



Mario Guayasamín D.
CONCEJAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Diego
15/11/2017

Quito, D.M., 15 de noviembre del 2017
Oficio No. MGD-CMQ-2017-0270
Asunto: Remito Proyecto Ordenanza

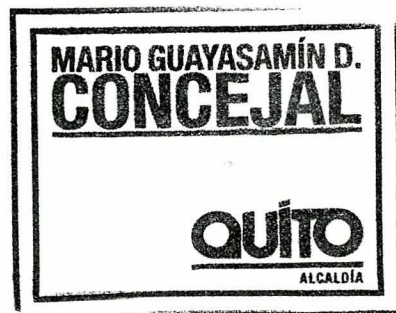
Abogado
Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano
Presente

De mi consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución C074 de 8 de marzo de 2016, adjunto en 5 fojas útiles el proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 41 DE ZONIFICACION ESPECIAL QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DEL BARRIO QUITO TENIS, UBICADO AL NOROCCIDENTE DEL DISTRITO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA DE ZONIFICACION Nro. 031 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO", para el trámite correspondiente

Atentamente,

Mario Guayasamín Belgado
Mario Guayasamín Belgado
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **15 NOV 2017** Hora **14:50**

Nº. HOJAS
Recibido por: *[Firma]*

EXPOSICION DE MOTIVOS

El barrio Quito Tennis, ubicado en el noroccidente del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia Chaupicruz, se organizó desde el año 2007 por la necesidad de contribuir a un funcionamiento adecuado del sector y al mejoramiento de la calidad de vida para sus habitantes.

Este proceso participativo de los vecinos obtuvo recompensa, por ello luego del proceso correspondiente, el Concejo Metropolitano de Quito conoció y aprobó la "Ordenanza Metropolitana No. 41 de "Zonificación Especial que aprueba el plan especial del Barrio Quito Tennis, ubicado al Noroccidente del Distrito, Modificatoria de la Ordenanza de Zonificación Nro. 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo", sancionada el 27 de julio del 2009. Este cuerpo normativo tuvo como finalidad el mejoramiento urbanístico y ambiental del barrio así como la definición de regulaciones específicas que posibiliten su concreción.

La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo...(25) define de manera clara lo que son los Planes Especiales e indica que son los instrumentos 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.

El proceso de desarrollo urbano de la ciudad trae como consecuencia que existan nuevas necesidades y además que cada uno de sus habitantes requieran de una mayor participación en comunión con la Administración. La ciudad, determinada como espacio común, cambia y se adapta a las necesidades de intereses comunes; por ello, es necesario que exista una planificación adecuada en donde se determinen objetivos, se analice la situación actual, se definan estrategias y se ejecuten planes en beneficio de la comunidad. El derecho a la ciudad busca ciudades amigables, inclusivas, accesibles, sostenibles, hecho que se promueve con una activa participación ciudadana que involucra diferentes actores públicos y privados que tienen como fin el mejoramiento de calidad de vida de sus habitantes.

En ese sentido, es necesario establecer un marco normativo de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Organización Territorial y la normativa vigente, que afiance la transformación y desarrollo, que recoja y fortalezca los mecanismos de participación ciudadana y de colaboración con los distintos actores, cuyo objetivo sea la armonización de la ordenanza 41 en donde se aprobó el Plan Especial del Barrio Quito Tennis; por lo tanto, se

puede considerar, que el barrio Quito Tennis debe convertirse en referente para los demás barrios en la ciudad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. XXXXXX e XXXXXXXX, de XXXX y XXXXX , respectivamente.

