

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**INFORME TÉCNICO**

Fecha:	29 de diciembre de 2020
Tema:	Plan Especial de la Zona Central de la Parroquia de Pifo
Oficio:	Resolución Nro. 121-CUS-2020 - Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4663-O
Fecha oficio:	28 de diciembre de 2020

ANTECEDENTES:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 072- extraordinaria realizada el día lunes 28 de diciembre de 2020, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día. Resolvió: solicitar a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda que, en el término de tres días remita para conocimiento de la comisión un informe ampliatorio sobre el proyecto de ordenanza del "PLAN ESPECIAL DE LA ZONA CENTRAL DE LA PARROQUIA DE PIFO, REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 037 SANCIONADA EL 30 DE MARZO DE 2009 QUE CONTIENE EL "PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA AEROPUERTOPARROQUIAS NORORIENTALES".

Durante la Comisión de Uso de Suelo mencionada se da conocimiento del informe emitido por la Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0336-O de 24 de diciembre de 2020, en el cual constan observaciones y conclusiones realizadas respecto a la propuesta de texto de ordenanza. Adicionalmente, el Concejal Fernando Morales realiza observaciones de manera verbal sobre el texto propuesto.

BASE LEGAL:**Constitución de la República**

La estructura orgánica del Estado establece las competencias de planificación y del manejo del territorio. En este sentido, la Constitución determina en los numerales 1, 2, 7 Y 8 del artículo 264, la competencia exclusiva que poseen los Gobiernos Autónomos Descentralizados en relación al territorio y su planificación, disposiciones que se encuentran igualmente establecidas en el artículo 55 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; por otro lado, el artículo 84 del mismo cuerpo normativo señala las funciones de los GADS, entre las que están: la regulación del suelo, la planificación territorial, prevención de contaminación ambiental, la prestación de servicios que satisfagan necesidades colectivas, entre otras.

COOTAD

El artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales".

El artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010), establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.

El artículo 87 del COOTAD señala como atribuciones del Concejo Metropolitano: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones".

LOOTUGS

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente".

Señala también que el ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Código Municipal para el DMQ

El numeral 4 del artículo IV.1.22 de la Ordenanza Metropolitana 001 publicada mediante Registro Oficial Edición Especial No. 092 de 7 de mayo de 2019 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el PUOS podrá ser actualizado únicamente mediante planes parciales, planes y proyectos especiales.

Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación que se establecen en el PMOT, según lo dispuesto en el numeral 3 del artículo IV.1.25 del Código Municipal.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018, establece que en "(...)la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente y el GAD parroquial, elaborará un proyecto de Plan Especial de los ejes viales y sectores de la zona central de la parroquia de Pifo con uso de suelo (M) Múltiple para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo".

CRITERIO TÉCNICO

1. Del informe de la Procuraduría Metropolitana

Dentro de las conclusiones contenidas en el Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0336-O de la Procuraduría Metropolitana, se recomienda:

4. Segundo. En relación con los considerandos, se sugiere que el considerando octavo se lo ubique a continuación del considerando quinto, porque se refieren al mismo cuerpo normativo (LORDMQ).

En el considerando noveno, que se refiere al art. 3 de la LOOTUGS, se debería tomar en cuenta que el numeral 3 corresponde al numeral 4 de la Ley; y el numeral 5 corresponde al numeral 7 de la Ley.

5. Tercero. Respecto a los artículos del Proyecto, se podría considerar:

- a) En el art. 37, consta dos numeraciones para un mismo cuadro.
- b) En el art. 39, en la primera línea, luego del título se podría aumentar la palabra «para».
- c) Para la aplicación del art. 40, sería recomendable que su sustento técnico y legal se incorpore en los considerandos del proyecto, y que su procedimiento, órgano competente, valoración del suelo y del potencial edificatorio, instrumento de transferencia de dominio del área afectada, y demás aspectos, se establezcan en la misma ordenanza.
- d) En la disposición general segunda, se debería verificar si se ha omitido texto, en razón de que termina con la palabra «por».
- e) En la disposición general sexta, se debería sustituir la palabra «presenta» por «presente».
- f) El texto de la disposición final se podría reemplazar por el siguiente: “La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y en el Registro Oficial”.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda acoge la totalidad de observaciones y remitirá el texto de ordenanza con las correcciones recomendadas por la Procuraduría Metropolitana.

2. De las observaciones referentes al proyecto de ordenanza realizadas durante la Comisión de Uso de Suelo:

Se realizan las siguientes observaciones de manera verbal, referentes a:

- a) En el cuadro número 6 referido al sistema de áreas verdes se incluye un equipamiento educativo.

Por error involuntario se incluye el equipamiento educativo dentro del cuadro que no le corresponde, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda corrige el cuadro eliminando ese equipamiento debido a que está contenido en el cuadro No. 5.

- b) Se solicita se realice una precisión sobre los programas y proyectos.

Al respecto se manifiesta que los programas y proyectos del Plan Especial fueron seleccionados en base a un proceso participativo realizado en conjunto con el GAD Parroquial, la Administración Zonal y la Secretaría de Territorio al inicio del proceso de formulación del Plan, en función de las necesidades que forman parte de los objetivos de la ordenanza, siendo uno de los principales la mejora de la vialidad local de la cabecera parroquial.

Dentro de la Memoria Técnica que acompaña como anexo 14 de la propuesta de ordenanza se amplía el criterio de selección y priorización.

- c) Se solicita precisar el criterio sobre los instrumentos de gestión de suelo, considerando que la Disposición General Cuarta del proyecto de ordenanza menciona: *“La gestión de suelo será regulada por los instrumentos de gestión definidos y desarrollados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo”*.

De acuerdo a los objetivos del Plan Especial se destacan:

1. el cambio de uso de suelo múltiple de la cabecera parroquial por uno que genere menores compatibilidades y
2. la mejora de la estructura vial local existente

Los cambios normativos que realiza el Plan Especial, mismos que pueden ser revisados en los anexos de la propuesta de ordenanza, no se dan en función de un incremento del aprovechamiento de suelo, por lo tanto, no aplica el cobro de concesión onerosa de derechos por dicho efecto. De la misma manera, el cambio de uso de suelo múltiple a residencial 3 genera menores compatibilidades en las actividades permitidas por los usos de suelo, por lo que tampoco se ubica dentro de los factores que permitan el cobro por la generación de mayor aprovechamiento.

Es necesario precisar que al momento, únicamente se aplica este instrumento a través de Planes Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, el cobro de suelo creado en zonas ZUAE y suelo creado por la aplicación del instrumento de ecoeficiencia.

Respecto a la posibilidad de redistribución de coeficientes de ocupación aplicados en los casos de afectaciones viales, el artículo IV.1.98 del Código Municipal establece: *“Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS-TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda”*, por lo que al estar vigente este instrumento puede aplicar en la ordenanza propuesta.

Al no presentar cambios normativos que generen mayores aprovechamientos, no es necesario la aplicación de otros instrumentos de gestión en el Plan Especial propuesto. Sin embargo, en el contexto de la formulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo que está desarrollando la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, donde se homologarán los criterios normativos para todo el DMQ mediante análisis territoriales que detallan relaciones urbanas en diferentes escalas, se podría contemplar la modificación normativa de algunos sectores de Pifo. Si los análisis urbanísticos que realice el Plan de Uso y Gestión de Suelo determinan la necesidad de modificaciones normativas que generen mayores aprovechamientos, se aplicarán los instrumentos de gestión que defina el PUGS para la futura normativa de cada caso, pero al momento no existe esa necesidad.

CONCLUSIÓN:

- De acuerdo al informe de la Procuraduría Metropolitana emitido con Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0336-O mediante el cual se realizan observaciones al texto de ordenanza

propuesto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda acoge la totalidad de observaciones y remitirá el texto de ordenanza con las correcciones recomendadas.

- Se acogen las observaciones realizadas por el Concejal Fernando Morales respecto al cuadro 6 de la ordenanza propuesta.
- Se amplía el criterio de los programas y proyectos en la memoria técnica del anexo 14 de la propuesta de ordenanza.
- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda precisa que la ordenanza propuesta no genera mayores aprovechamientos de suelo por lo que no se hace necesaria la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, como varios contenidos en la LOOTUGS. Sin embargo, se señala que si dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo se define la necesidad de realizar cambios normativos que sí generen mayores aprovechamientos, será este plan el facultado en aplicar los instrumentos que formulará para el efecto.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. M.Marín	DMPPS	2020-12-29	