

## ALCANCE AL INFORME TÉCNICO

### REFORMA A LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 127 DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

**Objetivo:** El presente informe tiene por objeto presentar las reformas y propuestas de mejora de algunos aspectos esenciales constantes en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, parcialmente reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 192 de 20 de diciembre de 2017. En términos generales, los objetivos de la reforma se orientan a:

- Clarificar en el texto de la ordenanza, ciertas disposiciones y procedimientos necesarios para el licenciamiento de actividades económicas tanto en edificios existentes como en uso de suelo incompatible o que no cumplen condiciones de implantación.
- Ampliar los plazos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para la elaboración de planes especiales que por su complejidad, magnitud y escasa disponibilidad de recursos requieren de un mayor tiempo para su desarrollo.
- Incorporar reformas puntuales a la Ordenanza que regula el Régimen Administrativo del Suelo (OM 172) en lo relacionado a: Aprovechamiento en uso de suelo de Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN); Asignación de datos de zonificación en predios patrimoniales (ZH) y de promoción (ZC).
- Clarificar en el anexo a la ordenanza denominado PUOS, las definiciones y caracterizaciones de las asignaciones de uso y ocupación de suelo, detallando ciertas condiciones de implantación específicas para equipamientos, comercios y servicios.
- Homologar las actividades constantes en el PUOS con aquellas descritas en el Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU) para conciliar la normativa nacional (INEC) con las regulaciones metropolitanas.
- Incorporar, bajo un análisis técnico, nuevas asignaciones de zonificación orientadas a incrementar el aprovechamiento del suelo, en polígonos donde anteriormente el PUOS preveía restricciones en el número de viviendas que se podían edificar (A36, A37, A38).
- Precisar y actualizar los anchos correspondientes a derechos de vías en la estructura vial principal.
- Actualizar el cuadro de áreas de protección especial incorporando nuevas definiciones para la plataforma de almacenamiento de combustibles de El Beaterio y la planta de tratamiento de agua potable El Troje.

#### Antecedentes:

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su sanción en segundo debate, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación del suelo a escala metropolitana, que forma parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del Régimen Administrativo de Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y edificación, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y

puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Durante los meses de abril a diciembre de 2017, el equipo de trabajo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, ha presentado en sesiones ordinarias, extraordinarias y mesas de trabajo, los cambios propuestos dentro del PUOS, lo que ha permitido conocer, analizar y plantear las reformas correspondientes para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

El resultado del trabajo constituye una versión actualizada del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y de sus anexos, con incorporaciones necesarias para una adecuada regulación y administración del suelo.

#### **Contenidos de la Reforma:**

La presente reforma se enfoca en replantear importantes y necesarios cambios en materia de uso y ocupación de suelo, tanto en el texto de la Ordenanza como en sus Anexos, entre los cuales se destacan:

##### **1. En el cuerpo de la Ordenanza Metropolitana No. 127:**

- Se sustituye el Artículo 5 que tiene que ver con el cumplimiento normativo de todas las actividades económicas a desarrollarse en una edificación existente dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.
- Se reforma el artículo 6 permitiendo que los lotes con uso de suelo principal de equipamiento, sin importar el tipo de equipamiento, que hayan cesado sus actividades, puedan obtener asignaciones de uso de suelo y zonificación por forma de ocupación y edificabilidad similares a las del entorno inmediato en el cual se implantan.
- Se reenumeran las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Tercera de la OM 127 como Disposiciones Generales Cuarta, Quinta y Sexta respectivamente, con la finalidad de incorporar instrucciones para el licenciamiento de actividades económicas que presentan preexistencia en uso de suelo incompatible o que no cumplen condiciones de implantación y que permiten, entre otros, el licenciamiento de establecimientos de tipología CM1A a través de un procedimiento especial, tomando como punto de partida el informe enviado por la STHV mediante Oficio No. STHV-6052 del 25 de octubre de 2017 (Anexo No. 1 al presente informe) y las inspecciones realizadas por la Comisión de Suelo a los establecimientos implantados en uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2) con fecha 29 de noviembre de 2017.
- Se incorpora una Disposición General Séptima que permitirá modificar la edificabilidad de sectores, lotes y predios donde se evidencien fenómenos de hundimiento del terreno (subsistencia), con la finalidad de precautelar la seguridad de las personas y de su patrimonio, cuya presentación y documentos de soporte se adjunta al presente informe (Anexo No. 2).
- Se reenumera la Disposición Transitoria Sexta por Segunda y se amplía el plazo por un año contado a partir de la sanción de la reforma, para que la STHV desarrolle el plan especial del Parque Metropolitano de Calderón, según cronograma adjunto al presente informe (Anexo No. 3). Los motivos por los que no se ha podido desarrollar el plan especial señalado y que sustentan esta ampliación son: la complejidad, escala, dinámicas de participación en el territorio y la limitación de recursos humanos y presupuestarios.

