatorios modificatorios. 	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>escenario optimizado y por puntaje mayor al 25%.</p> <p>- En suelo rural se deberá implementar bombillas de bajo consumo en todas las áreas de uso común.</p>			

NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.2.2	Generación de energía in situ (Urbano)	Aplica en edificabilidad máxima y por puntaje para todas las escalas en suelo de clasificación urbano.	Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.	Se define a la generación in situ como la capacidad de una edificación para generar energía.	El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique, sin obtener el resultado que se pretende sobre la generación de energía. La propuesta se modifica generando obligatoriedad de cumplimiento en lineamientos específicos tanto en suelo urbano como rural.
9.2.2	Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua (Rural)	El estándar no tenía aplicabilidad operativa en suelo de clasificación rural. - En caso de existir piscinas recreativas, al menos el veinticinco (25%) del agua caliente para estas deberá provenir de fuentes de energías renovables generadas in-situ. Para puntaje genera al menos el ochenta por ciento (80%) de energía renovable in situ.	Tomo 5. Edificabilidad. 2. Generalidades. 2.4. Eficiencia de energía.	Se genera las condiciones: - Todos los proyectos nuevos mayores a 2500.00 m2 de área útil deberán presentar dentro de la memoria arquitectónica el cuadro de consumo eléctrico de áreas comunales. - Los proyectos ampliatorios, modificatorios o ampliatorios modificatorios podrán acogerse a la generación de energía si así lo requieren. - Los proyectos generarán energía mediante el uso de estrategias.	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.2.5	Estacionamientos de bicicletas	<p>Aplica en edificabilidad máxima y por puntaje para todas las escalas en suelo de clasificación urbano.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos para estacionamientos de bicicletas.</p> <p>- El estándar determina un mínimo de infraestructura de estacionamientos de bicicletas en los proyectos, de acuerdo al número de unidades de vivienda o por área para otros usos, sean de corta o larga estancia, de acuerdo a las</p>	<p>Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.</p> <p>Tomo 5. Edificabilidad.</p> <p>2. Generalidades.</p> <p>2.2. Componentes arquitectónicos</p> <p>2.2.12. Estacionamientos</p>	<p>Se define a los estacionamientos de bicicletas como vehículos menores de categoría L1.</p> <p>Se genera las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La plaza de estacionamiento de vehículos menores no motorizados tendrá una dimensión mínima de 0,80 metros por 2,00 metros por cada 2 vehículos. - Las plazas de estacionamiento de vehículos menores no motorizados se clasifican en de larga estancia y de corta estancia. Los mismos serán de uso comunal. 	<p>El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique.</p> <p>La propuesta se modifica generando lineamientos claros para su implementación.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>escalas de edificabilidad máxima y puntaje.</p> <p>- El promotor y/o constructor del proyecto entrega una Declaración Juramentada en la que estipule que al finalizar la construcción destinará para los usuarios del edificio un porcentaje de los estacionamientos de bicicletas o transporte equivalente (monopatines, eléctricos, bicicletas eléctricas), para obtener puntaje.</p>		<p>- Las plazas de estacionamiento se pueden utilizar para otros vehículos de micro movilidad.</p> <p>- Las plazas de estacionamiento se pueden ubicar sobre un plano horizontal cumpliendo las dimensiones mínimas o apilado de manera vertical sin que afecte la libre circulación y el acceso para la colocación y retiro de las bicicletas.</p> <p>- Cada plaza de estacionamiento estará provista de un elemento fijo o se podrán implementar sistemas alternativos (técnicos y tecnológicos) para bloquear o asegurar cada vehículo.</p>	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
				<ul style="list-style-type: none"> - Las plazas de estacionamientos dispuestas en un plano horizontal en forma de módulos (bahía de estacionamientos), deberá contar con una franja de maniobras de 1,20 metro de ancho y estará localizados en el nivel más cercano a los medios de egreso. Ver gráfico 84. - Contarán con señalización e identificación visible, conforme la norma INEN vigente establecida para el caso. 	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.2.6	Reducción del número de estacionamientos	<p>Aplica en edificabilidad máxima para las escalas: grande o extra grande y por puntaje para todas las escalas en suelo de clasificación urbano.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos para reducir el número de estacionamientos.</p> <p>- Reducción del número de estacionamientos en la edificación en relación con el número máximo de estacionamientos permitidos en el estándar mínimo para edificabilidad máxima</p>	<p>Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad.</p> <p>Tomo 5. Edificabilidad.</p> <p>2. Generalidades.</p> <p>2.2. Componentes arquitectónicos</p> <p>2.2.12. Estacionamientos</p>	<p>Se define a los estacionamientos de vehículos livianos de las categorías M1 y N1.</p> <p>Se genera las condiciones y dimensiones mínimas:</p> <p>- Las plazas de estacionamientos para vehículos livianos de personas con capacidad o movilidad reducida deberán contar con facilidades de ubicación y accesibilidad a la edificación cumpliendo la NEC de Accesibilidad vigente.</p> <p>- En proyectos ampliatorios, modificatorios y ampliatorios-modificatorios con preexistencia de</p>	<p>El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique.</p> <p>La propuesta se modifica generando lineamientos claros para su implementación, así como requerimientos mínimos y máximos de acuerdo al uso de la edificación.</p> <p>Se modifican las dimensiones mínimas establecidas en la regla técnica alineándolas a la norma INEN correspondiente.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>incluyendo el veinte por ciento (20%) adicional del número de estacionamientos requeridos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.</p> <p>- Por puntaje la reducción del número de estacionamientos en la edificación en relación con el número máximo de estacionamientos permitidos en el estándar mínimo para edificabilidad máxima.</p> <p>- Por puntaje extra no se contará para vehículos motorizados livianos.</p>		<p>estacionamientos, se permitirá las dimensiones con las que fue aprobado.</p> <p>- Las plazas de estacionamientos deben disponer de topes de 0,10 metros de alto, separados 0,80 metros del límite.</p> <p>- Las plazas de estacionamientos deben contar con señalización horizontal y vertical conforme la norma INEN vigente establecida para el caso.</p> <p>- La cantidad de plazas de estacionamientos se define por cada uso de edificación.</p> <p>- Se deberá disponer de una reserva permanente de estacionamientos para vehículos de personas con capacidad o movilidad reducida.</p>	

NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.3.3	Gestión Integral de Residuos (Urbano)	Aplica desde edificabilidad básica para todas las escalas y por puntaje para escala media, grande y extra grande en suelo de clasificación urbano.	Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad. Tomo 5.	Se define a la gestión de residuos como el manejo de residuos que se generan durante la fase de construcción y durante la fase de operación de una edificación.	La normativa vigente diferencia los requisitos para suelo de clasificación urbano y rural.
9.3.2	Gestión de residuos en la construcción (Rural)	Aplica desde edificabilidad básica en suelo de reserva (SR), suelo residencial rural (RR), suelo residencial rural restringido (RRR), suelo de protección ecológica (PE) y recurso natural renovable (RNR) en suelo de clasificación rural en función del uso de la edificación.	Edificabilidad. 2. Generalidades 2.8. Instalaciones para el manejo de residuos sólidos	Se genera las condiciones: - Gestión de residuos sólidos (escombros): Todos los proyectos para la disposición final de los residuos sólidos (escombros) producidos en la fase de construcción, el administrado previo a la emisión del certificado de conformidad deberán presentar la ficha técnica declarativa de escombros	Actualmente existen requisitos en suelo de clasificación urbano que incluyen plan de manejo de residuos, material de capacitación, plan de manejo ambiental y medición de huella de carbono, requisitos que establece la unidad competente de acuerdo a la actividad del predio y con la documentación técnica que requiera cada caso.
9.3.3	Gestión de residuos en la edificación (Rural)	Aplica en incremento de COS para suelo residencial rural			Por lo que la regla técnica, no puede establecer una normativa de aplicación sino la entidad competente para el efecto.



