

Resolución No. STHV-2023-041
Arq. José Adolfo Morales Rodríguez
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Considerando:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, prescribe: *“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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”;*
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2, de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas para: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”* y *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*
- Que,** el artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.”*
- Que,** las letras c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“c) Establecer el régimen de uso de 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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...) e)... Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial...”;*
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;

- Que,** el artículo 26, ibídem, establece en su parte pertinente que: *“...la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano (...);”*
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001- 2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, *“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”*, conteniendo como anexos El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y los apéndices de estos Planes;
- Que,** el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, en su Apéndice C3_3.1_01: Estándar de Edificabilidad, establece como una de las condiciones de aplicabilidad del estándar de edificabilidad en suelo de clasificación urbana la escala de los edificios, (...) se define como escala extra grande (XG) a las edificaciones de 21 pisos en adelante o con área útil mayor a 6,500.00 m²;
- Que,** el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, en su Apéndice C3_3.1_01: Estándar de Edificabilidad, señala que *“para los proyectos de escala extra grande, que, por sus condiciones morfológicas y superficie de terreno, les impida cumplir con los estándares de Proyección de asoleamiento en forma de ocupación aislada (A), los administrados deberán presentar un estudio de mitigación de impactos el cual contendrá la propuesta con estrategias alternativas y/o compensatorias para las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes.*
- La entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda, establecerá los parámetros y condiciones que contendrán los estudios de mitigación e impactos (...);”*
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 602 de 11 de noviembre de 2022, se sustituye El Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, Del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el artículo 2632 del Código Municipal dispone: *“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”;*

Que, mediante Acción de Personal Nro. 8957 del 15 de mayo de 2023 se nombró al Arq. José Adolfo Morales Rodríguez como Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

En ejercicio de las atribuciones contenida en el artículo 2632 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la Disposición General Décima Segunda de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021:

EXPIDE:

LOS PARÁMETROS Y CONDICIONES QUE DEBE CONTENER EL ESTUDIO DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS DEL ESTÁNDAR DE PROYECCIÓN DE ASOLAMIENTO

Artículo 1.- Ámbito de aplicación. – El presente instrumento es aplicable a los proyectos de edificación de escala extra grande en suelo de clasificación urbana del Distrito Metropolitano de Quito, con forma de ocupación aislada.

Artículo 2.- Condiciones de cumplimiento. – Los proyectos de edificación de escala extra grande obligados a cumplir el estándar de “Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación Aislada (A)” que, debido a las condiciones morfológicas del lote donde se proyecten, no puedan alcanzar el máximo aprovechamiento constructivo definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, deberán aplicar la figura del espacio privado de uso público, definido el Artículo 5 de este instrumento, como estrategia para la mitigación de impactos a las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes.

Artículo 3.- Pago de la Concesión Onerosa de Derechos. – Los proyectos de edificación sujetos a la aplicación del presente instrumento están obligados al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, mismo que será calculado sobre la totalidad del volumen edificable, por sobre la edificabilidad básica, calculado sin la aplicación del estándar, correspondiente al ámbito de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo, conforme se determina en la norma vigente.

Artículo 4.- Parámetros y condiciones que debe contener el estudio de mitigación de impactos. – Los proyectos de edificación de escala extra grande obligados a cumplir el estándar de “Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación Aislada (A)” que, debido a las condiciones morfológicas del lote correspondiente no puedan aplicar la proyección de asoleamiento, deberán presentar un estudio de mitigación de impactos que deberá contener:

- 1. Análisis de las condiciones que no permiten la aplicación del estándar.** - El análisis deberá contener la justificación técnica respecto de las causas por las cuales la edificación a ser proyectada en el lote no puede cumplir con el estándar

de "Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación Aislada (A)". Esta justificación podrá sustentarse en una o varias de las siguientes condiciones: a) impedimento para cumplir con las dimensiones mínimas para espacios habitables establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; b) dificultad de implementación de medios de egreso exigida por la Regla Técnica Metropolitana del Cuerpo Metropolitano de Bomberos de Quito; c) el diseño del proyecto comprometa la estabilidad estructural de la edificación; y, d) la aplicación del estándar no permita la utilización del aprovechamiento constructivo asignado por la edificabilidad máxima.

2. **Estudio de mitigación de impactos a las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes, cuando el lote no puede cumplir con el estándar de proyección de asoleamiento.** - Este estudio contendrá las estrategias alternativas y/o compensatorias para la mitigación de impactos a las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes según los parámetros y condiciones definidos en el artículo 5 de este instrumento.

Artículo 5.- Parámetros y condiciones que debe contener la propuesta con estrategias alternativas y/o compensatorias para la mitigación de impactos a las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes. - Los proyectos de edificación sujetos a la aplicación del presente instrumento, que presenten el estudio de mitigación de impactos conforme al artículo precedente, destinarán una superficie dentro del lote del proyecto como espacio privado de uso público como estrategia alternativa y/o compensatoria para la mitigación de impactos a las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes. Las características que el espacio privado de uso público debe cumplir, son las siguientes:

1. El espacio privado de uso público tendrá un ancho mínimo de 5,00 metros por toda la longitud del retiro, y una altura libre correspondiente a las dos primeras plantas del edificio.
2. El área del lote que se destine al espacio privado de uso público se limitará a la planta baja a nivel de acera y deberá cumplir con la normativa de accesibilidad universal nacional y metropolitana vigentes.
3. El espacio privado de uso público no podrá ser destinado o utilizado como zona de estacionamiento o circulación de vehículos motorizados.
4. No se permitirá que el espacio privado de uso público sea cubierto con ningún tipo de estructura, a excepción del área cubierta por la misma edificación, en caso de retranquearse en sus dos primeras plantas.
5. Los espacios privados de uso público deberán contar con una banda de circulación y una banda de servicios, con mobiliario urbano (botes de basura, bancas, mesas, bolardos, luminarias, entre otros) y vegetación. La banda de circulación será libre

de obstáculos de cualquier tipo y deberá diseñarse conforme a la normativa vigente.

Disposición única. - La presente resolución regirá a partir de la fecha de su suscripción. De su ejecución y difusión encárguese la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Dada, en la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, a 03 de julio de 2023.

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA