# EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana 0352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, establece en la Disposición Transitoria Primera que, el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, mediante ordenanza; por este motivo la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme el período previsto en la disposición precitada, ha iniciado el proceso de revisión quinquenal que apunta a reforzar y mejorar los puntos críticos que dificultan la aplicación del instrumento vigente.

El análisis técnico ha permitido identificar los siguientes puntos críticos a ser ajustados, en el marco de la revisión quinquenal, que se describen a continuación:

**NUDO CRÍTICO 1: Tamaño del lote mínimo**

Imposibilidad de tramitar permisos (LMU 10 y LMU 20) para predios y edificaciones existentes que no cumplen con las exigencias de lotes mínimos y condiciones urbanísticas previstas en la Ordenanza Metropolitana (OM) No. 352, para los polígonos de tratamiento urbanístico del área de transformación urbanística.

**Defensoria del pueblo.**

**NUDO CRÍTICO 2: 20% de VIS**

La obligatoriedad establecida en los artículos 40 y 41 *Normas específicas para la gestión de sectores de tratamiento de nuevo desarrollo y redesarrollo* respectivamente, en las cuales se exige que mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en un PUA deberá ser calificada como vivienda de interés social (VIS) para todos los terrenos, en el caso de tratamiento de ND y solo para los terrenos iguales o mayores a 3.000 m2, en el caso de tratamiento de RD.

**NUDO CRÍTICO 3: Operador Urbano Metropolitano Bicentenario**

No se ha consolidado la figura, ni determinado con precisión las competencias y atribuciones así como los recursos del Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB) como el ente competente para administrar la gestión de los procesos de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario.

**NUDO CRÍTICO 4: Sistema de reparto de Cargas y Beneficios**

El sistema de reparto de cargas y beneficios no permite estimar con precisión los costos asociados a la adquisición de derechos urbanísticos, ya que la formula y método de cálculo no está explícitamente desarrollado debido a la ausencia de un modelo matemático que permita estimar con precisión los montos a pagar por los beneficios urbanísticas asociados a derechos adicionales de construcción.

De igual forma, no hay una clara cuantificación de las cargas urbanísticas, es decir de los costos del desarrollo urbano exigibles a los promotores o al desarrollador privado que permita identificar con claridad sus contribuciones y aportes a la consolidación de la infraestructura pública del plan.

**NUDO CRITICO 5: PUAE**

La propuesta de reforma se orienta a resolver los puntos críticos encontrados en el análisis del diagnóstico que provienen tanto de la normativa de aprovechamiento de suelo como de la gestión, establecerá además el equilibrio entre cargas y beneficios urbanísticos, y creará el instrumento que permita operar al ente gestor en el marco del ajuste normativo y del aprovechamiento del suelo de esta propuesta de revisión quinquenal.

La transformación urbanística y la implementación del Plan Especial, está fuertemente condicionada por diversos niveles de complejidad que atraviesan la transformación urbanística (anillo2), en función del tratamiento urbanístico. En este sentido se establece un sistema de incentivos para la consolidación definitiva de la transformación urbana basado en la disminución de lotes mínimos vigentes en hasta 5.00m2, lo cual apuntará a que el número de unidades de predios que conformen un globo sea mucho menor y por tanto con menor complejidad en la operación.

De igual manera se establece un equilibrio en el sistema del reparto de cargas y beneficios, en donde actualmente se evidencian polígonos (Unidades de gestión del suelo), en donde el peso de las cargas urbanísticas representan más que el beneficio; es decir, se equilibrará el aprovechamiento del suelo de aquellas unidades de gestión en donde las cargas urbanísticas son mayores al beneficio. Este ajuste reflejará a su vez una nueva delimitación de los límites de los polígonos que conforman las Unidades de Gestión del suelo en función de la normativa de aprovechamiento del suelo reajustada.

Uno de los mayores retos para el despunte de la transformación urbanística es lograr la integración predial que a su vez presenta un nivel de complejidad importante (complejidad entendida como el número de unidades y beneficios que representa la integración parcelaria en los sectores en donde existen predios con dimensiones menores a los 200m2 y en donde se prevé que el lote mínimo sea superior en al menos 20 veces). Otra complejidad importante es la transformación de la imagen urbana del sector, en donde se han identificado sectores en los que el aprovechamiento del suelo es menor inclusive que el vigente en el año 2012, previo a la sanción de la Ordenanza Metropolitana No.352 y que en la Ord352 ; este cambio drástico de la imagen urbana y aprovechamiento del suelo apunta a promover los procesos de escorrentía pluvial y la implementación de política pública que permita transformar a la zona en una zona resiliente frente al cambio climático. En este sentido se recomiendan las siguientes acciones:

* Ajuste a la edificabilidad de manera general en los tratamientos urbanísticos de redesarrollo y renovación.
* Ajustes mínimos al uso del suelo.
* Modificación de límites de polígonos de Unidades de Gestión de Suelo y asignación de cargas urbanísticas en función de un equilibrio con los beneficios.

Con el fin de determinar las zonas que requieren un reajuste, ratificación, cambios o modificaciones en la normativa de aprovechamiento de suelo vigente, se ha realizado el análisis que se basa en las siguientes variables:

* Localización respecto a la Centralidad ( metropolitana y sectorial)
* Diferencia de volumen edificatorio (metros cuadrados) entre la norma 2012 (Anexo 11 - PUOS) y 2013 (Ord. No.352).
* Tenencia predial (propiedad horizontal y derechos y acciones)
* Integración predial (Número de lotes que soportan algún tipo de reconfiguración predial debido al nuevo lote mínimo).

La reforma del instrumento propone un sistema de incentivos en función de la localización de los predios y elementos de marco planificación como el de mayor interés el Parque Metropolitano Bicentenario (1), además se ha tomado en consideración para esta revisión quinquenal el reajuste de servicios públicos de soporte como ejes propios del sistema vial colector, la línea de intención de la prolongación de la Av. Fernández Salvador, la definición sobre el soterramiento de la línea de intención de la Av. Florida, el reconocimiento de los tramos consolidados de la Av. Amazonas y las medidas de mitigación del sistema vial que apuntan a posicionar a los modos peatonales y ciclísticos en primer plano en la planificación urbana.

El resultado del trabajo constituye el documento que se denomina “Reforma de la Ordenanza Metropolitana No.352 correspondiente al Plan Especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su entorno urbano”, que complementará, modificará y será parte del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la ciudad, y se enfoca a perfeccionar el cuerpo normativo sobre el aprovechamiento del suelo, establece los alcances y obligaciones del Operador Urbano Metropolitano Bicentenario; y, establece el reglamento procedimental sobre la operación urbana apuntando a ratificar las funciones del Operador Urbano Metropolitano Bicentenario.

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo (DMPPS), de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con el fin de perfeccionar del instrumento normativo, ha realizado un análisis técnico basado en las tres zonas de macro planificación urbanística, que son: (1) Parque Metropolitano, (2) Área de transformación urbanística y (3) entorno urbano consolidado, apuntando a mantener el objetivo general del Plan Especial y los objetivos específicos que constan en la Ord.352. De igual manera se establece la homologación de nombres y conceptos constantes en los tratamientos urbanísticos y la implementación de instrumentos de planeación urbana constante en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

La presente revisión del modelo territorial y del modelo de gestión de suelo, concretará en el desencadenamiento de la transformación urbanística de las 150 hectáreas aprox., que corresponden al anillo (2), así como de la consolidación de las zonas 1 y 3.

Visto el Informe N °…….. de …. de 2017, emitidos por la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República (en adelante Constitución) las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el Art. 95 de la Constitución de principios de la participación señala que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente del construcción del poder ciudadano. La participación se orientará pro los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.

Que, el Art. 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece como una de las funciones del gobierno autónomo del distrito metropolitano la de: “c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

Que, el Art. 5 del Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), introduce en la legislación municipal diversos instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano, al respecto señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán los indicados instrumentos con el fin de cumplir los siguientes principios rectores:

1. La sustentabilidad;
2. La equidad territorial y justicia social;
3. La autonomía;
4. La coherencia;
5. La concordancia;
6. El derecho a la ciudad;
7. La función pública del urbanismo; y,
8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Ibídem, sobre las implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad, se señala:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes;
2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico;
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general;
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo;
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos;

Que, el artículo 90 del COOTAD, inciso tercero establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, el artículo 01 la LOTUGS, señala que la ley tiene por objeto fijar las reglas y principios generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, el hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, (en adelante LOTUGS), establece los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo

Que, el artículo 10 la LOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de ejecución de políticas públicas.

Que, el artículo 18 la LOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional

Que, el artículo 71 de la LOTUGS, establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, el artículo 72 de la LOTUGS, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, el artículo 73 de la LOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.

Que, los numerales 1, 2 y 3 del artículo 90 de la LOTUGS, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano para el uso y gestión del suelo.

Que, los numerales 4 y 12 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente (en adelante Código del Ambiente), establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano, comprendiéndose, la conservación, preservación y recuperación de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico; así como la implementación de planes, programas, acciones y medidas de adaptación para aumentar la resiliencia y reducir la vulnerabilidad ambiental, social y económica frente a la variabilidad climática y a los impactos del cambio climático, así como la implementación de los mismos para mitigar sus causas.

Que, los numerales 6, 7 y 8 del artículo 27 del Código del Ambiente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos a elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos. Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos; y regular y controlar el manejo responsable de la fauna y arbolado urbano.

Según lo establecido en Disposición Transitoria Novena, ibídem, hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a la LOOTUGS.

Por Resolución A010, del 31 de marzo de 2011, la Alcaldía Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, faculta a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la formulación de políticas públicas territoriales respecto al uso y aprovechamiento de suelo, hábitat y vivienda le asigna la misión de ejercer la rectoría de las políticas públicas metropolitanas en los ámbitos de ordenamiento territorial, hábitat y vivienda; planificar y gestionar el desarrollo territorial del DMQ.

La Ordenanza Metropolitana No. 0172, del Régimen Administrativo del Suelo, señala en el artículo 21, que forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y que son complementarios al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, los Planes de escala parroquial o sectorial y los Planes Especiales;

La Ordenanza Metropolitana No. 0172, del Régimen Administrativo del Suelo, establece en el artículo 25. Planes Especiales, como el instrumento de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece las disposiciones del Régimen Urbanístico del DMQ, es decir, regular dentro de los límites de sus circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.

Que, el artículo 25 del Régimen Administrativo del suelo, establece que los planes especiales son los instrumentos de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 102 que Promueve y Regula el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y control Social, establece las acciones, coordinación e intervenciones con otros niveles de gobierno acorde al ejercicio de las competencias establecidas en ordenamiento jurídico vigente.

Que, la Ordenanza Metropolitana 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y su Anexo Único, el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en donde se ratifica al Parque Bicentenario, como un atractor de escala Global en el DMQ, respondiendo a la política1, que establece: *“La potenciación de la conducción de la capitalidad metropolitana de Quito en el ámbito nacional e internacional, a través de una mejor proyección de su tejido productivo y empresarial y de su patrimonio natural y cultural”.*

*El Objetivo 1A, establece mejorar el atractivo de Quito como ciudad de negocios y define como meta la consolidación del desarrollo del Parque Bicentenario en el 2017*.

Que, la Ordenanza Metropolitana 0352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario, en la Disposición Transitoria Primera establece que, el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, mediante ordenanza; por este motivo la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme el período previsto en la disposición precitada, ha iniciado el proceso de revisión quinquenal que apunta a reforzar y mejorar los puntos críticos que dificultan la aplicación del instrumento.

**Glosario(poner dentro del articulado)**

**Anuncio del proyecto:** El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

**Afectaciones.** Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

**Beneficios Urbanísticos:** se consideran como beneficios urbanísticos a las rentas y/ó utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del uso y aprovechamiento del suelo obtenidos por la asignación establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

**Bancos de Suelo:** son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o construir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

**Cargas Urbanísticas:** son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo[[1]](#footnote-1). Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

**Enajenación de predios afectados**: El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

**Espacio Público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

**Estándares urbanísticos y normas complementarias.-** son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas tanto para el espacio público y privado que se establecen para el plan especial.

**Gestión del suelo:** La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**Instrumentos de Gestión de Suelo:** los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.

**Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios:** Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

**Instrumentos para regular el mercado de suelo:** Los instrumentos para regular el mercado del suelo permiten establecer mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas

**Norma urbanística.** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

**Reajuste de terrenos.-** es el instrumento que permite intervenir la morfología urbana y la estructura predial. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan y sus unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de cargas y beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

**Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:** es el conjunto de espacios públicos y privados; naturales y artificiales; que permiten generar nuevos patrones de relación entre la naturaleza y el entorno urbano, garantizando la prestación de servicios ecosistémicos.

**Sistemas públicos de soporte.** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

**Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:**

**Tratamiento Urbanístico de Sostenimiento en suelo urbano**: se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

**Tratamiento Urbanístico de Consolidación en suelo urbano:** se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

**Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en suelo urbano:** se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamiento públicos necesarios.

**Tratamiento Urbanístico de Sostenimientos en suelo urbano:** se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica,

**Unidades de actuación urbanística:** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

**Añadir PUAE**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el art.57 letra a) y art.87, letra a) del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización y art.8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE

**ORDENANZA**

**REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO.352. DEL PLAN ESPECIAL BICENTENARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE DE LA CIUDAD Y EL REDESARROLLO DE SU ENTORNO URBANO, SANCIONADA EL 01 DE FEBRERO DE 2013**

**Artículo1.-** Refórmese(SUSTITUYASE) el Cuadro No.1 del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No.352, por lo siguiente:

***Cuadro N° 1***

***Parque de la Ciudad - Usos***

| ***USO PRINCIPAL*** | ***Polígono*** | ***USOS PERMITIDOS*** | | | ***LOCALIZACIÓN DEL USO*** | ***USOS PROHIBIDOS*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Equipamientos de servicios sociales* | *2* | *Educación* | *EES* | *UEM, EIS* | *Calle Luis Tufiño* | ***EGB, EGS, ETS, E****TB****, ETM,*** |
| *6* | *Deporte y Recreación* | *EDM2* | *Polideportivo*  *Canchas fijas* | *Av. Rafael Aulestia* | *Galleras, plazas de toros, estadios > 2500 personas* ***EGB*** |
| *1* | *EDM1* | *Canchas fijas deportivas.*  *Caminería atlética y recreativa.* | *Av. Amazonas* | *EDZ1, EDZ2, EIS* |
| *Av. Rafael Aulestia* | *Equipamento deportivo privado ,* ***EGB*** |
| *Área verde del parque.*  *En vías transversales y perimetrales.*  *Distribución equilibrada en toda el área verde.* | *Coliseos (hasta 2500 personas),*  *Galleras, plazas de toros, equipamiento deportivo privado, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ERB, ERS, ERM, ETM, EIS, EIM.* |
| *3* | *Cultura* | *ECM* | *Equipamiento cultural sectorial, zonal y metropolitano.* | *En vías transversales y perimetrales.*  *Distribución equilibrada en toda el área verde.* | *Sedes de asociaciones y gremios profesionales, ETS, EPM1, EPM2, ERB, ERS, ERM* |
| *Equipamientos de servicios públicos* | *5* | *Seguridad* | *EGB* | *Aeropolicial*  *UPC, EIS, EIM* | *Av. Rafael Aulestia* | *EGM, EGZ,EAS, ETM, ETS.* |
|  | *EGS* | *Estación de Bomberos, EIS, EIM* | *Av. Rafael Aulestia* |
|  | *EGS1* | *Centro de Atención a Emergencias y Desastres, EIS, EIM* | *Av. Rafael Aulestia* |
| *4* | *Transporte* | *ETZ1* | *Estación Intermodal Metro de Quito, EIS, EIM.* | *Av. Amazonas* |  |
|  | *1* | *Infraestructura* | *EIS* |  | *En vías transversales y perimetrales.* |  |

**Artículo 2.-** En todo el texto de la ordenanza, en donde se refiera a Unidades de Gestión , sustituirán por la frase Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

**Artículo 3.-** Refórmese el artículo 22 Redes y Servicios, con el siguiente texto:

***“Articulo 22. Redes y Servicios.-*** *Las redes y servicios de agua, alcantarillado, energía y telecomunicaciones deben localizarse en el espacio público y vial. Los sistemas de distribución de redes al interior de terrenos grandes deben ser coordinados y aprobada por las empresas prestadoras del servicio. Los terrenos frentistas al Parque de la Ciudad en zonas de altos niveles freáticos con edificación de más de 3 pisos en subsuelo deben evacuar las aguas subterráneas de los subsuelos mediante bombeo hacia el Parque para su reutilización en el riego y abastecimiento de los cuerpos de agua del parque,. El diseño de los sistemas hidrológicos de terrenos de más de 5.000 m2 deben prever redes separadas para la captación y reutilización de aguas lluvias y atenderán las disposiciones constantes en el anexo 7. Parámetros específicos del diseño del presente instrumento.”*

**Artículo 5.** Refórmese el artículo 23. Tratamientos Urbanísticos y el Cuadro No.3. Tratamientos urbanísticos, por el siguiente texto:

*“Artículo 23. Tratamientos Urbanísticos.- Se aplican los tratamientos urbanísticos definidos de manera general en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo. En el área del plan se aplican los siguientes tratamientos urbanísticos, delimitados por polígonos en el plano 8:”*

**Cuadro N° 3**

**Tratamientos urbanísticos**

| **TRATAMIENTOS** | **DESCRIPCIÓN** | **SECTORES** | **DELIMITACIÓN** |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESARROLLO** | Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructura, servicios y equipamientos públicos necesarios. | D1 | Terreno del MDMQ- (Patio de Retención Vehicular) |
| D2 | Av. La Prensa, lindero norte y oeste del área de transformación urbanística, lado norte Av. Carlos V. |
| D3 | Av. La Prensa, costado sur Carlos V., lindero sur y oeste del área de transformación urbanística. |
| D4 | Club de Golf -- Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Parque. |
| D5 | Parcialmente predio de Base Aérea-Ala 11. |
| D6 | Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizarzaburo, lindero norte Equipamiento del Servicio Ecuatoriano de Capacitación (SECAP), Beethoven, Calle E2, calle E4. |
| D7 | Isaac Albéniz, El Morlan, El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca, (fabricas FESA, Grupo Hanaska, Coca Cola). |
| **RENOVACIÓN** | Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte. | RN1 | Av. La Prensa, calle Gualaquiza, Av. Amazonas (prolongación), calle N57C. |
| RN 2 | Av. La Prensa, calle Río Vuano, Av. Amazonas, calle Telégrafo I. |
| RN 3 | Av. 10 de Agosto, Av. El Inca, Av. Amazonas. |
| RN 4 | Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Isaac Albeniz y predios localizados en el borde oriental de la estación Multimodal Labrador. |
| RN 5 | Av. Galo Plaza, calle Ramón Borja, Av. Real Audiencia (prolongación). |
| RN 6 | Rafael Ramos, prolongación Pablo Paredes, Beethoven, prolongación Pablo Casals. |
| RN 7 | Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, El Morlan, Isaac Albéniz, Manuel Lizarzaburo, prolongación de Gonzalo Zaldumbide. |
| RN 8 | Av. La Prensa, límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Cnl. Edmundo Carvajal. |
| RN 9 | Lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental Av. Real Audiencia, |
| **CONSOLIDACIÓN** | Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación. | C1 | Lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental de la calle Pedro Freile, lado norte Vaca de Castro y lado sur de la prolongación Av. Fernández Salvador. |
| C2 | Lado norte Av. Tufiño, lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental Av. Real Audiencia, lado sur Unidad Educativo Julio Matovelle. |
| C3 | Av. La Prensa, Av. Fernández Salvador (prolongación), Av. Amazonas (prolongación), sur Unidad Educativa FAE No.1 |
| C4 | Desde lado norte del límite de transformación urbana por lado oriental de la Av. Galo Plaza Lasso con límite del área de transformación urbanística, hasta la Av. El Inca. |
| C5 | Av. La Prensa, Av. El Inca, Av. 10 de Agosto, calle Telégrafo I. |
| C6 | Rafael Ramos, E4, Beethoven, prolongación Pablo Paredes. |
| **SOSTENIMIENTO** | Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. | S | Área del plan excepto el área de transformación urbanística (2). |

**Artículo 6.** Refórmese el Cuadro 4. Asignación de Ocupación y edificabilidad del artículo 24. Normas urbanísticas para los tratamientos urbanísticos, con el siguiente texto:

**Cuadro N° 4**

**Asignación de Ocupación de Suelo y Edificabilidad**

| **TRATAMIENTOS (Vigente)** | **Reforma** | **SECTOR** | **ZONIFICACIÓN (vigente)** | **Reforma** | **ALTURA MÁXIMA** | | **RETIROS MÍNIMOS (mts)** | | | **DISTANCIA ENTRE BLOQUES** | **COS PB** | **COS TOTAL** | **HABILITACIÓN DEL SUELO** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PISOS** | **METROS** | **F** | **L** | **P** | **(mts)** | **%** | **%** | **LOTE MÍN.** | **FRENTE MÍN.** |
| RENOVACION | **CONSOLIDACION** | C1 | A608-35 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A605-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5008-25 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C2 | A5012-25 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5010-25 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C3 | A1010-35 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A608-35 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A812-35 | A810-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C4 | A1010-35 | A1010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A1010-35 | A1012-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A810-35 | A812-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A608-35 | A608-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C5 | A1010-35 | A1010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A812-35 | A1012-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C6 | A606-35 | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A608-35 | A808-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| **TRATAMIENTOS (Vigente)** | **Reforma** | **SECTOR** | **ZONIFICACIÓN (vigente)** | **Reforma** | **ALTURA MÁXIMA** | | **RETIROS MÍNIMOS (mts)** | | | **DISTANCIA ENTRE BLOQUES** | **COS PB** | **COS TOTAL** | **HABILITACIÓN DEL SUELO** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PISOS** | **METROS** | **F** | **L** | **P** | **(mts)** | **%** | **%** | **LOTE MÍN.** | **FRENTE MÍN.** |
| NUEVO DESARROLLO | **DESARROLLO** | D1 | A10008-25 | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A10012-25 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D2 | A5010-25 | A2512-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D3 | A5010-25 | A2512-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D4 | A10016-25 | A2530-25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2525-25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5020-25 | A2530-25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2525-25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D5 | A10016-25 | A2516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A1006-25 | A1010-25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D6 | A5008-25 | A2010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D7 | A5012-25 | A2512-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A5012-25 | A1010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| **TRATAMIENTOS (Vigente)** | **Reforma** | **SECTOR** | **ZONIFICACIÓN (vigente)** | **Reforma** | **ALTURA MÁXIMA** | | **RETIROS MÍNIMOS (mts)** | | | **DISTANCIA ENTRE BLOQUES** | **COS PB** | **COS TOTAL** | **HABILITACIÓN DEL SUELO** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PISOS** | **METROS** | **F** | **L** | **P** | **(mts)** | **%** | **%** | **LOTE MÍN.** | **FRENTE MÍN.** |
| REDESARROLLO | **RENOVACION** | RN1 | A1006-35 | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A808-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A1008-35 | A808-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN2 | A1010-35 | A1014-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A2525-35 | A1516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5010-25 | A1014-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5012-25 | A1014-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1016-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1520-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5016-25 | A1014-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1016-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1520-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5020-25 | A1516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5030-25 | A1516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN3 | A5010-25 | A1010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1014-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN4 | A10016-25 | A1016-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2020-25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5020-25 | A2530-25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2020-25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1016-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN5 | A10016-25 | A2016-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN6 | A1008-35 | A808-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN7 | A810-30 | A1012-30 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN8 | A5010-25 | A1014-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1012-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1010-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5016-25 | A1516-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5020-25 | A2020-30 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1012-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5030-25 | A2020-30 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A812-35 | A1014-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN9 | A5010-25 | A1012-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5012-25 | A1012-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A810-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A810-35 | A608-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A810-35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

***“Parágrafo:*** *Para los sectores bajo los tratamientos de desarrollo, renovación y consolidación se determinan alturas mínimas del 50% del número de pisos y alturas máximas indicadas en el cuadro No.4. Las alturas máximas definidas para los sectores bajo tratamiento de desarrollo, renovación y consolidación podrán variar manteniendo el volumen máximo construible total correspondiente, las propuestas de modificación de alturas estarán sujetas a la aprobación por la STHV.”*

**Artículo 7.** Incorpórese el siguiente artículo:

*“Artículo XX.* ***Rangos de admisibilidad.-*** *se establecen los siguientes rangos para la admisibilidad para los lotes nuevos, producto del reajuste de terrenos, en las zonificaciones constantes en el Cuadro No.4 de la siguiente manera:”*

***Cuadro No XX. Rangos de admisibilidad (lote mínimo)***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *No.* | *Zonificación* | *Lote mínimo* | *Rango* | *(m2)* |
| *1* | *A2530-25* | *2.500* | *15%* | *250* |
| *2* | *A2525-25* |
| *3* | *A2516-25* |
| *4* | *A2512-35* |
| *5* | *A2020-25* | *2.000* | *15%* | *300* |
| *6* | *A2016-35* |
| *7* | *A2010-35* |
| *8* | *A1520-25* | *1.500* | *10%* | *150* |
| *9* | *A1516-35* |
| *10* | *A1016-35* | *1.000* | *10%* | *100* |
| *11* | *A1014-35* |
| *12* | *A1012-35* |
| *13* | *A812-35* | *800* | *15%* | *120* |
| *14* | *A810-35* |
| *15* | *A808-35* |
| *16* | *A606-35* | *600* | *10* | *60* |
| *17* | *A608-35* |

**Artículo 8.** Incorpórese el siguiente artículo:

*“Artículo XX.* ***Aprovechamiento básico de edificabilidad.-*** *se permite un aprovechamiento básico del suelo con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de lotes y construcciones existentes que conforman el anillo (2) de trasformación urbanística; mientras se desarrollen los procesos de transformación urbanística de la siguiente manera:*

***Lotes vacantes:***

* *Se podrá edificar en lotes vacantes en correspondencia con las zonificaciones vigentes al año 2012, tanto para lote mínimo y forma de ocupación; sin embargo los coeficientes en planta baja para todas las zonificaciones se establecen en 50 por ciento y una altura máxima de hasta dos pisos para todos los tratamientos urbanísticos, conforme las determinaciones constantes en el Plano No. 10 de Aprovechamiento básico de edificabilidad.*
* *Los equipamientos mantendrán la zonificación vigente al año 2012; en caso de requerir una modificatoria se sujetarán a la norma técnica vigente.*

***Predios construidos:***

* *Sobre las edificaciones existentes se podrán realizar ampliaciones hasta en un piso adicional, sin que esto signifique un cambio del coeficiente de ocupación total que regía al año 2012. Las zonificaciones al año 2012 se establecen en el Plano No.10.*
* *Para aquellos predios en donde existan edificaciones que hayan ocupado el coeficiente de ocupación total establecido en el año 2012, podrán realizar las siguientes acciones:*

*Aquellas edificaciones que requieran realizar intervenciones orientadas a precautelar las condiciones físicas del conjunto arquitectónico por riesgo de deterioro, derrumbe, patologías y mejora de los espacios arquitectónicos, podrán hacerlo a través de la LMU (20), sin que esto signifique aumentos o modificaciones a los coeficientes de ocupación del suelo.*

*Aquellas edificaciones que requieran realizar intervenciones orientadas a un aprovechamiento diverso a la actividad inicial para la que fueron concebidas, podrán hacerlo a través de la LMU (20), sin que esto signifique aumentos o modificaciones a los coeficientes de ocupación.*

*No se podrá alterar la estructura de los conjuntos arquitectónicos a menos que responda a requerimientos técnicos orientados a precautelar las condiciones físicas del conjunto arquitectónico por riesgo de deterioro, derrumbe o patologías; para lo cual el administrado deberá demostrar el estado indicado a través de un informe técnico, con firma de un profesional de las ramas de la arquitectura o ingeniería civil al Operador Urbano Metropolitano (OUMB).*

*El órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda será el ente encargado absolver consultas técnicas sobre la aplicabilidad de esta norma así como de entregar un informe en el cual se determinen las normas de aprovechamiento de suelo a los propietarios de lotes que se acojan a esta norma. Todas las intervenciones edilicias que se sujetaren a ésta norma, deberá cumplir las reglas técnicas de arquitectura conforme la ordenanza metropolitana vigente.”*

**Artículo 9.** Refórmese el artículo 25.- Usos de Suelo, con el siguiente texto:

***“Artículo 25. Usos de Suelo.-*** *Los usos del suelo permitidos en el área del plan se establecen en el plano 6 y corresponden a las actividades y/o establecimientos de las tipologías constantes en el presente instrumento y en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del DMQ, PUOS. Consisten en los siguientes tipos de uso:*

1. *Múltiple: Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles.*
2. *Residencial Urbano 3 (RU3): Zonas de uso residencial en las que se permite comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.*
3. *Residencial Urbano 2 (RU2): Zonas de uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales*
4. *Equipamientos de servicios sociales y públicos.*

*Para los tratamientos de desarrollo, renovación y consolidación se establecen los siguientes porcentajes mínimos de usos residenciales: Múltiple 30%, RU3 50%, RU2 70%, Equipamiento 0%.”*

**Artículo 10.** Refórmese el artículo 26. Compatibilidad de Usos de Suelo, con el siguiente texto:

***“Artículo 26. Compatibilidades de Usos de Suelo.-*** *Para establecer la compatibilidad de usos de suelo se aplicará lo establecido en los literales a) b) y c) del artículo 9 de ésta ordenanza. Regirán determinaciones específicas para los sectores de tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación determinados en el Anexo No.06. La compatibilidad de usos de suelo se deberá obtener en la oficina del Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), a través del correspondiente informe técnico emitido por el que se describe más adelante, de conformidad con el anexo indicado. En el Sistema de Regulación metropolitana (IRM), se deberá hacer visible esta condición; para aquellas actividades económicas que resultaren con uso de suelo incompatible podrán renovar su licencia (LUAE), hasta en una vez más después de notificada su condición de incompatibilidad, esto con el fin de orientar los objetivos generales y específicos del Plan Especial Bicentenario.*

**Artículo 28.- Imagen urbana, hábitat sustentable y de calidad** Se establecen los siguientes parámetros para el diseño urbano-arquitectónico de los conjuntos y edificaciones, en función de consolidar una imagen urbana contemporánea y sobria, diversa en la unidad, y de generar un hábitat urbano sustentable con espacios colectivos públicos y privados de calidad que brinden el óptimo confort para sus habitantes y usuarios.

Para ello se deben mantener en toda el área del plan las siguientes características urbano-arquitectónicas, definidas en función de los tratamientos urbanísticos:

* En todas las edificaciones habrá fachadas, tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de la manzana.
* Debe diferenciarse el tratamiento de fachada a partir de variaciones en cada unidad de copropiedad e interrumpirse en los accesos vehiculares o peatonales.
* Se prohíbe el uso de materiales reflectivos en las fachadas, a excepción del vidrio, el mismo que deberá demostrar en sus especificaciones técnicas porcentajes de reflectancia y/ ó absortancia de al menos el 50%.
* Se permite el uso de máximo cinco tipos de materiales diferentes por fachada.
* Volados, balcones y molduras.- No se permitirá la construcción de volados. Los balcones, molduras y salientes no podrán sobresalir de la línea de retiro definida.
* Todas las edificaciones, tendrán como remate terrazas horizontales verdes como superficie predominante (mayor al 70%).
* Todas las edificaciones con frente hacia los ejes de espacio público y red verde urbana y los parques lineales identificados en el plano No. 5, tendrán fachadas verdes con un mínimo del 15% del total de la superficie de fachada.
* Está prohibido orientar o emplazar los patios posteriores, culatas o similares hacia las avenidas.

En el anexo 7 se detallan los parámetros específicos de diseño para los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación. En la respectiva memoria técnica se indicarán las especificaciones técnicas de materiales y equipos a utilizarse en los proyectos urbano arquitectónicos en función de parámetros del anexo indicado.

Artículo XX. Incremento en el número de pisos/ suelo creado.- en el tratamiento de sostenimiento, se implementará la herramienta de Incremento de número de pisos por suelo creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, en el DMQ, en los polígonos determinados en el plano No.11 Suelo creado en el Plan Bicentenario, conforme las determinaciones de la resolución metropolitana vigente.

**Artículo 29. Estacionamientos vehiculares.- .-** En tratamientos de desarrollo, consolidación y renovación, los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán localizados al interior de las manzanas, y se calcularán a razón de dos por cada tres viviendas de hasta 80 m2 más un puesto por cada diez viviendas para visitantes. Para viviendas de mayor superficie se dotará como máximo 3,5 estacionamientos por cada dos vivienda, más un puesto por cada diez viviendas para visitantes.

Las playas de estacionamiento que se localicen a nivel de superficie serán arborizadas perimetralmente.

Los estacionamientos para el tratamiento sostenimiento se deberán implantar conforme la norma técnica vigente.

**Estacionamiento de bicicletas- .-** En los tratamientos urbanísticos de renovación, consolidación y desarrollo se implementarán al menos un puesto de bicicletas cada diez unidades de vivienda los cuales estarán localizados en correspondencia con los ejes determinados como de espacio público y red verde urbana constantes en el plan No.5. y preferentemente serán de acceso público.

El dimensionamiento, localización y organización funcional de los estacionamientos vehiculares fuera de la vía pública para usos de comercio y servicios, se sujetan a lo dispuesto en el Código Municipal vigente.

**Capítulo tercero**

**ESTRATEGIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE SUELO**

**Sección primera**

**OBJETIVOS Y ESTRATEGIA DE GESTIÓN**

**Artículo 31. Estrategia de gestión de suelo.-**

1. La delimitación, conformación y gestión de Unidades de Actuación urbanística (UAU polígonos) conforme se defina más adelante, como herramienta que facilite la formulación del proyecto urbano arquitectónico, y la gestión global de la ejecución por etapas de los polígonos de tratamiento urbanístico;
2. La utilización de la expropiación y mecanismos constantes en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo para el manejo de la gestión del suelo; así como de medidas tributarias como instrumentos para facilitar el desarrollo de las etapas de la Operación, en concordancia con el artículo 179 del COOTAD;

**Artículo 32. Contribución a los costos del Plan Especial.-** En el desarrollo de los postulados de la Constitución, el COOTAD, el PMOT y PUOS y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se establece el sistema de reparto de cargas y beneficios como mecanismo para lograr los objetivos de ordenamiento planteados en esta Ordenanza. El sistema comprende la definición de obligaciones y aprovechamientos generados por la norma urbana y la modificación del PUOS. El reparto de cargas y beneficios de las Unidades de Actuación Urbanística se establece en el anexo 10 del presente instrumento.

**Artículo 35. Ámbitos del reparto.-**

1. En el nivel local, entendido como el que se da al interior del área de transformación urbanística del presente Plan, se distribuirán las cargas a través de mecanismos existentes; y de los distintos mecanismos de compensación constantes en este instrumento como aportes en suelo y/ ó aportes en dinero en función del valor residual del suelo y/ó transferencia de derechos de construcción en función del tratamiento urbanístico asignado.

**Artículo 36. Instrumentos de planeación.-** Para aplicar el sistema de reparto de cargas y beneficios dentro del ámbito del Plan Especial, se establecen los siguientes instrumentos de planeación con las siguientes funciones:

1. **Unidades de Actuación Urbanística:**

* Polígonos de escala inferior para la implementación del Plan Especial que requieren del reajuste de terrenos o integración inmobiliaria;
* Definen el proyecto urbano-arquitectónico, la estructura pública interna, las cesiones y aportes a los costos del Plan Especial;
* Definen el modelo de gestión asociativa y la distribución equitativa de cargas y beneficios entre propietarios;
* Son acordadas y ejecutadas por iniciativa privada o pública, de la economía social y solidaria, o pública en base a las determinaciones de esta ordenanza.

1. **Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE):**

* Para el polígono asignado al Equipamiento de Interés General denominado Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”.
* Permite la actualización de la norma urbanística definida en esta ordenanza.
* Define los usos específicos, el proyecto urbano-arquitectónico, la estructura pública interna, las cesiones y aportes a los costos del Plan Especial;
* Formulado por iniciativa privada, por la economia social y solidaria o pública.