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>(RR) y recurso natural renovable (RNR) en suelo de clasificación rural.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos para la gestión de residuos en fase de construcción y operación.</p>		<p>durante la fase de construcción a la empresa metropolitana EMGIRS-EP.</p> <p>- Gestión de residuos domésticos:</p> <p>Todos los proyectos deberán diferenciar los residuos en la fuente y almacenarlos de manera diferenciada entre residuos orgánicos, reciclables y no reciclables de manera separada.</p> <p>Los contenedores para almacenar residuos, deberán ser identificados con el código de colores conforme la norma INEN vigente.</p> <p>La capacidad y dimensiones de los contenedores estarán definidos por el fabricante.</p>	<p>La regla técnica propuesta traslada la gestión de residuos sólidos, siendo aplicables para los casos de suelo urbano y rural, en concordancia con el Código Municipal que ya establece la normativa y entidad competentes para la disposición final de los residuos tanto de escombros como residuos domésticos.</p> <p>En el caso de los residuos domésticos se simplifica su aplicación relacionada directamente con la cantidad de desechos generados.</p> <p>Se simplifico la aplicación mediante fórmula, proporcionada por el órgano competente EMASEO-EP que permite determinar la cantidad de desechos</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
				<p>Los contenedores deben tener fácil acceso para el desalojo y manejo de los residuos.</p> <p>Los proyectos en desarrollo horizontal o vertical deberán disponer de contenedores de fácil manipulación y transporte.</p> <p>Si la modalidad de recolección de residuos en el sector es tipo lifter, los contenedores deberán tener el mecanismo tipo lifter.</p> <p>Proyectos declarados bajo régimen de propiedad horizontal correspondientes a la categoría A, B y C se deberá realizar la separación de residuos en reciclables (aprovechables), no reciclables (no aprovechables) incluido orgánicos.</p>	<p>generados y permitirá obtener el número de contenedores y el cuarto respectivo.</p> <p>El Código Municipal refiere las responsabilidades de los productores de escombros, en relación a recolección, transporte y disposición final en escombreras autorizadas, para lo cual los promotores/administrado deberán cumplir con lo establecido por la entidad municipal competente para el cumplimiento del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.</p> <p>El Código Municipal, determina que el generador de residuos sólidos tiene la obligación de diferenciar en la fuente los residuos y almacenar</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
				<p>Proyectos declarados bajo régimen de propiedad horizontal correspondiente a la categoría D y E deberán realizar la separación de residuos en reciclables (aprovechables), no reciclables (no aprovechables) y orgánicos que deberán ser entregados a gestores autorizados.</p> <p>Proyectos declarados bajo régimen de propiedad horizontal correspondiente a la categoría F deberán realizar un Plan de gestión integral de residuos para la fase de operación de la edificación que debe contar con: Gestión de residuos reciclables, Gestión de residuos no reciclables y Gestión de residuos orgánicos. La separación de residuos en reciclables, no reciclables y orgánicos</p>	<p>separadamente los residuos sólidos orgánicos e inorgánicos (reciclables y no aprovechables), adicionalmente refiere que se deberá almacenar separadamente cada tipo de residuo.</p> <p>No se han considerado los requerimientos del estándar en lo referente a: Plan de Manejo Ambiental (PMA) o medición de huella de carbono, en razón que las entidades competentes de acuerdo a las actividades a realizarse en los predios determinan los requerimientos y en el ámbito de sus competencias determina quien debe cumplir esos requisitos.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
				<p>que deberán ser entregados a gestores autorizados.</p> <p>Proyectos declarados bajo régimen de propiedad horizontal deberán implementar los cuartos en donde se dispondrán los contenedores según el volumen de residuos medido en litros.</p> <p>Una vez definido el número de contenedores se deberá dimensionar el área requerida para el almacenamiento de los contenedores.</p> <p>Los proyectos declarados bajo régimen de propiedad horizontal correspondiente a todas las categorías deberán calcular la cantidad de contenedores a implementarse en base</p>	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
				<p>a la producción de residuos por persona, según la siguiente fórmula.</p> $N = \frac{(Q * H * fr)}{(Ps * Vc * K) * 1000.00} * Cc$ <p>En el caso de que una edificación por su actividad genere otros desechos que los tratados en el presente capítulo como: residuos viales, hospitalarios, institucionales, peligrosos, infecciosos de animales, u otros, se enmarcarán en lo estipulado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica o la entidad local competente para el efecto, por lo que deberán cumplir los requisitos, licencias, planes o autorizaciones correspondientes aplicables a cada actividad.</p>	

NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
4.3.5	<p>Cobertura vegetal (Urbano)</p> <p>Cobertura vegetal (Rural)</p>	<p>Aplica en edificabilidad máxima para todas las escalas en suelo de clasificación urbano.</p> <p>Aplica en incremento de COS para suelo residencial rural (RR) y recurso natural renovable (RNR) en suelo de clasificación rural.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos para la implementación de cobertura vegetal.</p> <p>- Se deberá contar con un mínimo del 20% de cobertura</p>	<p>Libro 2.</p> <p>Habilitación del Suelo y Edificabilidad.</p> <p>Tomo 5.</p> <p>Edificabilidad.</p> <p>2. Generalidades</p> <p>2.9. Cobertura Vegetal</p>	<p>Se genera las condiciones:</p> <p>- Todos los proyectos nuevos en suelo de clasificación urbano se cuantificará la cobertura vegetal bajo los siguientes parámetros:</p> <p>Proyectos de vivienda en desarrollo horizontal y declarados bajo régimen de propiedad horizontal deberán contar con un mínimo de 50% de cobertura vegetal de las áreas recreativas cumpliendo con la condición de áreas permeables al suelo natural.</p> <p>Proyectos en desarrollo vertical y declarados bajo régimen de propiedad horizontal superior a 6 pisos contados desde la planta baja y con área útil</p>	<p>El estándar se reforma en la aplicabilidad ya que la norma vigente condiciona su aplicación al tipo de edificabilidad que el proyecto planifique.</p> <p>En la normativa vigente existe diferencia en los requisitos para suelos de clasificación urbano y rural, siendo los requisitos para urbano diferenciados y establecidos para edificabilidad básica, edificabilidad máxima, puntaje y puntaje extra. Su implementación está de acuerdo a puntaje y edificabilidad.</p> <p>La propuesta se modifica generando lineamientos claros para su implementación, así como</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>vegetal en relación con el área total del lote.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la cobertura vegetal total, se permitirá un máximo del 60% de césped. - No se tomará en cuenta el área destinada a vías en urbanizaciones y conjuntos habitacionales. - Se deberá contar con un plan de plantación esquemático que incluya el diseño, área y la especificación de las especies vegetales que se incorporarán en el proyecto. 		<p>superior a 2500.00 m2 deberán contar con un mínimo de 20% de cobertura vegetal de las áreas comunales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todos los proyectos nuevos en suelo residencial rural (RR) o suelo de reserva (SR) se cuantificará la cobertura vegetal bajo el siguiente parámetro: <p>En suelo de clasificación rural, el 50% del área de terreno no habilitada para edificar, no podrá ser impermeabilizada con ningún tipo elemento, es decir, dicha área deberá ser permeable manteniendo conexión directa con el subsuelo natural.</p> <p>Proyectos de vivienda en desarrollo horizontal y declarados bajo régimen de propiedad horizontal deberán</p>	<p>requerimientos mínimos de cobertura vegetal generando obligatoriedad a todos los proyectos nuevos en suelo de clasificación urbano y suelo residencial rural (RR) o suelo de reserva (SR) de tener un porcentaje de cobertura vegetal en relación con las áreas recreativas en el caso de propiedad horizontal.</p> <p>Se detalla varias tipologías de cobertura vegetal para su implementación, por lo que los proyectos tendrán más libertad para el diseño y la ejecución de propuestas que integren cobertura vegetal en sus edificaciones.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<ul style="list-style-type: none"> - El plan de plantación esquemático se refiere a un plan masa de las áreas. - Se deberá contar con un mínimo del 5% de especies nativas con relación a la cobertura vegetal total para edificaciones con edificabilidad máxima. - Las edificaciones deberán contar con un plan de mantenimiento de áreas verdes. <p>Se accede al sistema de puntaje por la aplicación de las siguientes condiciones:</p>		<ul style="list-style-type: none"> contar con un mínimo de 50% de cobertura vegetal de las áreas recreativas cumpliendo con la condición de áreas permeables al suelo natural - La Todos los proyectos modificatorios, ampliatorios o modificatorios-ampliatorios que se encuentren en régimen de propiedad horizontal en suelo de clasificación urbano deberán contar con un mínimo de 50% de cobertura vegetal de las áreas recreativas cumpliendo con la condición de áreas permeables. - La cobertura vegetal se podrá implementar siguiendo las recomendaciones de las guías de 	<p>Reduciendo la complejidad de la norma vigente.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<ul style="list-style-type: none"> - El puntaje se asigna de acuerdo con porcentaje de aplicación de la condición general, y la aplicación de la condición A o B. - El proyecto cuenta con un área mayor al 20% de cobertura vegetal en relación con el área total del lote. <p>Condición A:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El proyecto contempla el uso de vegetación en áreas comunales dentro de la edificación, con sus respectivos planes de mantenimiento. 		<p>arbolado urbano emitidas por la entidad responsable o en su defecto otra documentación que respalde su uso. Tomando como referencia los siguientes según el caso:</p> <p>Jardín horizontal: Se realizará sobre un plano horizontal y debe conformarse con al menos 3 tipos de vegetación incluido césped o cubre suelos. Se permitirá el uso de masetas fijas para la aplicación de este tipo de jardín, tomando en cuenta la consideración de soluciones basadas en la naturaleza.</p> <p>Cubiertas o terrazas verdes: Se realizará sobre cubiertas o terrazas, garantizando el aislamiento e impermeabilización para evitar</p>	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<ul style="list-style-type: none"> - Para las escalas grande y extra grande, mínimo el 15% del área total de cobertura vegetal de plantas nativas. - El proyecto cumple con una selección de mínimo cinco (5) tipos diferentes de plantas nativas. - El proyecto contempla infraestructura y facilidades para implementar agricultura URBANO con un área mínima de cero puntos cinco metros cuadrados (0.5m²) por unidad habitacional/comercial de la edificación. El área de agricultura URBANO no 		<p>filtraciones o afectaciones estructurales. Estas podrán ser intensivas o extensivas.</p> <p>Jardín vertical: Se realizará sobre un plano vertical y debe conformarse con un sistema constructivo que solucione la estanqueidad, el drenaje, la capacidad de retención de agua, consistencia, nutrición y filtración. Los muros verdes estarán considerados como parte de este numeral.</p> <p>Jardineras en balcones: Se realizará sobre balcones y se debe garantizar su mantenimiento al ser espacios privados de uso exclusivo.</p> <p>Se podrá implementar sistemas de infraestructura verde, soluciones</p>	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>contempla el área para compostaje.</p> <p>Condición B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se cuenta con un jardín de agua lluvia. La jardinera u otro sistema de recolección de agua lluvia corresponde al diez por ciento (10 %) de la cobertura vegetal total del lote. - Se cuenta con un techo verde (intensivo o extensivo) que cubra al menos sesenta por ciento (60%) de la superficie. Dicha superficie podrá ser terrazas accesibles, losas 		<p>basadas en la naturaleza o sistemas urbanos de drenaje sostenible, los cuales podrán ser considerados como cobertura vegetal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En proyectos en desarrollo horizontal no se contabilizará como cobertura vegetal el área de aceras o vías. - Se verificará en planos arquitectónicos e implantación donde se identifique las áreas verdes del proyecto. 	



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>inaccesibles o el techo superior.</p> <p>Se accede al sistema de puntaje extra por la aplicación de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El compost generado en la edificación, serán reutilizados en áreas verdes del proyecto. <p>Las instalaciones correspondientes para el manejo de residuos orgánicos in-situ para compostaje deberán estar identificadas conforme establece el estándar de gestión de residuos sólidos.</p>			



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		- Del área total de cobertura vegetal, la cobertura de césped sea máximo del cincuenta por ciento (50%) para edificaciones de escala grande y extra grande.			
4.4.2	Confort térmico	<p>Aplica desde edificabilidad máxima para las escalas grande y extra grande y por puntaje para todas las escalas en suelo de clasificación urbano.</p> <p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos para mantenerse en confort térmico.</p>	<p>Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad. Tomo 5. Edificabilidad. 2. Generalidades 2.6. Confort Térmico</p>	<p>Se define al confort térmico como la sensación de satisfacción con el ambiente térmico existente en una unidad de vivienda. Esta satisfacción se puede lograr mediante estrategias pasivas con el fin de evitar mecanismos activos para calentamiento o enfriamiento de los espacios.</p> <p>Se genera las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todos los proyectos de vivienda nuevos, ampliatorios, modificadorios o 	<p>Se incorpora el estándar a la regla técnica actual con los parámetros aplicables para cada caso.</p> <p>La regla técnica de confort térmico considera una de las variables más importantes a tomar en cuenta en el acondicionamiento bioclimático y tiene un gran impacto en la eficiencia energética de una edificación, mismo que hace referencia a la percepción del ambiente circundante con relación al</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<ul style="list-style-type: none"> - Se establece condiciones para Edificabilidad Máxima, desde la escala grande y extra grande. Se deberá demostrar que el 40% de todas las horas ocupadas de cada espacio se encuentre en el rango de confort térmico. - Se establece condiciones para puntaje para todas las escalas donde se deberá demostrar que el 60% de todas las horas ocupadas de cada espacio se encuentre en el rango de confort térmico. 		<p>ampliatorios modificatorios en suelo de clasificación urbano, con área útil superior a 2500,00 m² e inferior a 4500,00 m² y altura que superen los 6 pisos, deberán someterse a un análisis de confort térmico, demostrando que la temperatura operativa esta entre 18°C a 25 °C, usando el método adaptativo en todos los espacios habitables de uso continuo del primer piso habitable y el último piso habitable.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El 80% del área de la unidad habitacional debe estar dentro del rango de confort térmico. - Todos los proyectos de vivienda nuevos, ampliatorios, modificatorios o 	<p>equilibrio de las condiciones de temperatura, humedad, movimiento del aire y temperatura de las superficies envolventes de las edificaciones (Dak Kopec, 2006).</p> <p>El confort térmico integra la sensación de confort que experimenta una persona con relación a la temperatura, la humedad y a la velocidad del aire en su entorno.</p> <p>Se propone la aplicación de confort térmico edificaciones desde dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²), y una altura superior a 6 pisos debido al impacto que estas generan en la ciudad y en las edificaciones.</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
				ampliatorios modificatorios en suelo de clasificación urbano, con área útil superior a 4500,00 m ² y altura que superen los 6 pisos, deberán someterse a un análisis de confort térmico, demostrando que la temperatura operativa esta entre 18°C a 25 °C, usando el método adaptativo en todos los espacios habitables de uso continuo del primer piso habitable, el piso intermedio habitable y el último piso habitable.	
4.4.3	Confort lumínico	Aplica por puntaje para las escalas: media. Grande y extra grande en suelo de clasificación urbano.	Libro 2. Habilitación del Suelo y Edificabilidad. Tomo 5.	Se define al confort lumínico como la optimización de la iluminación natural al interior de los espacios habitables para reducir el consumo energético mediante estrategias pasivas.	Se incorpora el estándar a la regla técnica actual con los parámetros aplicables para cada caso.