- Se reenumera la Disposición Transitoria Séptima por Tercera y se amplía el plazo por 90 días contados a partir de la sanción de la reforma, para que la STHV en coordinación con la Administración Zonal de Tumbaco, desarrolle el plan vial del sector de Collaquí.
- Se reenumera la Disposición Transitoria Octava por Cuarta y se amplía el plazo por 18 meses contados a partir de la sanción de la reforma, para que la STHV desarrolle los planes especiales de las parroquias noroccidentales y norcentrales, así como la ladera comprendida entre la Av. Simón Bolívar hacia los Valles de Tumbaco y Los Chillos según cronogramas adjuntos al presente informe (Anexos No. 4, 5 y 6). Cabe recalcar que no se desarrollará el Plan Especial del Pugro, al tratarse de un lote propiedad del INIAP que podría ser objeto de un PUAE según una propuesta ya presentada por el MIDUVI en el año 2014.
- Se reenumera la Disposición Transitoria Décima por Sexta y se amplía el plazo por 120 días contados a partir de la sanción de la reforma, para que la STHV presente el informe a la Comisión de Uso de Suelo respecto a los lotes con uso de suelo equipamiento, en los cuales no se hayan desarrollado actividades de equipamiento, con la finalidad de asignar usos de suelo y datos de zonificación concordantes con su entorno inmediato, de ser el caso.
- Se reenumera la Disposición Transitoria Décimo Quinta por Octava y se amplía el plazo por 240 días contados a partir de la sanción de la reforma, de manera improrrogable, para que la STHV concluya el Plan Especial de La Mariscal según el cronograma adjunto al presente informe (Anexo No. 7).
- Se incorpora una Disposición Transitoria Novena que le otorga a la STHV el término de 60 días para la elaboración del reglamento, en coordinación con las dependencias municipales competentes en materia de seguridad, salud, inclusión social y movilidad, para licenciar bajo procedimiento especial a las actividades económicas de tipología CM1A incompatibles con el uso de suelo. Además, se establece que, durante ese periodo, así como durante el periodo de procesamiento de las solicitudes de licenciamiento, dichos establecimientos puedan seguir funcionando.
- Se incorpora una Disposición Transitoria Décima, en la cual consta una restricción temporal para obtener las LMU 10 y/o la LMU 20 para los predios comprendidos en el área de influencia de la planta de cloro-gas de la planta potabilizadora de Agua de El Troje, hasta que la EPMAPS haya implementado un dispositivo tecnológico que mitige los posibles riesgos derivados de la fuga de este peligro material.
- Se incorpora una Disposición General Primera mediante la cual se sustituye el Mapa PUOS Z2-2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192 reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127 incorporando los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda multifamiliar en concordancia con las zonificaciones y regulaciones previstas en el anexo de la presente ordenanza. (Anexo No. 8).
- Se incorpora una Disposición General Segunda mediante la cual se sustituye el documento que contiene el PUOS y su anexo que es el Clasificado Industrial Internacional Uniforme (CIU) del PMDOT por el Anexo denominado PUOS y el apéndice: listado de actividades CIU, cuadros de tipologías de actividades económicas y cuadros de uso de suelo y sus relaciones de compatibilidad.
- Se incorpora una Disposición Final donde se establece que el PUOS prevalecerá frente a toda norma de igual o menor jerarquía exceptuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), con la finalidad de que estos instrumentos

específicos conserven las determinaciones de uso y zonificación de suelo con las cuales fueron concebidos y aprobados.