**Artículo XX. Implementación de PUAES en el Plan Especial Bicentenario.-** se podrán implementar PUAE en el área del Plan Especial, Plano No.01; siempre y cuando se constituyan en un aporte por sobre los parámetros establecidos en este instrumento; y se podrán implementar en las Unidades de Actuación Urbanística, siempre y cuando cumplan con las obligaciones definidas como cargas urbanísticas en el marco de las determinaciones del Anexo 10 del presente instrumento.

Los valores obtenidos por concesión onerosa de derechos por efectos del PUAE, serán destinados para la consolidación de los sistemas públicos de soporte del área del Plan Especial Bicentenario y el banco de suelo del DMQ, en porcentajes del 60 y 40 % respectivamente.

**Artículo 37.- Polígonos para el reparto de cargas y beneficios.-** Para aplicar el sistema de reparto de cargas y beneficios dentro del ámbito del Plan Especial, se establecen polígonos de planeación y gestión en función de los tratamientos urbanísticos que coinciden los polígonos de los tratamientos urbanísticos (plano 8), con las siguientes características:

**Cuadro No. 5**

**Polígonos para el reparto de cargas y beneficios**

| **TRATAMIENTOS** | **POLÍGONOS** | **DELIMITACIÓN** | **REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS** |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESARROLLO** (D) | D1 | Terreno perteneciente al MDMQ (patio de retención vehicular pico y placa) | A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas: vivienda de interés social (VIS), vivienda de interés público (VIP) en porcentajes iguales para cada segmento, dinero y suelo en el área del plan especial; u otras áreas del MDMQ, destinadas a la consolidación de los objetivos del plan y financiación de los sistemas públicos de soporte. |
| D2 | Av. La Prensa, lindero norte y oeste del área de transformación urbanística, costado norte Carlos V. |
| D3 | Av. La Prensa, costado sur Carlos V., lindero sur y oeste del área de transformación urbanística. |
| D4 | Club de Golf -- Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Parque |
| D5 | Base Aérea (parcialmente) |
| D6 | Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizarzaburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, calle E4. |
| D7 | Isaac Albéniz, El Morlan, El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca. |
| RENOVACION (RN) | RN1 | Av. La Prensa, calle Gualaquiza, Av. Amazonas (prolongación), calle N21. | A desarrollarse bajo gestión asociada de propietarios con reajuste de terrenos realizando aportes en dinero y/o suelo destinados a la financiación del Plan. |
| RN2 | Av. La Prensa, calle Río Vuano, Av. Amazonas, calle Telégrafo I |
| RN3 | Av. 10 de Agosto, Av. El Inca, Av. Amazonas. | A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios en procesos de redesarrollo, realizando aportes en dinero y/o suelo destinados a la financiación del Plan. |
| RN4 | Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos y su prolongación, hasta Estación Multimodal El Labrador. |
| RN5 | Av. Galo Plaza, calle Ramón Borja, Av. Real Audiencia (prolongación). |
| RN6 | Rafael Ramos, prolongación Pablo Paredes, Beethoven, prolongación Pablo Casals. |
| RN7 | Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, El Morlan, Isaac Albéniz, Manuel Lizarzaburo, prolongación de Gonzalo Zaldumbide. | A desarrollarse bajo gestión asociada de propietarios con reajuste de terrenos realizando aportes en dinero y/o suelo destinados a la financiación del Plan. |
| RN8 | Av. La Prensa, límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Cnl. Edmundo Carvajal. |
| RN9 | Lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental Av. Real Audiencia, | A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios en procesos de redesarrollo, realizando aportes en dinero y/o suelo destinados a la financiación del Plan. |
| **CONSOLIDACIÓN (C)** | C1 | Lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental de la calle Pedro Freile, lado norte Vaca de Castro y lado sur de la prolongación Av. Fernández Salvador. | A desarrollarse mediante gestión individual privada o de la economía social y solidaria derivada de la asignación de la norma y realizando aportes en dinero destinados a la financiación del Plan. |
| C2 | Lado norte Av. Tufiño, lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental Av. Real Audiencia, lado sur Unidad Educativo Julio Matovelle. |
| C3 | Av. La Prensa, Av. Fernández Salvador (prolongación), Av. Amazonas (prolongación), sur Unidad Educativa FAE No.1 |
| C4 | Desde lado norte del límite de transformación urbana por lado oriental de la Av. Galo Plaza Lasso con límite del área de transformación urbanística, hasta la Av. El Inca. |
| C5 | Av. La Prensa, Av. El Inca, Av. 10 de Agosto, calle Telégrafo I. |
|  | C6 | Calle Rafael Ramos, la prolongación de la Pablo Paredes. |

**Sección segunda**

**NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA GESTIÓN**

**Artículo 38.Unidades de Actuación Urbanística.-** La gestión de los polígonos de tratamientos urbanísticos se realizará mediante Unidades de Actuación (UAU) Urbanística La delimitación UAU, se define en el plano 9 incluido en el anexo de planos. El anexo 8 contiene el cuadro complementario al plano 9 que detalla los números catastrales de los lotes incluidos en cada UAU.

**Artículo 39. Cambios o modificaciones en la predelimitación de los polígonos de Unidades de Actuación Urbanística.-** Si como consecuencia de los estudios detallados que se realicen para la formulación de los proyectos Urbano Arquitectónicos de las Unidades de Actuación Urbanística, resulta necesario realizar cambios en la delimitación o de los respectivos polígonos, o por iniciativa privada, ésta procederá siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**Artículo 40. Normas Específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de Desarrollo.**- La gestión de los polígonos se realizará mediante las Unidades de Actuación Urbanística, que tendrán las siguientes condiciones normativas:

1. Aplicará la gestión individual o asociada del predio.
2. Normas relativas a cesiones para la habilitación del suelo:

* 1. Las cesiones del tratamiento de desarrollo son las determinadas en el anexo técnico No.10 del presente instrumento en el marco del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios.
  2. Los predios resultantes, deberán prever para la habilitación de suelo al nuevo lote, y al nuevo uso, cesiones públicas mínimas de 15% para zonas verdes y equipamientos.
  3. Las cesiones para zonas verdes deberán localizarse con facilidad de acceso público y deben ser servidas por vías públicas sin restricciones de acceso.
  4. Mínimo el 70% de las cesiones para zonas verdes, deberán localizarse en un solo globo de terreno preferiblemente adyacente a zonas verdes, vías y senderos peatonales existentes; a excepción de las áreas ya destinadas para el efecto en el marco de las Unidades de Actuación Urbanística que se define en el anexo técnico Anexo 10 del presente instrumento.

1. Normas relativas a la subdivisión predial:
2. El tamaño máximo por manzana será de 1.5 hectáreas.
3. Las manzanas deberán estar rodeadas de vías públicas arteriales, colectoras o locales.
4. Los accesos a las manzanas no podrán desarrollarse por vías arteriales.
5. Otras obligaciones urbanísticas: Para el desarrollo de los predios del tratamiento de Desarrollo y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán asumirse las siguientes obligaciones urbanísticas:
6. Realizar las intervenciones viales y de espacio público conforme lo establecido en los artículos 10 a 15 de esta ordenanza como parte de los requisitos de habilitación.
7. Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en el nuevo proyecto urbano arquitectónico, deberá ser cuantificada como vivienda de interés social y vivienda de interés público en porcentajes iguales los cuales serán aportados conforme lo establecido en el Cuadro No. 05 Polígonos para el reparto de cargas y beneficios con transferencia de dominio al MDMQ. Las viviendas construidas o su equivalente en dinero que resultaren de este aporte son aquellas que se pondrán a disposición del MDMQ con el fin de consolidar el banco de suelo del MDMQ.