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>Contiene las condiciones mínimas que deben cumplir los proyectos para mantenerse en confort lumínico.</p> <p>- Se debe demostrar que el 40% de todas las horas ocupadas de cada espacio se encuentre en el rango de confort térmico.</p>	<p>Edificabilidad.</p> <p>2. Generalidades</p> <p>2.5. Confort Lumínico</p>	<p>Se genera las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todos los proyectos nuevos de vivienda, mixtos, educación y oficinas en suelo de clasificación urbano, con área útil superior a 2500,00 m² y que superen los 6 pisos de altura, deberán someterse a un análisis del factor de luz diurna (DLF, Daylight Factor) por espacio habitable. - Los índices mínimos de factor de luz diurna serán los definidos conforme la norma INEN vigente establecida para el caso. - Todos los proyectos nuevos de vivienda en suelo de clasificación urbano, con área útil superior a 4500,00 m² y altura que superen los 6 	<p>Establece las condiciones mínimas requeridas de iluminación natural al interior de las edificaciones.</p> <p>Considera lo detallado en el libro Lighting Engineering: Applied Calculations (2017) que determina que el ser humano necesita entre cien (100) lux y mil (1000) lux para desarrollar sus actividades con comodidad, la regla técnica propone que en las edificaciones se aseguren espacios con iluminación natural adecuada.</p> <p>Propone el análisis de autonomía espacial de luz natural SDA spatial Daylith Autonomy para esto será necesario realizar diferentes</p>



NORMATIVA VIGENTE: "REGLA TÉCNICA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD"			PROPUESTA: REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
No.	ESTÁNDAR	CONTENIDOS	TOMO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
				pisos, deberán someterse a un análisis de autonomía espacial de luz natural (SDA, Spatial Daylith Autonomy) por espacio habitable.	<p>simulaciones a diferentes horas del día, con el objetivo de establecer la correcta orientación de las ventanas o incluso la correcta orientación de la edificación</p> <p>La regla técnica propone su aplicación en edificaciones desde dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2 y 4500 m2), en función de la aplicabilidad establecida en la regla técnica de arquitectura.</p>

7.2. TOMO 4. HABILITACIÓN DEL SUELO. -

El tomo 4 “habilitación del suelo” contiene las condiciones mínimas para habilitar el suelo o urbanizar, subdividir el suelo, reestructuraciones parcelarias o reajuste de terrenos conforme a la norma vigente. Sin embargo se plantea una reestructuración del contenido actual por temática específica de manera que se alinea al proceso, como se muestra en el cuadro 13.

Conforme a los alcances y atribuciones se expone la propuesta del contenido de las reglas técnicas correspondiente a la ‘Habilitación del suelo, con la siguiente justificación:

Cuadro 13: Resumen de cambios técnicos tomo 4

No.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
1.	SISTEMA VIAL		
1.1	Habilitación de Vías en Suelo Urbano	[1] Condiciones de aplicación	Información fue reorganizada con el objetivo de dar mayor claridad y comprensión en su lectura. El numeral 1.2 “Sistema Vial” de las reglas técnicas vigentes pasa ser el numeral 1 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.
1.2	Habilitación de Vías en Suelo Rural	[1] Condiciones de aplicación	
1.3	Elementos del Sistema Vial	-	
2.	CALMADO DE TRANSITO		
2.1.	Condiciones Generales	-	Información fue reorganizada con el objetivo de dar mayor claridad y comprensión en su lectura. El numeral 8 “Calmado de Transito” de las RTAU vigentes pasa ser el numeral 2 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.
2.2.	Implementación	-	
2.3.	Estructura Funcional de la Vía	-	
2.4.	Elementos	[1] Elementos principales [2] Elementos complementarios	



No.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
2.5.	Estrategias de Calmado de Tránsito	<p>[1] Resalto peatonal</p> <p>[2] Plataforma única</p> <p>[3] Chicana</p> <p>[4] Retranqueos</p> <p>[5] Estrechamiento</p> <p>[6] Refugio peatonal</p> <p>[7] Extensiones de acera en esquina</p> <p>[8] Desviador diagonal</p> <p>[9] Fondo de saco</p> <p>[10] Cierre parcial en Intersección</p> <p>[11] Mini redondel</p>	
2.6	Tipos de Intervenciones	-	
3.	ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
-	-	<p>Se incorporó los siguientes párrafos:</p> <ul style="list-style-type: none"> El propietario del terreno o lote a urbanizar entregará como mínimo el 15% calculado del área útil urbanizable en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido en la planificación municipal. Como mínimo el 50% de la superficie entregada deberá destinarse exclusivamente para áreas verdes. 	<p>El numeral 1.3 “áreas verdes y equipamiento” de las reglas técnicas vigentes pasa ser el numeral 3 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.</p> <p>El primer párrafo agregado proviene de las disposiciones reformativas de la LOOTUGS (% de julio de 2016), donde en la primera disposición establece: <i>Refórmese el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización de la siguiente manera:</i></p> <p><i>“4. Sustituir el artículo 424 por el siguiente: Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta</i></p>

No.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
			<i>por ciento de la superficie entregada.”</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Los equipamientos comunitarios 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. La cobertura y dotación de equipamientos para el Distrito Metropolitano de Quito deberá ser implementada de acuerdo con el ordenamiento territorial. 	<p>El segundo párrafo proviene del “Componente Urbanístico 1” del Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p><i>“7. USO EQUIPAMIENTO (E): Corresponde al uso en el cual se destinan 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.”</i></p>
3.1	Condiciones de Aplicación	<p>[d] La relación máxima frente - fondo será 1:3. Se considerará la longitud menor para establecer la relación frente - fondo.</p> <p>[f] En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial, el porcentaje de equipamiento comunitario se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.</p>	<p>[d] Se realizó un análisis de proporción frente - fondo, de los códigos de edificabilidad determinados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, mismos códigos que son los usados para subdividir un lote, y se constató que cumplen con una proposición menor a 1:3, por lo que se modificó el requerimiento mínimo de proporción de 1:5 por 1:3. Ver Anexo RTAU – 5: Análisis de códigos de edificabilidad para el fraccionamiento del suelo.</p> <p>[f] En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial, el porcentaje de equipamiento comunitario se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.</p>
4.	LOTEAMIENTO		
4.1.	Condiciones de Aplicación	Se incorporó los siguientes párrafos:	El numeral 1.1 “Loteamiento (Características de los Lotes)” de las RTAU vigentes pasa ser el numeral 4 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.

No.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		<p>[b] En caso de que la habilitación del suelo sea en un lote con frente a una vía peatonal, se deberá cumplir con las medidas de mitigación determinadas por el ente rector de la movilidad.</p>	<p>[b] El literal “b” se añade ya que, si se realiza una habilitación con frente a una vía peatonal, la capacidad vehicular que esta soporta puede ser insuficiente, para lo cual movilidad determinara las estrategias a ser implementadas.</p>
		<p>[h] Los lotes deberán cumplir con los retiros o franjas de protección especial en concordancia con la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>[h] El literal “h” recopila la disposición del Capítulo VI, parágrafo I “Zonas de Protección Especial” del Plan de Uso y gestión del Suelo. Donde establece lo siguiente: <i>“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-8”.</i></p>
		<p>[i] Toda habilitación de suelo deberá contemplar las redes de infraestructura necesarias.</p>	<p>[i] La información incorporada en el literal “i” proviene del numeral 1.4.1. Generalidades de las reglas técnicas vigentes.</p>
5.	REDES DE INFRAESTRUCTURA		
-	-	Se incorporó los siguientes párrafos:	El numeral 1.4 “Redes de infraestructura” de las Regal técnicas vigentes pasa ser el numeral 5 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.
5.1.	Sistema de Abastecimiento de Agua Potable	Se incorporó los siguientes párrafos:	El numeral 1.4.2. “Sistema de Abastecimiento de Agua Potable” de las reglas técnicas vigentes pasa ser el numeral 5.1 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.
		i. En caso de abastecimiento de agua por medio de una junta administradora de agua, la misma deberá contar con la	La incorporación de este párrafo está fundamentada en el reconocimiento de lo que dispone el art. 5 de la “NORMATIVA PARA EVALUACION DE LOS SERVICIOS

No.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		autorización por parte del ente nacional respectivo.	PUBLICOS DE AGUA POTABLE” (página 6). Donde establece que las Juntas Administradoras de Agua Potable son prestadores comunitarios del agua potable y/o saneamiento.
5.2.	Sistema de Drenaje	Se incorporó los siguientes párrafos:	El numeral 1.4.3. “Sistema de Alcantarillado” de las RTAU vigentes pasa ser el numeral 5.2 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.
		Toda habilitación del suelo en suelo de clasificación urbana y rural deberá cumplir con la normativa metropolitana para el manejo de agua residual emitida por el órgano municipal competente.	La resolución No. EPMAPS-2023-GG-048 “EXPEDICIÓN DE LA NORMA TÉCNICA DE DRENAJE PLUVIAL, ALCANTARILLADO SANITARIO Y SEPARACIÓN DE CAUDALES PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO” tiene como objetivo establecer los criterios técnicos obligatorios que deben cumplir los estudios y diseños de los proyectos de alcantarillado.
5.3.	Redes de Energía Eléctrica		El numeral 1.4.4. “Redes de Energía Eléctrica” de las reglas técnicas vigentes pasa ser el numeral 5.3 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.
5.4.	Redes de Servicio de Telecomunicaciones		El numeral 1.4.5. “Redes de Servicio de Telecomunicaciones” de las RTAU vigentes pasa ser el numeral 5.4 del Tomo 4 “Habilitación del Suelo”.
-	Sistema Centralizado De Gas		El numeral 1.4.6. “Sistema Centralizado de Gas” de las reglas técnicas vigentes se elimina ya que las consideraciones para la instalación están establecidas por parte de la normativa nacional vigente NEC-SB-IG. Que es el mismo insumo que se solicita por parte de los bomberos en la “REGLA TÉCNICA METROPOLITANA RTQ 2/2021”

7.3. TOMO 5: EDIFICABILIDAD

El tomo 5 “Edificabilidad” contiene los parámetros y directrices que debe cumplir en el diseño arquitectónico los proyectos de edificación conforme a la norma vigente. Sin embargo se plantea una reestructuración del contenido actual por temática específica.

La propuesta del tomo 5. Edificabilidad propone tres grandes temas generales.

- 1) **GENERALIDADES**, que constituyen las normas que deberán acatar todos los proyectos, como requisitos mínimos para el diseño arquitectónico. Contiene las normas de implantación, arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, sanitarias y mecánicas, así como las instalaciones para la gestión de residuos y cobertura vegetal.
- 2) **NORMAS ESPECÍFICAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN**, que contiene las normas referidas a los tipos de edificación, según la actividad y funcionalidad principal, corresponden a las directrices detalladas para diseñar, construir y estructuras específicas.
- 3) **NORMAS PARA EDIFICAR BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, que contiene las normas para edificar bajo el régimen de propiedad horizontal, la categorización según su tipología y tamaño, así como las condiciones de aplicación según la tipología de edificación.

Conforme a los alcances y atribuciones se expone la propuesta del contenido de las RTAU correspondiente a la ‘Edificabilidad’, con la siguiente justificación:

Cuadro 14: Resumen de cambios técnicos tomo 5

NO.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
1.	CONSIDERACIONES TÉCNICAS		
		Área total construida o área bruta; Área no computable; Área útil de construcción o área computable; Área útil de un local	En la normativa vigente no expone o conceptualiza de manera clara los criterios respecto a las áreas técnicas de un proyecto arquitectónico. Las definiciones están presentes en el glosario. La normativa propuesta explica con claridad los términos técnicos básicos a fin de introducir y aplicar la misma terminología en toda la normativa propuesta.
2.	GENERALIDADES		

NO.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
2.1.	Componentes de Implantación	Se incorporó los siguientes apartados:	En los Componentes de Implantación constan los lineamientos preparatorios para la constitución de un proyecto arquitectónico. La definición de las 'líneas urbanísticas referenciales', la 'pendiente referencial' y la 'altura máxima de edificación' corresponden a las condicionantes iniciales a las que debe ajustarse la edificación.
		[1] Líneas urbanísticas referenciales	[1] La normativa vigente no tiene definido de manera clara los términos arquitectónicos de implantación en relación al lote y su entorno urbano. Por esa razón se ha detallado las 'líneas urbanísticas referenciales' definiendo los componentes inmediatos de un lote previo a implantar un proyecto arquitectónico. Se apoya con el gráfico referencial de soporte correspondiente.
		[2] Pendiente referencial	[2] La norma que regula la aplicación de la pendiente referencial y la altura de edificación se encontraba en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente. Al ser un instrumento técnico para la implantación de un proyecto arquitectónico se incluyó a la propuesta para regular la aplicación y determinación de la pendiente referencial en planta según la morfología del terreno (regulares, esquineros, irregulares y fondo indefinido).
		[3] Altura de edificación	[3] La altura de edificación se determinará a partir de la pendiente referencial y se establecen las condiciones de aplicación según el caso. Esta altura se regirá a la paralela a dicha línea y el número de pisos determinado en el código de edificabilidad.
		[4] Planta baja	[4] La planta baja se determinará según la coincidencia entre pendiente referencial y el punto de referencia según el tipo de terreno y su forma de ocupación en predios con retiro frontal y sobre línea de fábrica. Se establecen los casos y condiciones de aplicación con una fácil lectura y gráficos referenciales de soporte.
		[5] Aterrazamiento	[5] Se establecen las condiciones de aplicación de las terrazas en los diferentes tipos de terrenos.
		[6] Edificaciones en bloques	[6] Se conserva la distancia mínima entre bloques y las condiciones de aplicación.

NO.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		[7] Subsuelos	[7] Se establecen las condiciones y lineamientos para la aplicación de subsuelos.
		[8] Retiros de edificación	[8] Se establecen las condiciones de ocupación entre los linderos o límites de la propiedad y el límite de la edificación, de acuerdo a la forma de ocupación asignada en el código de edificabilidad. Se integra el estándar de integración del lindero frontal, fachadas activas y cerramientos por su correlación en el retiro frontal. En los retiros laterales se establecen las condiciones de ocupación y se integra el estándar de espacio privado de uso público.
		[9] Franjas de protección de accidente geográfico	[9] Se determinan los lineamientos y condiciones en las franjas de protección por accidente geográfico, bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes de acuerdo a la normativa vigente.
		[10] Adosamiento	[10] Se establecen las condiciones de adosamientos en lotes esquineros según la forma de ocupación, se determina los lineamientos en los posibles casos de aplicación.
2.2.	Componentes Arquitectónicos	Se incorporó los siguientes apartados:	En el título de Componentes Arquitectónicos constan los lineamientos técnicos generales para un proyecto arquitectónico. El desarrollo de este capítulo está previsto en un orden lógico de lo general a lo particular.
		[1] Altura de piso	[1] Se define la altura de piso máxima en metros lineales y las referencias arquitectónicas para su distanciamiento máximo por piso definida en 4.00 metros en concordancia a la altura de piso regulada desde el Plan de Uso y Gestión del Suelo con el código de edificabilidad.
		[2] Altura útil;	[2] Se define la altura mínima útil en 2.40 metros como la distancia mínima en vertical para los espacios arquitectónicos habitables. Así como el distanciamiento en edificaciones industriales.
		[3] Fachadas y envolventes	[3] Se determinan las condiciones para el tratamiento de fachadas y envolventes.
		[4] Fachadas activas	[4] Se integra el estándar de fachadas activas y se establecen los lineamientos para su aplicación.
		[5] Cuerpos Salientes	[5] Se establecen los lineamientos para la aplicación de cuerpos salientes o voladizos, los cuales su aplicación se condiciona según la forma

