

RESOLUCION No. STHV-RT-02-2015

**ALBERTO ROSERO CUEVA
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CONSIDERANDO:

- Que, el 30 de diciembre de 2011, el Concejo Metropolitano de Quito, sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, cuyo objeto es regular dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio público aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación;
- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 432, sancionada el 20 de septiembre de 2013, se reformó la Ordenanza Metropolitana No. 172 referida;
- Que, el artículo 27 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que las 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;
- Que, conforme lo señala el numeral 1 del artículo 28, de la Ordenanza ídem, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, son las especificaciones de orden técnico mínimas 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 Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión;
- Que, mediante Resolución No. A003, de 4 de mayo de 2012, el Alcalde Metropolitano delega al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, la elaboración y expedición de Reglas Técnicas para la habilitación del suelo y edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, según consta en la letra c), del artículo 1, de la citada Resolución;
- Que, a través del oficio No. 00464, de 20 de agosto de 2014, el Dr. Rómulo García Sosa, Procurador Metropolitano señala que la mencionada Resolución No. A003, de 4 de mayo de 2012, se encuentra vigente;
- Que, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informa a través del memorando No 034 del 19 de febrero del 2015, sobre la necesidad de reformar el cuadro No. 7, "Requisitos Mínimos de Estacionamientos para Vehículos Livianos por Usos" del Anexo Único de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 172, para proyectos de Hoteles, Casa de Huéspedes, Hostales, Residenciales y Moteles, tomando en cuenta variables tales como el número de habitaciones y el área de los locales que implican la asistencia de público externo como por ejemplo salones de convenciones y banquetes, restaurantes, locales comerciales, gimnasios, oficinas administrativas, etc., por cuanto el cumplimiento de la norma vigente, está frenando el desarrollo de proyectos de hoteles, por la alta inversión que significa la construcción de

varios niveles de subsuelos para estacionamientos, que a la postre no son utilizados en su totalidad; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 1, letra c), de la Resolución de Alcaldía No. A003, de 4 de mayo de 2012,

RESUELVE

Artículo 1.- Sustitúyase el cuadro No. 7, del Anexo Único de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 172, por el siguiente:

Cuadro N° 7

REQUERIMIENTO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS POR USOS (2)

USOS	N° DE UNIDADES	N° DE UNIDADES PARA VISITAS	ÁREAS PARA VEHÍCULOS MENORES Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS
RESIDENCIAL (5)			
Vivienda igual o menor a 65 m ² de AU	1 cada 2 viviendas	1 c/12 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m ² hasta 120 m ² de AU	1 cada vivienda	1 c/10 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m ² de AU	2 cada vivienda	1 c/8 viviendas	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Normas Generales (1)			
Unidades de comercios menores a 50 m ² ; y/o sumados hasta 50m ² .	No requiere		
Comercios desde 51 hasta 300 m ² .	1 cada 50 m ² de AU		
Comercios desde 301 hasta 900 m ² .	1 cada 40 m ² de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios desde 901 hasta 1 500 m ² .	1 cada 30 m ² de AU	(8) 60 % para uso público	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios mayores a 1500 m ²	1 cada 20 m ² de AU	(8) 60 % para uso público	5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Oficinas en general	1 cada 50 m ² de AU	1 cada 200 m ² de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Normas específicas			
Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Financieras.	1 cada 30 m ² de AU		

USOS	Nº DE UNIDADES	Nº DE UNIDADES PARA VISITAS	ÁREAS PARA VEHÍCULOS MENORES Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS
Lubricadoras, lavadoras de autos, mecánicas.	1 cada 30 m2 de área de trabajo		10% del área del lote para espera y visitas.
Peñas, discotecas, bares, salones de banquetes y recepciones, cafés concierto, casinos.	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Acopio y distribución de materiales pétreos para construcción, distribuidora de GLP de 500 a 3.000 cilindros de 15 Kg. Centros de acopio de GLP.	1 cada 250 m2 del área de terreno.		10 % del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Agencias y patios para distribución y venta de vehículos y maquinaria.	1 cada 50 m2 de área construida.		10 % del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas de productos elaborados	1 cada 250 m2 de AU		10 % del área del lote para carga y descarga.
Bodegas de productos perecibles y no perecibles	1 cada 250 m2 de AU		10 % del área del lote para carga y descarga.
Hoteles	1 cada cuatro (4) habitaciones más 1 cada 50 m2 de la sumatoria de AU de área administrativa, salones de uso múltiple, comedores-restaurantes, bares, cafeterías, locales comerciales, gimnasio-spa, y cualquier espacio adicional que implique la asistencia de público,		Un módulo de estacionamiento para abastecimiento en hoteles de 1, 2 y 3 estrellas. Dos módulos de estacionamiento para abastecimiento en hoteles de 4 y 5 estrellas. Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores, para hoteles de 4 y 5 estrellas.
Casas de huéspedes, hostales, residenciales.	1 cada 100 m2 de la sumatoria del AU de habitaciones		Un módulo de estacionamiento para abastecimiento
Moteles	1 por cada habitación más 1 cada 50 m2 de AU de área administrativa.		Dos módulos de estacionamiento para abastecimiento.
Oficinas de Administración pública de carácter zonal, de ciudad y metropolitano	1 cada 30 m2 AU		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.
EDUCACIÓN			
Preescolar y escolar (nivel básico). Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).	1 cada 120 m2 de AU	1 cada 250 m2 de AU	Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio.
Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y	1 cada 60 m2 de AU	1 cada 120 m2 de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.