**Artículo 41. Normas Específicas para la gestión de sectores de Tratamiento de** Renovación**.-** La gestión de los polígonos se realizará mediante unidades de Actuación Urbanística o áreas de manejo diferenciado, que tendrán condiciones normativas así:

1. Aplicará el reajuste de terrenos y/ ó la gestión asociada o individual.
2. Normas relativas al reajuste de suelos:
   1. Las cesiones del tratamiento de renovación son las determinadas en el anexo técnico No.10 del presente instrumento en el marco del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios.
   2. El tratamiento de renovación se desarrollará mediante gestión asociada de los propietarios, y en casos de terrenos mayores a 1.000 m2 podrá ser desarrollada mediante gestión individual.
3. Otras obligaciones urbanísticas:
   1. Para el desarrollo de los predios del tratamiento de Renovación y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán realizar aportes en dinero por cada metro cuadrado de construcción como obligación urbanística y suelo en el marco de las determinaciones del Anexo técnico No.10 del presente instrumento.
   2. En lotes existentes, mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en terrenos iguales o mayores a 2.000m2 deberá ser calificada como vivienda de interés social y vivienda de interés público en porcentajes iguales. Las viviendas construidas o su equivalente en dinero que resultaren de este aporte, son aquellas que se pondrán a disposición del MDMQ con el fin de consolidar el banco de suelo del MDMQ.

**Artículo 42. Ejecución de los proyectos de** Desarrollo y Renovación**.-** Para la ejecución de los proyectos urbano arquitectónicos propuestos en el tratamiento de desarrollo para cada unidad de Actuación Urbanística, el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario, coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevé el Plan, aplicando los instrumentos técnicos y jurídicos de la legislación nacional vigente con el fin de la reestructuración, la cual procederá de manera voluntaria.

Una vez aprobado el proyecto de reestructuración, los interesados contarán con un tiempo de diez y ocho meses para presentar planos arquitectónicos aprobados. En caso contrario, la Administración Municipal a través de la entidad que designe para el efecto podrá expropiar y hacerse partícipe mediante gestión pública o asociativa del proyecto, y/o aplicar instrumentos tributarios que incentiven la implementación de la normativa urbanística.

**Artículo 43. Normas Específicas para el Tratamiento de** Consolidación.-La gestión de los polígonos se realizará mediante las siguientes normas:

1. Aplicará la gestión individual.
2. Para el desarrollo de los predios del tratamiento de Consolidación y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, se deberán realizar aportes en dinero por cada metro cuadrado de construcción como obligación urbanística.

**Artículo 44. Normas Específicas para la gestión de sectores de** Sostenimiento**.**- La gestión de los sectores con tratamiento urbanístico de sostenimiento se realizará en desarrollo individual por predio.

Los sectores con tratamiento de sostenimiento podrán acogerse a tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación o consolidación bajo las siguientes condiciones:

* Disposición suscrita del 100% de los propietarios a asociarse al proyecto;
* Informe favorable de la STHV sobre el cambio de tratamiento urbanístico asignado;
* Proyecto urbano arquitectónico especial sobre la propuesta de desarrollo, renovación ó consolidación, los usos específicos, la implantación arquitectónica, la estructura pública interna, las cesiones y aportes a los costos de nivel local del Plan.

**Sección tercera**

**REESTRUCTURACIÓN DE LOTES**

**Artículo 45. Reestructuración de lotes**. Para efectos de lograr los objetivos de planeamiento, la regularización de la nueva configuración de lotes y la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietariosde los predios comprendidos dentro de los tratamientos de desarrollo y renovación, se procederá a la reestructuración voluntaria de lotes y/o potestad administrativa de integración de lotes, según lo definido en la presente ordenanza.

**Artículo 46. Procedimiento para la reestructuración voluntaria de lotes**.- Para efecto de la reestructuración voluntaria de lotes se seguirá el siguiente procedimiento:

* En el caso de la restructuración de lotes en el tratamiento de renovación y consolidación, este se dará por iniciativa de uno, dos o más integrantes de los predios que conforman las Unidad de Actuación Urbanística; y procederá a través de un Proyecto Urbano Arquitectónico (PUA). En el caso de que la propuesta de reestructuración de lotes, modifique la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, esta procederá en el marco de lo establecido en el artículo 39.
* Los interesados presentarán al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de reestructuración de lotes con el debido acuerdo notarizado de copropietarios, la información para la identificación catastral, y la propuesta de proyecto de conformidad con las cargas y beneficios asignados en función del anexo técnico 10 del presente instrumento.
* El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aprobará la unificación voluntariamente decidida y realizará la inscripción en el catastro correspondiente.

**Artículo 47. Potestad administrativa de integración o uniﬁcación de lotes.** Para los casos en que haya predios que dentro de la Unidad de Actuación Urbanística en el tratamiento de renovación**,** no aceptaren de forma voluntaria su vinculación a la reestructuración de lotes, la Administración Metropolitana ejercerá la facultad de potestad administrativa de integración o unificación de lotes.

Se autoriza al señor Alcalde o su delegado, en este caso el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), a través de su máxima autoridad para definir, aprobar y ejercer la potestad administrativa de integración de lotes para las Unidades de Actuación Urbanística definidas en el Plano No 9, de acuerdo con los criterios y determinaciones de la presente Ordenanza.

**Artículo 48. Procedimiento.-** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o uniﬁcación de lotes se regirá por el siguiente procedimiento, siempre y cuando se cumpla lo siguiente:

1. Que el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), haya recibido el oficio de manifiesto voluntario del 90% de copropietarios que integran una Unidad de Actuación urbanística, y que juntos sumen al menos el 80% de área expresada en metros cuadrados requerida para la conformación del lote mínimo de la UAU.
2. Aviso certificado por el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), al propietario en rechazo, sobre el deseo de la unificación predial por parte de los coparticipes de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) hasta en dos ocasiones sobre las intenciones de transformación de la UAU.
3. El o los interesados presentarán a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el proyecto de reestructuración de lotes, con la debida información para la identificación catastral, la propuesta de proyecto urbano arquitectónico a ser desarrollado; y que este garanticen las cargas y beneficios entre los propietarios aplicable al proyecto a desarrollar, incluyendo los predios que no han aceptado voluntariamente su vinculación.
4. EL OUMB, realizará una convocatoria a los propietarios de la UAU, para presentar el proyecto y buscar su vinculación voluntaria mediante asociación al proyecto y/ó venta del terreno. Para este proceso tendrá un tiempo de seis meses a partir de la convocatoria. En caso de no lograrse, procederá a realizar la ubicación parcelaria de oﬁcio, la cual será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos. Contra ésta procederán los recursos de Ley.
5. Una vez en firme procederá a la inscripción en el catastro y no se podrán obtener permisos de habilitación o edificación, de licenciamiento de actividad económica u otras, de manera individual a los predios originarios.

**Artículo 49. Régimen legal de la propiedad integrada.-** El lote de terreno resultante del reajuste de terrenos, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; la Administración Municipal definirá el reglamento a ser aplicable para cada caso, definiendo las reglas de ajuste a este régimen en función de los aportes consignados por cada propietario para la conformación de los proyectos urbano arquitectónicos.