NO.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
			de ocupación y el ancho de vía. Se soporta con gráficos referenciales la aplicación de voladizos.
		[6] Azoteas o terrazas	[6] Se establecen las condiciones arquitectónicas y de seguridad en azoteas o terrazas. Así como las alturas de antepechos y espacios complementarios que ocupan las terrazas en la última losa accesible.
		[7] Cerramientos	[7] Se conservan los lineamientos de la regla técnica vigente para cerramientos. Se extraen y se reorganizan como condiciones generales para todas las edificaciones en un solo título. Se incluyen las tipologías de cerramientos considerados en el estándar y se complementa con las tipologías del estándar de cerramientos. Las alturas de los elementos constructivos de cada tipo se soportan con el respectivo gráfico referencial. Con la finalidad de priorizar el tránsito peatonal, ampliar el espacio público de acera y posibilitar las rampas en aceras, se propone la aplicación de ochavas o chaflandes para cerramientos frontales esquineros según el ángulo entre líneas de fábrica, como líneas de referencia para determinar la bisectriz y la distancia mínima de ochava.
		[8] Ingresos Peatonales	[8] Se definen las áreas de aproximación de los ingresos peatonales tanto para los accesos del exterior y los accesos comunales. Se reorganizan las condiciones de la norma vigente y se incluyen las gráficas desde la fuente normativa. Se establecen las condiciones y se detallan características generales para las puertas según las especificaciones de la norma NTE INEN 2656 (<i>Clasificación Vehicular</i>); NTE INEN 2309 (<i>Accesibilidad de las personas al medio físico. Puertas. Requisitos</i>).
		[9] Ingresos Vehiculares	[9] Se implementan las condiciones de aplicación para los ingresos vehiculares con la extracción y reorganización de los párrafos desde el apartado de estacionamientos y se crea el título de ingresos vehiculares. Se establecen los requerimientos de distancias mínimas para las rampas en aceras y los accesos vehiculares. Se incluyen los gráficos referenciales de soporte. Referencia NTE INEN 2243 (<i>Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida</i>

NO.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
			<i>al medio físico. Vías de circulación peatonal); NTE INEN 2314 (Accesibilidad de las personas al medio físico. Elementos urbanos); NTE INEN 2855 (Vados y rebajes de cordón).</i>
		[10] Circulaciones peatonales	[10] Se establecen las especificaciones, dimensiones y requerimientos mínimos respecto a circulaciones peatonales tanto exterior como interior, así como las horizontales y verticales. Referencia NTE INEN 2247 (<i>Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificaciones. Corredores y pasillos. Características generales</i>); NTE INEN 2249 (<i>Accesibilidad de las personas al medio físico. Circulaciones verticales. Escaleras. Requisitos</i>); NTE INEN 2299 (<i>Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores</i>).
		[11] Circulaciones vehiculares	[11] Se mantienen las especificaciones y dimensiones previstas para circulaciones vehiculares tanto para las rampas de acceso vehicular según la regla técnica vigente. Se detallan las condiciones de aplicación de la rampa de acceso según la forma de ocupación y se especifican las tolerancias en el tramo de transición y las respectivas pendientes.
		[12] Estacionamientos	[12] Primeramente se detalla la categorización vehicular según la norma INEN. Se establecen las dimensiones mínimas para vehículos menores, motorizados y no motorizados, para vehículos livianos pesados. Respecto al cálculo de estacionamientos; Referencia NTE INEN 2248 (<i>Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamientos</i>).
		[13] Ductos de ventilación	[13] Se establece las dimensiones mínimas para ductos de ventilación en caso de requerirse.
		[14] Baterías sanitarias	[14] Se establecen las dimensiones mínimas y especificaciones para los servicios higiénicos. Se extraen los preceptos normativos vigentes y se incluyen los gráficos referenciales de soporte a la propuesta.
		[15] Pozos de iluminación y ventilación	[15] Se establecen las dimensiones mínimas y especificaciones para los pozos de iluminación y ventilación. Las relaciones de proporción para establecer el ancho y largo de la apertura de iluminación cenital. Se extraen los preceptos

NO.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
			normativos vigentes y se incluyen los gráficos referenciales de soporte a la propuesta.
2.3.	Eficiencia Energética	-	Se toma de base para la propuesta el estándar de edificabilidad de eficiencia energética, se incorporan lineamientos mínimos para reducir el consumo de energía, tomando en cuenta la realidad del país.
2.4	Generación de energía	-	Se toma de base para la propuesta el estándar de edificabilidad de generación de energía in-situ, se incorporan lineamientos mínimos acorde a la normativa nacional vigente en conformidad con la empresa prestadora del servicio.
2.5	Confort Lumínico	-	Se toma de base para la propuesta el estándar de edificabilidad de confort lumínico, se incorporan lineamientos mínimos, para garantizar que los espacios habitables se manejen dentro de un rango de confort.
2.6	Confort Térmico	-	Se toma de base para la propuesta el estándar de edificabilidad de confort térmico, se incorporan lineamientos mínimos, para garantizar que los espacios habitables se manejen dentro de un rango de confort mediante la utilización de estrategias pasivas.
2.7	Instalaciones Hidrosanitarias	[1] Eficiencia en el consumo de agua potable;	[1] Se toma de base para la propuesta el estándar de edificabilidad de eficiencia en el consumo de agua potable, se incorporan lineamientos mínimos acorde a la normativa nacional vigente en conformidad con la empresa prestadora del servicio.
		[2] Drenaje pluvial;	[2] Se toma de base referencial la Resolución Nro. EPMAPS-2023-GG-048 emitió la Norma Técnica de Drenaje Pluvial, Alcantarillado Sanitario y Separación de Caudales para el suelo urbano del Distrito Metropolitano.
		[3] Drenaje de aguas residuales;	[3] Se toma de base referencial la Resolución Nro. EPMAPS-2023-GG-048 emitió la Norma Técnica de Drenaje Pluvial, Alcantarillado Sanitario y Separación de Caudales para el suelo urbano del Distrito Metropolitano.
2.8	Instalaciones para el manejo de residuos sólidos	-	Se toma de base para la propuesta el estándar de edificabilidad de gestión de residuos sólidos, se incorporan lineamientos mínimos acorde a la normativa nacional vigente.

NO.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
2.9	Cobertura vegetal	-	Se toma de base para la propuesta el estándar de edificabilidad de cobertura vegetal se incorporan lineamientos mínimos.
3.	NORMAS ESPECÍFICAS POR TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN		En este capítulo, se mantienen las condiciones técnicas y la estructura de la regla técnica vigente. Se han realizado revisiones de redacción, cuadros y reestructuración (organización de textos). Se proyecta para la siguiente fase realizar planteamientos y propuestas que incluirán cambios significativos tanto a nivel técnico como de estructura y texto, una vez efectuado el proceso de socialización, mesas de trabajo y retroalimentación tal como se ejecutó en la primera fase.
4.	NORMAS PARA EDIFICAR BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
4.1	Consideraciones Generales [*]	Se incorporó los siguientes apartados:	En el título de Consideraciones Generales constan los lineamientos técnicos generales para un proyecto arquitectónico declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. <i>Referencia Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.</i>
		[1] Por su Desarrollo de Edificación;	[1] Se definen los conceptos generales sobre el desarrollo de un proyecto para establecer el criterio general que determinará las aplicaciones y requerimientos individuales por tipo de edificación. Se agrega con los gráficos referenciales que complementan la propuesta.
		[2] Por su Propiedad	[2] Se definen los conceptos de las áreas comunales y se establecen las condiciones de áreas comunales y exclusivas. Los requerimientos mínimos para el cálculo de áreas comunales en general y los lineamientos máximos. Se agrega con los gráficos referenciales que complementan la propuesta. Se agrega las condiciones respecto a las azoteas y terrazas para uso comunal.
4.2.	Consideraciones por el tipo de edificación bajo el Régimen de Propiedad Horizontal	- Edificaciones Habitacionales; - Edificaciones para Comercio; - Edificaciones para Oficinas;	Se establecen las condiciones según la categoría y la clasificación por tipología de edificación. Su aplicabilidad se plantea por rangos según las unidades, área útil total y número de pisos para establecer las condiciones y requerimientos según el grupo al que pertenece. A mayor escala, mayor el requerimiento.

NO.	TÍTULO	CONTENIDO	JUSTIFICACIÓN
		- Estacionamientos en PH; - Edificaciones para Bodegas; - Edificaciones Mixtas.	
5.	GLOSARIO		Se define los términos y abreviaturas que apoyan los conceptos relevantes empleados en la norma.

Los anexos técnicos que sustentan el proceso participativo se detallan a continuación:

- Anexo RTAU - 1: Actas de reunión y registros de asistencia de las mesas de trabajo.
- Anexo RTAU - 2: Matriz de Actas de reunión y registros de asistencia de las mesas de trabajo.
- Anexo RTAU – 3: Matriz de registro proceso participativo telemático Tomo 4: Habilitación del Suelo y Tomo 5: Edificabilidad.
- Anexo RTAU – 4: Matriz de comentarios proceso participativo telemático Tomo 4: Habilitación del Suelo y Tomo 5: Edificabilidad.
- Anexo RTAU – 5: Análisis de códigos de edificabilidad para el fraccionamiento del suelo.

Los mismo que se encuentran en el siguiente link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1ysDWNRRN7IlmKgIMGO725sHxEdIKhVx4g>

De igual manera a continuación, se detalla el listado de reuniones mantenidas con entidades públicas, gremios de la construcción, profesionales y entidades colaboradoras.

Cuadro 15: Registro de reuniones

ASUNTO	DOCUMENTO		No.	RESPONSABLE	ASISTENTES	FECHA
Estructura General	Acta de Reunión	RTAU	04	SHOT-DMDU-URU	SM	24-11-2023
	Acta de Reunión	RTAU	05	SHOT-DMDU-URU	SM	04-12-2023
	Acta de Reunión	RTAU	08	SHOT-DMDU-URU	SM	18-12-2023
	Acta de Reunión	RTAU	09	SHOT-DMDU-URU	SM	27-12-2023



ASUNTO	DOCUMENTO		No.	RESPONSABLE	ASISTENTES	FECHA
	Acta de Reunión	RTAU	10	SHOT-DMDU-URU	SM	13-01-2024
	Acta de Reunión	RTAU	11	SHOT-DMDU-URU	SM y DMGT	08-01-2024
Tomo 4 - Habilitación de Suelo	Acta de Reunión	RTAU	02	SHOT-DMDU-URU	EPMAPS	09-11-2023
	Acta de Reunión	RTAU	11	SHOT-DMDU-URU	SM y DMGT	08-01-2024
	Acta de Reunión	RTAU	12	SHOT-DMDU-URU	DMGT	11-01-2024
Tomo 5 - Edificabilidad	Acta de Reunión	RTAU	01	SHOT-DMDU-URU	EMGIRS	09-11-2023
	Acta de Reunión	RTAU	02	SHOT-DMDU-URU	EPMAPS	09-11-2023
	Acta de Reunión	RTAU	03	SHOT-DMDU-URU	EMASEO	23-11-2023
	Acta de Reunión	RTAU	06	SHOT-DMDU-URU	CBQ	12-12-2023
	Acta de Reunión	RTAU	07	SHOT-DMDU-URU	SA	13-12-2023
	Acta de Reunión	RTAU	13	SHOT-DMDU-URU	ECP y Desintecsa	05-02-2024
	Acta de Reunión	RTAU	14	SHOT-DMDU-URU	ECP y Desintecsa	06-02-2024
	Acta de Reunión	RTAU	15	SHOT-DMDU-URU	ECP y Desintecsa	08-02-2024
	Acta de Reunión	RTAU	16	SHOT-DMDU-URU	ECP y Desintecsa	09-02-2024
	Acta de Reunión	RTAU	17	SHOT-DMDU-URU	ECP y Desintecsa	14-02-2024
Acta de Reunión	RTAU	18	SHOT-DMDU-URU	ECP y Desintecsa	15-02-2024	

ASUNTO	DOCUMENTO		No.	RESPONSABLE	ASISTENTES	FECHA
	Acta de Reunión	RTAU	19	SHOT-DMDU-URU	Mesa de trabajo interna	23-02-2024
	Acta de Reunión	RTAU	20	SHOT-DMDU-URU	ECP y Desintecsa	11-03-2024
	Acta de Reunión	RTAU	21	SHOT-DMDU-URU	EEQ	12-03-2024
	Acta de Reunión	RTAU	22	SHOT-DMDU-URU	SM	20-03-2024
	Mesa de Socialización	RTAU	23	SHOT-DMDU-URU	Público	10-04-2024
	Acta de Reunión	RTAU	24	SHOT-DMDU-URU	EPMAPS	01-05-2024
	Acta de Reunión	RTAU	25	SHOT-DMDU-URU	Público	06-05-2024
	Acta de Reunión	RTAU	26	SHOT-DMDU-URU	Público	07-05-2024
	Acta de Reunión	RTAU	27	SHOT-DMDU-URU	Público	09-05-2024
	Acta de Reunión	RTAU	28	SHOT-DMDU-URU	EPMAPS	14-05-2024

Elaborado por: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024

Abreviaturas:

RTAU: Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; SHOT: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial; SM: Secretaría de Movilidad; DMDU: Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico; DMGT: Dirección Metropolitana de Gestión Territorial; ; URU: Unidad de Regulación Urbanística; EEQ: Empresa Eléctrica Quito; ECP: Entidad Colaboradora Pichincha; EPMAPS: Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito; EMASEO: Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito; EMGIRS: Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos; CBQ: Cuerpo de Bomberos de Quito.

Como parte del proceso de actualización de las reglas técnicas se consideraron principios rectores en el diseño como son:

- **Seguridad estructural.**- Las edificaciones deben considerar en sus estructuras la normas ecuatoriana de construcción (NEC), cuyos requisitos establecidos son de cumplimiento obligatorio a nivel nacional y contienen los requerimientos y metodologías que deben ser aplicados al diseño de las edificaciones para que éstas sean sismorresistentes y que los elementos constructivos como: hormigones, estructuras de acero, mamposterías y otros, garanticen la seguridad estructural de los elementos que sean edificados.
- **Seguridad en caso de siniestros.** - De manera que las personas puedan evacuar las edificaciones en condiciones seguras en casos de emergencia, cuenten con sistemas contra incendio y permitan la actuación de los equipos de rescate. Las normas ecuatorianas de construcción establecen los sistemas contra incendios de cumplimiento obligatorio y establece los requisitos mínimos para el diseño, instalación, operación y mantenimiento del sistema contra incendios de todas las edificaciones, para la seguridad de la vida humana contra el fuego. Dichos requerimientos mínimos se refieren a los medios de egreso, sistemas de detección y alarma y los medios de extinción para cada tipo de ocupación y uso.
- **Seguridad de uso.** - De manera que, en su uso cotidiano en condiciones normales, no exista riesgo de accidentes para las personas.
- **Uso.** - El diseño arquitectónico debe contemplar en su diseño, espacios cuyas dimensiones y distribución **respondan** a las actividades según la necesidad, así como la dotación de las instalaciones y equipamiento complementen y permitan la ejecución adecuada de las funciones para las cuales fue diseñada la edificación.
- **Accesibilidad.** - De manera que permitan el acceso y circulación a las personas con discapacidad, para lo que se deberá considerar de manera obligatoria las normas ecuatorianas de construcción de Accesibilidad Universal cuyo objeto es *“establecer los requisitos técnicos de diseño, mínimos, que corresponden a las características básicas de uso y ocupación de los elementos y espacios del medio físico, para permitir la accesibilidad universal de todas las personas en los entornos construidos y futuras construcciones, sean estas públicas o privadas, que presten un servicio o acceso al público”*
- **Salubridad e higiene.** - de manera que aseguren la salud, integridad y confort de las personas.

