

Fecha: 11 DIC 2018 Hora 10:11

Nº. HOJAS CINCO

Recibido por: [Firma]

Oficio STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC: 2018-154242

6039

10 DIC 2018

Doctor
Diego Cevallos S.
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

ASUNTO: Disposición de la Comisión de Uso de Suelo sobre reforma a la OM 037.

De mi consideración:

En atención a lo establecido en la Sesión de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el lunes 29 de octubre de 2018 en que la Comisión conoció sobre la problemática que atraviesa la comunidad de Yaruquí a consecuencia de la omisión de compatibilidades de uso de suelo para comercios y servicios en la Ordenanza Metropolitana No. 0037 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto-parroquias nororientales- (PPZA); la cual dispuso, una vez revisadas las causas de la problemática generada por la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 0037, que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita para conocimiento del Concejo Metropolitano el informe técnico respecto al cambio normativo en referencia.

Al respecto la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa lo siguiente:

La Ordenanza Metropolitana No. 0037 que aprobó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto -parroquias nororientales- (PPZA), fue sancionada en marzo de 2009, y estableció asignaciones de zonificación y usos de suelo de acuerdo con las del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente a la fecha (Ordenanza 031 del PUOS, RO 83 de octubre 2008); el cuadro No. 1 denominado Relaciones de Compatibilidad de Usos en la Zonal Aeropuerto no registró presuntamente, por omisión involuntaria, la compatibilidad de usos permitidos de tipología comercial para el uso principal Residencial 3 (R3).

Por otra parte, el PUOS se ha actualizado cronológicamente mediante las siguientes Ordenanzas Metropolitanas: No. 031 (2008), No. 171 (2011), No. 447 (2013), No. 041 (2015), No. 127 (2016) y No. 210 modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060, sancionada el 12 de abril de 2018. Esta última Ordenanza realizó ajustes al cuadro de compatibilidades incorporando las nuevas denominaciones y tipologías creadas en el PUOS, y las actividades económicas y equipamientos homologados al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU).

En el anexo a este informe, se presenta un comparativo entre los cuadros de compatibilidades de la Ordenanza 0037 y la 210, donde se evidencia el cambio en la denominación de las asignaciones de los usos residenciales, por ejemplo de R1 a Residencial Urbano 1. Adicionalmente se evidencia la inclusión de nuevas categorías de usos de suelo como el Agrícola Residencial Rural, Residencial Rural 1 y 2, Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Recursos Naturales/Producción Sostenible y Equipamiento.

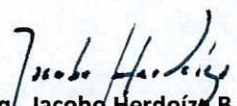
Las asignaciones de usos de suelo y zonificación establecidas en cada plan especial o parcial se incorporaron en los mapas del PUOS en cada actualización, sin embargo al amparo de la prevalencia de las disposiciones de la ordenanza PUOS sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan, los cuadros de compatibilidad establecidos en las ordenanzas de cada plan no fueron actualizados, y se adoptaron las condiciones del PUOS vigente, como sucedió en el caso de la compatibilidad de usos permitidos de las tipologías comerciales para el uso principal Residencial 3 (R3) de la Ordenanza Metropolitana No. 0037.

El artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 210 establece lo siguiente: *“Sustitúyase la disposición final segunda de la ordenanza metropolitana 127 por el siguiente texto: “Las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o de menor jerarquía que se le oponga, exceptuando las que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)”.*

De acuerdo con lo dispuesto en la Comisión de Uso de Suelo, se adjunta al presente oficio, la propuesta de ordenanza modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 0037 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto-parroquias nororientales- (PPZA) con el ajuste del cuadro de compatibilidades, donde se incorpora al cuadro No. 1 Relaciones de compatibilidad de usos en la Zona Aeropuerto, en el recuadro de intersección entre la columna de “PERMITIDOS” y la fila de uso principal “R3” los siguientes códigos de actividades económicas de tipología comercial: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5 y CM4 que corresponden a las actividades económicas que, por omisión, no se registraron.