**Adicionalmente, la reforma propuesta de la Ordenanza del PUOS, incorpora las siguientes Disposiciones Reformatorias a la Ordenanza Metropolitana No. 172:**

- Se reforma el artículo 5 de la OM 172 aplicando esta regulación a los lotes y no a las edificaciones según consta actualmente.
- Se agrega el numeral 4 al artículo 52 que establece el destino del uso de suelo de protección ecológica, incorporando uno adicional, que permita el aprovechamiento con fines de vivienda, turismo, recreación y alojamiento, exclusivamente en las áreas útiles de los lotes con uso de suelo protección ecológica, para lo cual se define el concepto de "área útil".
- Se agrega luego de literal f) en el artículo 66, que la Unidad de Gestión del Patrimonio de la STHV definirá la delimitación y asignación de datos de uso de suelo y zonificación en áreas patrimoniales que no la dispongan, bajo un procedimiento de asignación concordante con los datos de zonificación constantes en la OM 260 o previo a una inspección en la cual se verifique las características de ocupación del entorno inmediato al predio.
- Se agrega en el artículo 66, a continuación del literal g) que los predios con zonificación ZC con áreas inferiores a 10 000 metros cuadrados o a 3 000 metros cuadrados en áreas de centralidades, podrán solicitar datos de asignación de uso de suelo y zonificación a la STHV, mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico de integración urbanística y vial al entorno.
- Se sustituye el numeral 3 del artículo 112 para que los lotes ubicados en PE/CPN logren un aprovechamiento, sin cambiar el uso de suelo, con fines destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, en las áreas útiles de estos lotes, para lo cual podrán edificar hasta en un máximo de un 5% en COS PB y 10% de COS total del área útil, bajo un procedimiento de licenciamiento especial a cargo de la STHV.

**2. En el Anexo denominado PUOS:**

Se sustituye el Anexo denominado PUOS, con los aspectos más relevantes citados a continuación:

**2.1 En el Capítulo "PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO":**

- Se realizan ampliaciones y puntualizaciones a los conceptos de los usos principales de suelo y actividades complementarias.
- En el uso de suelo Residencial Urbano unifamiliar o bifamiliar (RU1A) se incorpora la subcategoría Multifamiliar que permite incrementar hasta en 8 viviendas por lote mínimo a los polígonos previstos en las zonificaciones A36, A37 y A38 que constarán en el respectivo mapa de zonificación del PUOS, según el informe técnico adjunto al presente informe (Anexo No. 9).
- En el uso de suelo Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) se incorporan las definiciones correspondientes y la admisibilidad de comercios, industrias y equipamientos.
- En usos de suelo Agrícola Residencial se abre la necesaria compatibilidad con vivienda y con comercios y servicios de escala barrial y sectorial, así como industrias de bajo impacto.

- Se trasladan los cuadros de tipologías de actividades económicas al Apéndice que contiene el listado de actividades CIU, cuadros de tipologías de actividades económicas y cuadros de uso de suelo y sus relaciones de compatibilidad, para conciliar la normativa nacional (INEC) con las regulaciones metropolitanas, homologando la descripción y denominación de las actividades económicas entre el CIU y el PUOS, lo cual limita la posibilidad de una aplicación discrecional de la tipología de las actividades económicas y sus respectivas relaciones de compatibilidad.
- Se incorporan condiciones específicas de implantación para los equipamientos funerarios (cementerios y columbarios), comercios y servicios (ferias temporales de vehículos usados, venta al por menor de gran variedad de productos en supermercados, y consultorios médicos y veterinarios).
- En el capítulo de compatibilidad de los usos de suelo, en lo relacionado a las compatibilidades generales para los equipamientos, se incorporan previo a la emisión del ICUS el cumplimiento de condiciones de implantación.

## 2.2 En el capítulo "ZONIFICACIÓN POR LA EDIFICABILIDAD Y LA FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO"

- Se realizan correcciones a los cuadros de zonificación para edificación y habilitación del suelo, particularmente para las asignaciones de zonificación A71, A72, A73, A74 y A75, correspondientes a Ordenanzas de planes especiales y PUAE.
- Se incorpora el cuadro de zonificación para vivienda múltiple y habilitación del suelo para asignaciones A36, A37 y A38, así como condiciones de aplicación de parámetros para vivienda unifamiliar (VU) y vivienda multifamiliar (VM) y se reenumeran los cuadros conforme corresponde.
- Se eliminan las asignaciones B12 y B15 al constatarse que no existen polígonos para dichas asignaciones en el PUOS y, por tanto, se asignan las numeraciones B12 a la zona B305-50 y B13 a la zona B304-60(PB).
- En el numeral 2.3.1 referente a las condiciones de ocupación de los retiros laterales y posteriores, respecto al incremento del 5% en el COS Total, cuando el 50% del área total de los retiros se ocupe con áreas permeables, se especifica que la distribución de este incremento podrá hacerse en los diferentes pisos asignados por la zonificación, incluyendo la planta baja.
- Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública, tal como existió antes de la promulgación de la OM 127.