- **Protección térmica y sonora.** - de manera que la temperatura interior y el ruido que se perciba en ellas, no atente contra el confort y la salud de las personas permitiéndoles realizar satisfactoriamente sus actividades.
- **Protección del medio ambiente.** - Las edificaciones deben implantarse en zonas que eviten afectaciones en el medio ambiente y utilizar materiales y técnicas que reduzcan el impacto negativo en el entorno natural.

8. REFERENCIA NORMATIVA

La actualización a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo se fundamenta en las siguientes disposiciones legales y administrativas:

- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito
- Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS N° 001-2021
- Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS N° 003-2024
- Ordenanza Metropolitana No. 044-2022
- RADMQ-026-2023 - Reglas técnicas Arquitectura y urbanismo (Anexo)
- Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), Accesibilidad Universal (AU);
- NTE INEN: Norma técnica ecuatoriana del Servicio Ecuatoriana de Normalización;
- RTE INEN: Reglamento técnico ecuatoriano del Servicio Ecuatoriana de Normalización;
- NTE INEN ISO: Norma técnica ecuatoriana del Servicio Ecuatoriana de Normalización basada en una norma ISO;
- ISO: International Organization for Standardization (Organización Internacional de Normalización).
- NQA-ISO-50001-Guia-de-implantacion de gestión de la energía
- Norma Técnica de drenaje pluvial, alcantarillado sanitario y separacion de caudales para el Distrito Metropolitano de Quito, Resolución No. EPMAPS-2023-GG-048, Registro oficial Edición especial N° 914, 14 de junio de 2023.
- Plan de gestión integral municipal de residuos y desechos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios del distrito metropolitano de quito (2022-2032)

- Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2841 2014-03: “Gestión Ambiental. Estandarización de colores para recipientes de depósito y almacenamiento temporal de residuos sólidos.
- Marco normativo de la generación distribuida para el autoabastecimiento de consumidores regulados de energía eléctrica, RESOLUCIÓN Nro. ARCERNNR-031/2023, REGULACIÓN Nro. ARCERNNR-008/23
- NEC Norma Ecuatoriana de la Construcción Eficiencia Energética en Edificaciones Residenciales (EE), código NEC - HS - EE, febrero, 2018
- Norma Técnica Ecuatoriana INEN 1 152 Iluminación Natural de Edificios, Año 2004.

Respecto a la accesibilidad de personas al medio físico, el INEN cuenta con 21 normas que disponen de requisitos y criterios básicos de accesibilidad a personas con vulnerabilidades como discapacidad auditiva, visual o movilidad reducida, las normas se encuentran disponibles para descarga gratuita y son las siguientes:

Cuadro 16: Referencias Normativas

TIPO	NÚMERO	TÍTULO
NTE INEN	2239	Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización. Requisitos y clasificación.
NTE INEN	2240	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico de personas con discapacidad o movilidad reducida. Requisitos.
NTE INEN	2241	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de discapacidad auditiva. Requisitos.
NTE INEN	2242	Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo de personas con discapacidad visual y baja visión. Requisitos.
NTE INEN	2243	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Vías de circulación peatonal.
NTE INEN	2244	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificaciones. Bordillos y pasamanos. Requisitos.
NTE INEN	2245	Accesibilidad de las personas al medio físico. Rampas.
NTE INEN	2246	Accesibilidad de las personas al medio físico. Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
NTE INEN	2247	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificaciones. Corredores y

TIPO	NÚMERO	TÍTULO
		pasillos. Características generales.
NTE INEN	2248	Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamientos.
NTE INEN	2249	Accesibilidad de las personas al medio físico. Circulaciones verticales. Escaleras. Requisitos.
NTE INEN	2291	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
NTE INEN	2293	Accesibilidad de las personas al medio físico. Servicios higiénicos, cuartos de baño y baterías sanitarias.
NTE INEN	2299	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
NTE INEN	2300	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
NTE INEN	2301	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio. Pavimentos.
NTE INEN	2309	Accesibilidad de las personas al medio físico. Puertas. Requisitos.
NTE INEN	2312	Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico.
NTE INEN	2313	Accesibilidad de las personas con discapacidad o movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
NTE INEN	2314	Accesibilidad de las personas al medio físico. Elementos urbanos.
NTE INEN	2315	Accesibilidad de las personas al medio físico. Terminología.

NTE: Norma técnica ecuatoriana; INEN: Instituto Ecuatoriano de Normalización

9. REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:

La actualización a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo se apoya en la siguiente bibliografía:

- Estadística de Información Ambiental Económica en Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales Gestión de Residuos Sólidos 2022, publicado diciembre, 2023

- Diagnóstico sectorial de la gestión integral de residuos y desechos sólidos no peligrosos en municipios del Ecuador, publicado por Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.
- Techos verdes y jardines verticales, secretaria de ambiente Bogotá, guía práctica, mayo 2015
- Recomendaciones Técnicas para Proyectos de Cubiertas Vegetales Proyecto Techos Verdes (Número de Registro de Propiedad intelectual inscripción: 194632 I.S.B.N: 978-956-7911-14-1).
- Metodología de evaluación de confort térmico exterior para diferentes pisos climáticos en Ecuador. Autor: Vanessa Guillen Mena, Institución: Universidad de Cuenca, Año 2024.
- Cálculo de iluminación natural en edificaciones, Autor: Alvaro G. Ponce de León Saavedra
- Comité Español de Iluminación (CEI) et al. 2005. Guía Técnica Aprovechamiento de la luz natural en la iluminación de edificios. Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía - IDAE. Madrid. Website: https://www.idae.es/uploads/documentos/documentos_10055_GT_a_provechamiento_luz_natural_05_ff12ae5a.pdf Consultado en junio de 2022.
- Clasificación de cielos estándar ISO 15469 CIE S 011/2003 usando datos de distribución de luminancia obtenidos a través de imágenes HDR. Autor: Fernando Ramirez Cabrera.

10. RECOMENDACIONES:

Por lo expuesto, con base a los insumos obtenidos de las diversas mesas de trabajo descritas, se recomienda a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, la modificación del anexo único de la Resolución Nro. ADMQ 026-2023 de 21 de diciembre de 2023 que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, con base a lo establecido en la normativa técnica y legal invocada en el presente informe.

Se recomienda la aprobación del contenido del presente Informe Técnico de Regulación Urbanística como justificativo para la Actualización de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito para su expedición acorde a lo determinado en los artículos 2630, 2631 y 2632 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito. Se recomienda que las ingenierías hidrosanitarias y eléctricas dejen el carácter de auto declarativas, para verificar el cumplimiento de la propuesta de reglas técnicas.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.



Acción	Funcionario Responsable:	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado por:	Arq. Diego Alejandro Zúñiga Técnico de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico	SHOT- DMDU-URU	20 – 05 - 2024	
Elaborado por:	Arq. Ivonne Patricia Barrionuevo Técnico de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico	SHOT- DMDU-URU	20 – 05 - 2024	
Elaborado por:	Arq. Felipe Adrián Naranjo Técnico de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico	SHOT- DMDU-URU	20 – 05 - 2024	
Elaborado por:	Arq. Josué Quinteros Pella Técnico de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico	SHOT- DMDU-URU	20 – 05 - 2024	
Elaborado por:	Arq. Jean Pierre Padilla Técnico de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico	SHOT- DMDU-URU	20 – 05 - 2024	
Revisado por:	Arq. Francisco Fabián Delsalto Jefe de la Unidad de Regulación Urbanística	SHOT- DMDU-URU	20 – 05 - 2024	
Aprobado por.	Arq. María Alejandra Molina Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico	SHOT- DMDU	20 – 05 - 2024	