**Artículo XX. Sistema de Incentivos.-** con la finalidad de promover la transformación urbanística del anillo (2), del plan Especial, se establecen los siguientes incentivos para los tratamientos urbanísticos de renovación, desarrollo y consolidación:

**Incentivo UNO:** Las Unidades de Actuación Urbanística, que hayan logrado la integración voluntaria de 5 o más propietarios, gozarán de tres pisos adicionales más un 5% adicional de coeficientes de ocupación en planta baja, por sobre lo establecido en el Cuadro N° 4 Asignación de Ocupación de Suelo y Edificabilidad; dichos pisos no serán objeto de cobro por efectos del valor residual del suelo.

**Incentivo DOS:** Las Unidades de Actuación Urbanística, que hayan logrado la integración voluntaria de 3 o más propietarios gozarán

1. **Formulación de proyectos urbano-arquitectónicos para las unidades de gestión.-** Para el desarrollo de los polígonos de Nuevo Desarrollo y Redesarrollo, será obligatoria la formulación de proyectos urbano-arquitectónicos que implicarán una planificación y propuesta de gestión conjunta**,** sin la cual no podrán expedirseautorizaciones de habilitación o construcción de forma individual a los predios incluidos dentro de dicha zona.

**Sección cuarta**

**APORTES A LOS COSTOS DEL PLAN**

1. **Cargas del plan especial.** Se establecen las siguientes cargas del plan especial:

**Cuadro No. 6**

**Polígonos para los aportes a la implementación del plan**

| **AMBITO DE REPARTO** | **COMPONENTE SISTEMAS PÚBLICOS** | **PARTICIPACIÓN COSTOS** | **INSTRUMENTO DE APORTE** |
| --- | --- | --- | --- |
| DISTRITAL | Parque de la Ciudad | 50% | Contribución de Mejoras |
| Vías arteriales | 100% |
| Vías colectoras | 50% |
| Ejes metropolitanos de espacio público | 100% |
| Ejes metropolitanos de Red Verde Urbana. | 100% |
| ZONAL  (Área del Plan Bicentenario, tratamiento urbanístico de consolidación) | Parque de la Ciudad | 25% | Contribución de Mejoras |
| Vías colectoras | 50% |
| Ejes zonales de espacio público | 100% |
| Ejes zonales de Red Verde Urbana. | 100% |
| LOCAL  (Área del Plan Bicentenario, tratamiento urbanístico de Nuevo Desarrollo, Redesarrollo, Renovación) | Parque de la Ciudad (sectores frentistas de alto beneficio). | 25% | Cesiones  Contribución especial de mejoras  Pagos por edificabilidad (RN) |
| Vías locales | 100% |
| Ejes locales de espacio público | 100% |
| Ejes locales de Red Verde Urbana. | 100% |

Aplican los reglamentos municipales vigentes sobre la contribución por mejoras.

1. **Beneficios del plan especial.** Los beneficios establecidos por el plan especial se establecen a partir del precio residual del suelo y del precio diferencial del suelo.

Para efectos de esta ordenanza, se entiende por precio residual del suelo el resultado de un cálculo inverso aplicado al valor del producto inmobiliario en el mercado al que se le resta los costos de construcción y urbanización, utilidades y demás costos secundarios. El precio diferencial del suelo es el diferencial entre el precio residual actual y el precio residual futuro producto del cambio de norma urbanística definida por el Plan Especial.

Los beneficios generados por este plan especial se detallan en el Anexo No. 9.

1. **Alternativas de vinculación de los propietarios o inversionistas.-** Los propietarios podrán vincularse a la ejecución del Plan mediante las siguientes opciones:
   1. Aporte voluntario de la propiedad del suelo a través de la gestión asociada del suelo en el marco de proyectos urbano arquitectónicos;
   2. Aporte adicional de recursos de capital para financiar parte de las obras de urbanización y recuperación mediante aprovechamiento urbanísticos dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios;
   3. Desarrollo individual en los polígonos donde autoriza el presente Plan Especial y previo el pago de las cargas asignadas.
2. **Porcentajes de participación de los polígonos en los costos totales de las cargas generales.-** Los polígonos participarán en los costos de construcción de las cargas generales objeto de reparto zonal en directa proporción al valor de los aprovechamientos urbanísticos que se concreten en cada uno de ellos.
3. **Anuncio de proyecto.**- La distribución de cargas y beneficios así como los futuros cálculos de plusvalía se realizarán sobre la base de precios de suelo definidos por la Dirección de Catastros para el año de promulgación de esta ordenanza.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.-** Forman parte integral del Plan Especial Bicentenario, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos 1 Delimitación del área del Plan Bicentenario, 2 Delimitación del área de transformación urbanística, 3 del Sistema Vial; 4 del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana, 5 de Usos de Suelo; 6 de la Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, 7 de Tratamientos Urbanísticos, 8 de Unidades de Gestión y PUAE.

**Segunda.-** En todo lo no previsto en esta Ordenanza, rigen las disposiciones de carácter general contenidas en los códigos municipales para el Distrito Metropolitano de Quito y las Normas de Arquitectura.

**Tercera.-** Se le faculta a la máxima autoridad administrativa a reformar mediante resolución administrativa los anexos técnicos que han sido aprobados en esta ordenanza, previo informes técnicos de las entidades sectoriales metropolitanas competentes.

**Cuarta.-** Se designa a la EMHV como operador urbano municipal en la ejecución de la intervención. En esta función la EMHV asumirá las siguientes obligaciones:

* Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del plan;
* Gestión financiero-económica de la operación;
* Promoción de inversiones públicas y privadas;
* Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano arquitectónico).

Las dependencias municipales apoyarán a la EMHV en ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.-** El Plan Especial tendrá una vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Parcial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo y se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante Ordenanza.

**Segunda.-** La Dirección Metropolitana de Catastro en el plazo de 60 días a partir de la sanción de esta ordenanza presentará la actualización y modificación de las AIVAS en el área de transformación urbanística contenida en el Plan.

**Tercera.-** La Dirección Metropolitana Tributaria en un plazo de 90 días a partir de la sanción de esta ordenanza presentará las medidas tributarias previstas para incentivar la implementación del Plan. Pondrá especial énfasis en el análisis del impacto social que tendrán las medidas tributarias y parafiscales propuestas.

**Cuarta.-** La EPMMOP debe presentar en un plazo de 10 meses a partir de la sanción de esta ordenanza, los diseños definitivos para las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan.

**Quinta.-** La EPMAAPS debe presentar en un plazo de 3 meses a partir de la sanción de esta ordenanza, la planificación a mediano plazo para la reposición de redes de agua vetustas en el área del plan.

**Sexta.-** Las personas naturales o jurídicas que hayan estado ocupando los predios o lotes que se encuentran en el área en donde funcionó el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y los terrenos del entorno del mismo, tienen la obligación de realizar la remediación ambiental de los mismos de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. En caso de ser necesario el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá realizar la remediación de los mismos y posteriormente generar los títulos de crédito para la recuperación de las inversiones realizadas.

**Séptima.-** La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Municipales en caso de determinar la existencia de bienes inmuebles que carezcan de titular de dominio, realizarán los trámites necesarios de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional y metropolitano para la declaratoria de bien mostrenco y su posterior incorporación al patrimonio municipal.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción.

1. Conforme las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo (LOOTGUS). [↑](#footnote-ref-1)