## 2.3 En el capítulo "ESTRUCTURA VIAL":

- Se sustituye en el registro número 8 las palabras "Av. Simón Bolívar" por "Panamericana Norte".
- Se sustituye en el registro 42, en la columna que corresponde a Derecho de Vía el valor de 14.40m por 17.25m.
- Se sustituye en el registro 43, en la columna que corresponde a Derecho de Vía el valor de 17.25m por 14.40m.

- Se precisa para varios tramos viales los anchos correspondientes a Derechos de Vía.
- Finalmente, se precisa la aplicación de los retiros de construcción señalando que el derecho de vía prevalecerá sobre los retiros establecidos en las asignaciones de zonificación generales, salvo si en estas el retiro es superior al del derecho de vía.

2.4 En el capítulo "ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL":

- En el Cuadro No. 3 de "ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL", se ajustó para El Beaterio el área de protección que restringe la implantación de ciertas actividades económicas y productivas que podrían amenazar a la plataforma de almacenamiento de combustibles, pero igualmente se actualiza el límite y una zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30 (norma norteamericana contra incendios), conforme a la documentación adjunta al presente informe (Anexo No. 10)
- Además, en la Planta de Tratamiento de Agua Potable "El Troje" se incorpora como área de protección a la planta de cloro-gas, el Sistema Scrubberm, conforme a la documentación adjunta al presente informe (Anexo No. 11)

3. En el Apéndice denominado PUOS:

- Se incorpora el Apéndice al Plan de Uso y Ocupación de Suelo, que contiene los siguientes cuadros:
  - a) **Listado de actividades económicas:** que contiene la descripción de las actividades económicas que se realizan el DMQ homologadas al CIU 4.0 establecido por el INEC.
  - b) **Cuadros de tipologías de actividades económicas:** los cuales agrupan a las actividades económicas conforme a tipologías, siendo estas: industriales, comercios y servicios, equipamientos, recurso natural renovable y recursos naturales no renovables, en las diferentes escalas: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.
  - c) **Cuadros de uso de suelo y sus relaciones de compatibilidad:** el cual establece las relaciones de compatibilidad entre los usos de suelo principales y las tipologías de actividades económicas.
- Se realizan ajustes o incorporaciones al cuadro de uso de suelo y sus relaciones de compatibilidad conforme al siguiente cuadro en el cual se justifican los cambios:

No.	Elemento	Uso de suelo	Situación Actual	Situación Propuesta	Justificativo
1		-	-	EXCEPTO ATENCIÓN VETERINARIA	Se incorpora en la descripción de las actividades económicas de expendio de productos y accesorios para mascotas la excepción de atención veterinaria, debido a que, después de una exposición realizada por parte del Colegio de Veterinarios de Pichincha a la Comisión de Uso de Suelo, se señaló que en dichos locales se está atendiendo a los animales sin el equipo necesario y sin el personal capacitado para el efecto.
2	Tipología: EEZ1	Residencial Urbano 3 (RU3)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.

3	Tipología: II2	Agrícola Residencial (AR)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
		Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
4	Tipología: CZ4	Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
5	Tipología: EFZ y EFM	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
6	Tipología: EDM3	Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	-	Permitido	Incorporación de la actividad económica "Polígono de Tiro" conforme a lo trabajado en las mesas de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo. Adicionalmente se recomiendan estas compatibilidades, en vista de que los usos de suelo principales restantes (residenciales, agrícolas residenciales, industriales y de extracción de áridos y pétreos) no son aptos para acoger este tipo de actividades.
		Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	-	Permitido	
7	Tipología: ED	Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	Prohibido	Permitido	Se eliminó la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 127 sin que se evidencie un justificativo técnico, aclarando que existía la compatibilidad en la Ordenanza Metropolitana No. 041.
8	-	Equipamiento (E)	-	-	Se crea la tabla de compatibilidades del uso de suelo Equipamiento, donde todas las actividades de tipología equipamiento son compatibles con el uso de suelo del mismo nombre.



Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	MGONZALEZ	DMPPS	2017-12-28	
Elaborado por:	DGUDINO	DMGT	2017-12-28	
Elaborado por:	CQUEZADA	DMGT	2017-12-28	