Lo que se pone en conocimiento y se somete al criterio de la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. M. González	DMPPS	2018-12-06	
Revisado por	Arq. V. Tapia			

CC. Abogado Sergio Garnica, Concejal Metropolitano, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano.

Adjunto: 1. Cuadro comparativo de las relaciones de compatibilidad de la Ordenanza No. 0037 y de la Ordenanza No. 210.
2. Texto de propuesta de Ordenanza Modificatoria.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 210

0.0-37

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No.

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 3 I3	-Industrial: I1, I2, I3 -Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ -Protección Ecológica: PE -Patrimonio cultural: H -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	-Residencial: R -Industrial: I1, I2, I3 -Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZI -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4
Industrial 4 I4	-Industrial: I1, I2, I3, I4 -Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y de servicios: CM2, CM3	-Residencial: R -Industrial: I1, I2, I3, I4 -Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZI -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4
Agrícola residencial AR	-Residencial: R1 -Industrial: I1, I2 -Equipamiento: EEB, EES, BEZ, EEM, ECB, FCS, FSB, EAS, ETB, ETS, ETZ, EIM, EIB, EIS, EIZ -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB, CS3, CS5, CS7B	-Residencial: R2, R3 -Industrial: I3, I4, I5 -Equipamiento: EEM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, FAZ, EAM, EF, ETZ, EIM, EP -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS4, CS6, CS7A, CZ, CM
Protección Ecológica PE	Una vivienda por lote -Equipamiento: EEZ, ECB, EIB, EDM1, EDZ, EGB, EFB, EFS, EFM -Protección Ecológica: PE -Patrimonio cultural: H -Recursos Naturales Renovables: NR2, NR4B, NR5B, NR4C -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B	-Residencial: R1, R2, R3 -Industrial: I1, I2, I3, I4, I5 -Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, EGS, ECZ, EGM, EFB, EFS, EFM, ETZ, EIM, EP -NR1, NR3, NR4A, NR5A -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM
Recursos Naturales Renovables RNR	-Industrial: I1, I2 -Equipamiento: EE, ECB, EGS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EIZ, EIM, EP -Protección Ecológica: PE -Recursos Naturales Renovables: RNR -Agrícola residencial: AR -Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ, CZ4, CZ6	-Industrial: I3, I4 -Equipamiento: EEM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EP -Recursos Naturales No Renovables: RNNR -Comercial y de servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ3, CZ5
Recursos Naturales No Renovables RNNR	Una vivienda por predio -Equipamiento: EP, EGB, EGZ, EGM, EI -Recursos Naturales Renovables: RNR -Protección Ecológica: PE -Patrimonio cultural: H -Agrícola Residencial	-Residencial: R -Industrial: I1, I2 -Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ET -Protección Ecológica: PE -Comercial y de servicios: C

USO DE SUELO PRINCIPAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS PROHIBIDOS
Industrial 3 (I3)	EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, EIM, EI, EPZ; CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM	I14-EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM; NNI; CB4, CS6, CS7, CZ6, SAS, SFS
Industrial 4 (I4)	I13, I14; EG, ETB, ETS, ETZ, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM; CM2, CM3, CM5	I11, I12; EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZI; SAS, SFS; NNI; CB, CS, CZ, CM1, CM4
Agrícola Residencial Urbano (ARU)	I11, EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ, EIB, EIS, EIZ; SAS, SFS, CB, CS3, CS5, CS7B; CM1B	I12, I13, I14; EGM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ, EIM, EP; NNI; CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4, CM5
Agrícola Residencial Rural (ARR)	I11, I12B; EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ, EIB, EIS, EIZ; SAS, SFS, CB, CS3, CS5, CS7B; CM1B	I12A, I13, I14; EGM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ, EIM, EP; NNI; CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4, CM5
Residencial Rural 1 (RR1)	I11A; EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, ETB, EIS; CBI; SAS, SFS	I11B, I12, I13, I14; EEZ, EEM, EGM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBB, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ, ETZ, EIM, EIZ, EIM, EPZ, EPM, ERS, EES, ESS, EBS, EDS, EGB, EGS, EAS, EIB; NNI; CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM, CB2, CB3, CB4
Residencial Rural 2 (RR2)	SAS, SFS; I11A; EEB, EES, ECB, ESB, EBB, EDB, EDZ, ERB, EGB, EAZ, ETB, EIB; CB, CS1, CS3, CS5, CS7B, CZ1	I11B, I12, I13, I14; EEZ, EEM, ECZ, EGM, ESM, EBM, EDZ1, EFM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ, EIM, EIZ, EIM, EPZ, EPM, ECS, EBZ, EFS, ETS, ETZ1, ERS, ESS, EBS, EDS, EAS, EIS; NNI; CZ1A, CZ1B, CM, CS2, CS4, CS6, CS7A, CZZA, CZZB, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CB2, CB3, CB4
Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	EEZ, EIS, EIZ, EIM, EDM1, EDM3, EGB, EFZ, EFM; SAS, SFS; CBI, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B	I11, I12, I13, I14; EEB, EES, EEM, ECS, ECB, EGM, ECZ, EFS, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ; EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, EIM, EIB, EP; NNI, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM
Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	I11, I12, EEB, EEZ, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ; EPM; SAS, SFS; CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ4, CZ6	I13, I14; EGM, ERS, ERM, EGZ, EGS, EA, EGM, ETZ2, EIM, ESM; NNI; CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5
Recursos Naturales no renovables (RNNR)	NNI; EPM1, EGB, EGZ, EGM, EI	SAS, SFS; Industrial: II; EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, ET, EPZ, EPM2; Comercios y de Servicios: C; CM1, CM2, CM3, CM4, CM5
Equipamiento (E)	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI, EP	SAS y SFS; Industrial: II; Comercios y de Servicios: C; NNI

Art. 10.- Implantaciones especiales.- La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales, sectoriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos, previo el informe de la Administración Zonal correspondiente.

Proyecto de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 0037 de Zonificación que Contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto -parroquias nororientales- (PPZA).

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe xx de la Comisión de Uso de Suelo; y,

Considerando:

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 037 que aprobó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto -parroquias nororientales- (PPZA), fue sancionada en marzo de 2009, y estableció asignaciones de zonificación y usos de suelo de acuerdo con las del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente a la fecha (Ordenanza Metropolitana No. 031 del PUOS, RO 83 de octubre 2008); el cuadro No. 1 denominado Relaciones de Compatibilidad de Usos en la Zona Aeropuerto no registró, por omisión, la compatibilidad de usos permitidos de tipología comercial y de servicios para el uso principal Residencial 3 (R3).

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 210 establece lo siguiente: “Sustitúyase la disposición final segunda de la ordenanza metropolitana 127 por el siguiente texto: “Las asignaciones de uso principal del suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS prevalecerán sobre toda norma de igual o de menor jerarquía que se le oponga, exceptuando las que rigen a los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)”.

Que, el PUOS se ha actualizado cronológicamente mediante las siguientes Ordenanzas Metropolitanas: No. 031 (2008), No. 171 (2011), No. 447 (2013), No. 041 (2015), No. 127 (2016) y No. 210 Modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 (2018); donde las asignaciones de usos de suelo y zonificación establecidas en cada plan especial o parcial se incorporaron en los mapas del PUOS en cada actualización, sin embargo al amparo de la prevalencia de las disposiciones de la ordenanza PUOS sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan, los cuadros de compatibilidad establecidos en las ordenanzas de cada plan no fueron actualizados, y se adoptaron las condiciones del PUOS vigente, como sucedió en el caso de la compatibilidad de usos permitidos de las tipologías comerciales para el uso principal Residencial 3 (R3) de la Ordenanza Metropolitana 0037.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

Expide:

La Ordenanza Modificatoria que Reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 0037 de Zonificación que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto 007A-parroquias nororientales- (PPZA).

Artículo único.- incorpórese a los códigos existentes en el cuadro No. 1 Relaciones de compatibilidad de usos en la Zona Aeropuerto, en el recuadro de intersección entre la columna de “PERMITIDOS” y la fila de uso principal “R3” los siguientes códigos de actividades económicas de tipología comercial: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5 y CM4.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En el término de diez (10) días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará en el sistema metropolitano los informes de Regulación Metropolitana (IRM) y los Informes de compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS) documentos habilitantes para emitir la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE).

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, el xx de xx de 2018.