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador indica que, ejercen en su territorio, las mismas competencias que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;
- Que,** conforme la letra e) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, el Concejo Metropolitano tiene competencia para aprobar los planes de Ordenamiento Territorial del Distrito;
- Que,** la Ordenanza de Zonificación Especial 0041 sancionada el 27 de julio del 2009, publicada en el Registro Oficial 78 de 1 de diciembre de 2009, contiene el Plan Especial del Barrio Quito Tennis, que modificó la Ordenanza de Zonificación 031 en la que constaba el Plan de Uso y Ocupación del Suelo;
- Que,** por mandato del artículo 5 de la referida Ordenanza de Zonificación 0041, el Plan que en ella consta debe revisarse cada cinco años;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo ...(25) indica que los Planes Especiales “son los instrumentos 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,** luego de la revisión correspondiente, efectuada entre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y el Comité Barrial del barrio

Quito Tenis, se estableció la necesidad de incorporar algunas modificaciones a la Ordenanza de Zonificación 0041, a fin de que se puedan alcanzar las metas que en ella se propusieron;

- Que,** se cuenta con los informes favorables de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, y la conformidad del Comité Barrial, los mismos que constan en los oficios No. xxx y xxx.
- Que,** es necesario fortalecer el existente Plan Especial del Barrio Quito Tenis, a fin de mejorar sus condiciones urbanísticas y ambientales, evitar su deterioro y contribuir a un funcionamiento adecuado del sector y al mejoramiento de la calidad de vida para sus habitantes;
- Que,** es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito apoyar proyectos e iniciativas de los ciudadanos que viven en su territorio y que contribuyan a una óptima convivencia ciudadana;
- Que,** El Plan Especial del Barrio Quito Tenis, es el resultado de un proceso participativo, de planificación y consensuado por sus vecinos.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 57, letra a); y el artículo 87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el artículo 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y, de la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 41 DE ZONIFICACION ESPECIAL QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DEL BARRIO QUITO TENIS, UBICADO AL NOROCCIDENTE DEL DISTRITO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA DE ZONIFICACION Nro. 031 QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO.

Capítulo I Disposiciones Generales

Art. 1.- Finalidad.- Las disposiciones de esta Ordenanza buscan el mejoramiento urbanístico y ambiental del barrio Quito Tenis, por medio de la definición y aplicación de regulaciones especiales que permitan conseguirlo.

Art. 2.- Ámbito.- Esta Ordenanza Metropolitana establece la zonificación especial del barrio Quito Tennis, ubicado en la parroquia Chaupicruz, Administración Zonal Eugenio Espejo, dentro de los siguientes límites: Norte: Calle Hidalgo de Pinto; Sur: Calle Agustín de Azcúnaga; Este: Av. Brasil; y, Oeste: Av. Mariscal Sucre (Occidental), conforme el plano N° B0-QT.

Art. 3.- Contenido.- El Plan Especial del barrio Quito Tennis determina con carácter normativo el uso, la ocupación y edificabilidad del suelo e identifica los proyectos necesarios para el reordenamiento urbano del barrio.

Art. 4.- Instrumentos del plan.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Especial: la presente Ordenanza Metropolitana, la Memoria Técnica y los planos B0- QT, B1-QT de uso de suelo; B2-QT de la forma de ocupación y edificabilidad del suelo; B3-QT de la categorización y dimensionamiento vial anexos.

Art. 5.- Modificación.- Esta Ordenanza y el Plan Especial del barrio Quito Tennis podrán modificarse en la medida en que sea necesario hacerlo para el logro de los objetivos planteados en el mismo. Para proceder a la revisión, se deberá contar con el Informe Técnico acerca del uso, forma de ocupación y edificabilidad del suelo emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, responsable de realizar los ajustes al Plan de Uso y Ocupación del Suelo y revisar los planes especiales. Por tanto, es la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda la entidad a cargo de la revisión de la Ordenanza, que se realizará en consulta y contará también con la aceptación del Comité Barrial legalmente constituido.

Art. 6.- Casos no previstos.- Los casos no contemplados en la presente Ordenanza se resolverán de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Capítulo II

Del uso de suelo y sus compatibilidades

Art. 7.- Usos de Suelo.- Los usos de suelo principales asignados al barrio Quito Tennis constan en el plano B1-QT.

Art. 8.- Compatibilidad de usos.- Se aplican las siguientes categorías de usos establecidas en el Régimen Administrativo del Suelo:

a) Principal: es el uso predominante de un área de reglamentación.

b) Permitidos: son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.

c) Prohibidos: son los usos no permitidos.

En el cuadro No. 1 se establecen los usos principales asignados y las relaciones de compatibilidad con otros usos.

Cuadro No. 1 Relaciones de Compatibilidad de Usos de Suelo

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
<p align="center">RU1QT</p>	<p>-Residencial: RU1</p> <p>Equipamiento: ECB, EBB,EBS, EDB, EGB, ETB, EIB, EIS.</p> <p>-Protección Ecológica /Conservación del Patrimonio Natural: PE/CPN:</p> <p>-Patrimonio Natural Distrital.</p> <p>-Patrimonio Cultural H.</p> <p>- Comercial y de servicios: CB1, CB2.</p>	<p>- Industrial: II1,II2, II3, II4.</p> <p>-Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESS, ESZ, ESB, ESM, EBM, EBZ, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EFS, EGS, EGZ, EGM, EAM, EAS, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</p> <p>- Recursos Naturales/Producción Sostenible: RN/PS</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>- Comercial y de servicios: CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM.</p> <p>- Agrícola Residencial: AR.</p>
<p align="center">Múltiple M</p>	<p>- Residencial: RU</p> <p>- Industrial: IIIA</p> <p>- Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS.</p> <p>- Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural: PE/CPN</p> <p>- Patrimonio cultural: H</p> <p>- Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4.</p>	<p>- Industrial: II1B, II2, II3, II4</p> <p>- Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</p> <p>- Recursos Naturales Renovables/Producción Sostenible: RN/PS.</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>- Comercial y de servicios: CZ1C, CM1, CM3, CM5.</p> <p>- Agrícola Residencial: AR</p>

Capítulo III Ocupación y edificabilidad

Art. 9.- Forma de ocupación y edificabilidad del suelo.- Las características de implantación de la edificación, de volumen de construcción, de división del suelo y densidad que se asignan al barrio Quito-Tenis se delimitan en el plano B2-QT y se especifican en el Cuadro N° 2.

Cuadro N° 2 Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad en el ámbito de aplicación del Plan Especial del Barrio Quito Tenis.

EDIFICACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO			
N°	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques	CO S PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pi so s	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
A10	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A19	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A21	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15

Art. 10.- Normas generales para edificaciones.- Toda habilitación del suelo y edificación se sujetará a las especificaciones de la presente ordenanza y a las determinaciones de las ordenanzas del Régimen del Suelo Metropolitano, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 11.- Normas específicas para edificaciones.- En el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, las edificaciones deberán observar las siguientes condiciones:

- a) La edificación principal no podrá sobrepasar la altura máxima establecida tanto en pisos como en metros en esta ordenanza;
- b) Los retiros frontales en edificación nueva se destinarán exclusivamente a jardines. En estos retiros se podrá construir exclusivamente pasos cubiertos para circulación peatonal y espacios duros descubiertos de acceso vehicular desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, bajo las

condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

- c) Los ingresos peatonales y vehiculares a los predios en ningún caso deberán romper la inclinación natural de la calzada y la configuración continua de la vereda. Se eliminará cualquier obstáculo que dificulte o impida la circulación peatonal en la vereda;
- d) Las áreas comunales y espacios verdes del barrio entregados a la Municipalidad serán destinados exclusivamente para recreación, prácticas deportivas y actividades comunales;
- e) En los predios, las áreas no ocupadas por edificaciones deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento. Para el trámite de permiso de habitabilidad el departamento técnico constatará la existencia de la vegetación mínima exigida; y,
- f) Se prohíbe la ocupación de aceras con casetas de seguridad. Estas deberán ubicarse al interior del retiro frontal en las condiciones previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 12.- Compra de edificabilidad.- No se admite ningún sistema de compra de edificabilidad en el barrio Quito Tenis.

Capítulo IV Sistema y diseño vial

Art. 13.- Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial.- El sistema vial del barrio Quito Tenis deberá considerar como prioridad la atención a peatones, vehículos no motorizados y accesibilidad universal, y se someterá a la normativa aplicable vigente y a los trámites y procesos de las entidades competentes sobre los diferentes aspectos involucrados en la gestión vial.

Las disposiciones referidas a este artículo deberán elaborarse en conjunto y con la conformidad del Comité Barrial.

Capítulo V Del diseño urbano y mantenimiento

Art. 14.- Del diseño de los elementos urbanos.- Las intervenciones públicas y privadas de reordenamiento y renovación en el barrio Quito Tenis en lo concerniente a vías, aceras, pavimentos, arborización, redes y artefactos de iluminación, telefonía, televisión por cable, infraestructura de servicios, jardines, cerramientos, señalética, mobiliario urbano, parques, ordenamiento del sistema de movilidad y señalización, observarán las especificaciones técnicas constantes en la Memoria Técnica y las especificaciones del Plan Especial, en tanto no se opongan a las

normas urbanísticas vigentes en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 15.- Obras de mantenimiento.- Los propietarios de las edificaciones del barrio Quito Tennis deberán realizar obras de mantenimiento permanente de las edificaciones y de la vegetación existente en el interior de sus respectivos predios, así como de las aceras en el frente correspondiente a cada propiedad.

Capítulo VI

De la gestión e implementación del Plan Especial del barrio Quito Tennis

Art. 16.- Gestión e implementación del Plan Especial del Barrio Quito Tennis.- La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias especializadas, establecerá anualmente el plan de obras y acciones pertinentes para la implementación progresiva del Plan Especial del Barrio Quito Tennis. La gestión para la implementación de este plan especial corresponde a la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con el Comité Barrial legalmente constituido. Se aplicarán para el efecto, en todo lo que no esté contemplado en esta Ordenanza, las normas generales sobre participación ciudadana del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 17.- Delegación.- A fin de facilitar la ejecución de obras previstas en el Plan a partir de la autogestión o la cogestión y de coadyuvar al control urbano, se faculta al Administrador de la Zona Metropolitana Eugenio Espejo, para la celebración de los convenios que sean necesarios, con el Comité Barrial y otras entidades que se involucren en la implementación de obras y mejoras en el barrio Quito Tennis.

Art. 18.- Financiamiento de obras.- Tras ejecutar las obras previstas en el Plan Especial y otros proyectos que se realicen en el barrio, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP, y en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAAPS, la Empresa Eléctrica Quito S.A. EEQ, el Comité Barrial y otras entidades participantes, emitirán los correspondientes títulos de crédito por obligaciones por concepto de Contribución Especial de Mejoras, previo informe detallado de la obra efectuada, donde conste el tiempo de recaudación, costo específico y el sujeto pasivo de la obligación tributaria.

DISPOSICION GENERAL

Cambios en los componentes de diseño urbano y proyectos.- Los cambios a los componentes de diseño urbano y programas y proyectos del Plan no requerirán reforma a la presente Ordenanza, y se sujetarán a las determinaciones que en forma coordinada establezcan el Comité Barrial y la Administración Zonal, en el marco de convenios específicos suscritos para tal efecto

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, Certificado de conformidad de planos, licencias de construcción y fraccionamientos que fueron presentadas en la Administración Zonal Eugenio Espejo hasta el día anterior a la entrada en vigencia esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación.

SEGUNDA: Los Informes de Regulación Metropolitana (IRM), permisos y certificados otorgados por la Municipalidad, referentes a zonificación, registro de planos, licencias de construcciones, otorgados antes de la vigencia de esta ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

TERCERA.- Se dispone que la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con las entidades especializadas de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, y con el Comité del barrio Quito Tennis, elabore los estudios y regulaciones para el cumplimiento del Art 13, respecto de la categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial, en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza.

DISPOSICION DEROGATORIA:

Deróguese la "Ordenanza Metropolitana No. 041 sancionada el 27 de julio del 2009, de Zonificación Especial que aprueba el plan especial del barrio Quito Tennis, ubicado al Noroccidente del Distrito, Modificatoria de la Ordenanza de Zonificación No. 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo"

DISPOSICION FINAL:

La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web de la Municipalidad.