USOS	Nº DE UNIDADES	Nº DE UNIDADES PARA VISITAS	ÁREAS PARA VEHÍCULOS MENORES Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS
experimentación. Sedes administrativas y dependencias de universidades.			
Superior: Universidades, Institutos de educación superior.	1 cada 30 m2 de AU	1 cada 60 m2 de AU	Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
CULTURA			
Norma general	1 cada 50 m2 de AU		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.
Normas específicas			
Bibliotecas, museos y salas de exposiciones	1 cada 40 m2 de AU		
Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.	1 cada 10 m2 de AU		
SALUD			
Norma general	2 estacionamientos por cada cama. Para consultorios se aplicará la norma para oficinas.	(7) 60 % para uso público	
BIENESTAR SOCIAL			
Norma general	1 cada 100 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
RECREATIVO Y DEPORTIVO			
Normas específicas			
Parque infantil, barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano y zoológico.	1 cada 500 m2 de terreno		Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores en: parque infantil, barrial, sectorial. Seis módulos para parques de ciudad y metropolitanos
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 cada 75 m2 de AU		
Gimnasios y piscinas.	1 cada 40 m2 de AU		
Plaza de toros, hipódromos, velódromos, pistas de patinaje.	1 cada 10 m2 de AU		
RELIGIOSO			
Norma general	1 cada 25 puestos		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.

USOS	Nº DE UNIDADES	Nº DE UNIDADES PARA VISITAS	ÁREAS PARA VEHÍCULOS MENORES Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS
SERVICIOS PÚBLICOS			
SEGURIDAD			
Norma general	1 cada 50 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
SERVICIOS FUNERARIOS			
Funerarias	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Cementerio con fosas.	1 cada 200 m2 del área para enterramientos		
Cementerio con nichos.	1 cada 50 m2 de área para nichos, columbarios y osarios		
TRANSPORTE (4)			
Norma general	1 cada 50 m2 de área de terreno		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores para transporte sectorial. Seis para EQ transporte de ciudad o metropolitano.
INDUSTRIA			
Norma general	1 cada 200 m2 de AU		Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado, excepto l1. Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores.

Notas:

Las fracciones mayores no requieren estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.
AU = Área útil total de construcción:

- 1) Los casos no contemplados en las normas específicas se someterán a las normas generales según el caso.
- 2) Se preverá en todos los casos la dotación de estacionamientos para personas con discapacidad a razón de uno por cada 25 estacionamientos; los estacionamientos para personas con discapacidad son de uso comunal y son parte de los estacionamientos de visitas, los mismos que deberán contar con facilidades de ubicación y acceso a la edificación.
- 3) En construcciones con usos combinados la norma se aplicará para cada uno de ellos.
- 4) En proyectos especiales (ETZ, ETM) se observará un dimensionamiento particular de estacionamientos, coordinado y aprobado por la Secretaría de Movilidad.
- 5) En vivienda progresiva el número de estacionamientos se calculará en función del área útil total del lote, considerando su proyección de crecimiento.
- 6) El área de comercios es independiente del número de locales, para el cálculo de estacionamientos se lo realizará en base al área útil total de comercios.
- 7) En edificaciones para Salud los estacionamientos se dispondrán: 60 % obligatorio para el público y el 40% para el personal.
- 8) En Comercios desde 901 m2, en adelante los estacionamientos se dispondrán: 60% obligatorio para el público y el 40 % para el personal.

Artículo 2.- Encárguese a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, la publicación y socialización de la presente Resolución para su aplicación.

Disposición Única.- La presente Resolución regirá a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Quito, Distrito Metropolitano, el 25 de febrero de 2015

Comuníquese, publíquese y cúmplase



Arq. Alberto Rosero Cueva
SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA