	INFORME TÉCNICO - LEGAL	IT-DMPPS-PEM-2021
	Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo	

Tema:	ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0036 DE 6 DE FEBRERO DE 2009, MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DE ZONIFICACIÓN 018 Y 0022 DE 14 DE OCTUBRE DE 2005 Y 14 DE ABRIL DE 2006, RESPECTIVAMENTE, REFERENTES A LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL
Oficio/Solicitud:	Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0636-O Resolución No. 012-CUS-2021
Fecha de solicitud:	24 de febrero de 2021

Solicitud:

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 079 de 22 de febrero de 2021, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día sobre el "Conocimiento y resolución del proyecto de "ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0036 DE 6 DE FEBRERO DE 2009, MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DE ZONIFICACIÓN 018 Y 022 DE 14 DE OCTUBRE DE 2005 Y 14 DE ABRIL DE 2006, RESPECTIVAMENTE, REFERENTES A LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL"; resolvió: acordar el texto del proyecto de "ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0036 DE 6 DE FEBRERO DE 2009, MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DE ZONIFICACIÓN 018 Y 022 DE 14 DE OCTUBRE DE 2005 Y 14 DE ABRIL DE 2006, RESPECTIVAMENTE, REFERENTES A LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL", cuya iniciativa legislativa ha sido asumida por el Concejal Mario Granda; y, que de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 31 de la Resolución Nro. C 074, se solicite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Procuraduría Metropolitana, que en el término máximo de 8 días emitan los informes técnico y legal correspondientes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Antecedentes:

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-MGB-2021-0020-O de 18 de enero de 2021 el Dr. Mario Clemente Granda Balarezo, Concejal Metropolitano de Quito, remite a la Abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), el Proyecto de Ordenanza que se refiere "LA ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO.0036 DE 6 DE FEBRERO DE 2009, MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DE ZONIFICACION 018 Y 0022 - LA MARISCAL".

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0248-O de 22 de enero de 2021 la Abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), presenta al Señor Doctor René Patricio Bedón Garzón, Concejal Metropolitano de Quito, la verificación de cumplimiento de formalidades, en relación con el oficio Nro. GADDMQ-DC-MGB-2021-0020-O de 18 de enero de 2021 y en cumplimiento de la letra a) del artículo 13 de la Resolución No. C-074 de 08 de marzo de 2016.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0578-O de 19 de febrero de 2021 la Abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), remite la convocatoria a sesión No. 079 – Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0636-O de 24 de febrero de 2021 la Abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), remite la Resolución Nro. 012-CUS-2021, en la cual solicite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Procuraduría Metropolitana, que en el término máximo de 8 días emitan los informes técnico y legal correspondientes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al Proyecto de Ordenanza que se refiere “LA ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO.0036 DE 6 DE FEBRERO DE 2009, MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DE ZONIFICACION 018 Y 0022 - LA MARISCAL”.

Marco Jurídico:

- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos deben ejercer únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley; y tienen el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador.
- El numeral 2 del Art. 264 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en el literal b) del artículo 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, determinan que es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, el ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.
- El artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio: *“Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”*
- El artículo 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017 (actualmente incorporada al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito) señala que la planificación territorial es *“el proceso a través del cual el Municipio del Distrito*

Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.”, y establece que la planificación territorial se estructurará como un sistema de planes jerarquizados, o instrumentos de planificación, que tienen concordancia e interrelación entre sí.

- Los instrumentos que forman parte del sistema de planificación territorial son: el Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS, planes maestros, planes parciales, planes especiales y Proyectos Únicos Arquitectónicos Especiales-PUAE, en concordancia con lo previsto en el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No.172.
- El Art. 22 de la mencionada ordenanza, define al PUOS como *“el componente del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación (...).”*
- El PUOS fue aprobado mediante Ordenanza Metropolitana 0041 sancionada el 22 de febrero del 2015, y posteriormente reformada mediante Ordenanza No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016; su última reforma ha sido expedida mediante Ordenanza No. 210 sancionada el 12 de abril de 2018. Con cada actualización del PUOS se realiza la actualización de los demás instrumentos de planificación.
- 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)”*.
- Con fecha 6 de febrero de 2009 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0036 que aprueba la MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DE ZONIFICACIÓN 018 Y 0022, REFERENTES A LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL, misma que no fue actualizada ni adaptada en función a las disposiciones y asignaciones de usos de suelo y zonificación previstas en los Planes de Uso y Ocupación de Suelo vigentes.

Análisis de la problemática de la ordenanza

El 14 de octubre de 2005 se aprueba la Ordenanza Metropolitana 018 “ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, QUE APRUEBA LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL”.

El 14 de abril de 2006 se aprueba la Ordenanza Metropolitana 0022 modificatoria de la OM 018 “QUE APRUEBA LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL”.

El 6 de febrero de 2009 se aprueba la Ordenanza Metropolitana 0036 modificatoria de las OM 018 y 0022 “QUE APRUEBA LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL”, esta última modificación estableció asignaciones especiales de compatibilidad de usos de suelo.

El artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 0036 sustituye el Anexo No. 2 de la Ordenanza Especial de Zonificación No. 018 y el Artículo 2 de la Ordenanza de Zonificación 0020 de 14 de octubre de 2005 y 14 de abril de 2006 respectivamente, por el que determina las relaciones de compatibilidad de actividades económicas con los usos de suelo permitidos en La Mariscal. El cuadro de compatibilidades excluye de los usos de equipamiento permitidos en uso Residencial 3 (R3), los Equipamientos Deportivos de escala Sectorial con el código EDS.

Cuadro No. 1. Compatibilidades de usos de suelo OM 0036

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R2	- Residencial: R - Industrial: I11 - Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ECM: museos, cinematecas, hemerotecas, ESB, ESS, EBB, EBS: centros de formación juvenil y familiar, EDB, EDS: parque sectorial, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, ETB, ETZ1, E1B, E1S. - Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ5: centros de comercio popular, CZ6.	- Industrial: I12, I13, I14, - Equipamientos: EEZ2, EEM, ECM, ESZ, ESM. - EBS: aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo y orfanatos. - EBZ, EBM, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, EDM2, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS3, CS4. bodegaje de artículos de reciclaje, CS7B, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6: complejos hoteleros con o sin centro comercial y de servicios CM1, CM2, CM3, CM4. - Agrícola Residencial: AR.
R3	- Residencial: R - Industrial: Ii1 - Equipamiento: ECB, ESS, ESZ, ESB, ESS, EDB, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ: centro de detención provisional EAS, ETB, E1B, E1S. - Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ6.	- Industrial: I12A, I12B, I13, I14. - Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, ESM. - ESS: clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización, hospital del día, centros de rehabilitación, ESZ, ESM, EBB, EBS, EBZ, EBM, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, EDM2, ERM, EGZ: cuartel de policía. - EGM, EAZ, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM - EIS: estaciones de bombeo, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR. - Comercial y de servicios: CS3, CS4: bodegaje de artículos de reciclaje, CS7B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6: complejos hoteleros con o sin centro comercial y de servicios CM1, CM2, CM3, CM4. - Agrícola Residencial: AR.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo es el instrumento que desarrolla la normativa urbanística en el Distrito Metropolitano de Quito, mismo que ha tenido constantes actualizaciones para responder a las dinámicas territoriales propias del desarrollo urbanístico de la ciudad. El PUOS vigente es la Ordenanza Metropolitana 210 del año 2018 que incorpora a los Equipamientos Deportivos de escala Sectorial con el código EDS dentro de los usos permitidos en los usos residenciales como el RU2, RU3 y también en uso de suelo Múltiple.

Estas compatibilidades de usos de suelo del PUOS no guardan relación con las incluidas en la OM 0036, constituyendo al momento a La Mariscal en una zona de la ciudad con compatibilidades de usos de suelo del año 2009 que no se ajustan a las compatibilidades de otros sectores de la ciudad con el mismo uso residencial.

Cuadro No. 2. Compatibilidades de usos de suelo OM 210 PUOS

Residencial Urbano 2 (RU2)	II1A; EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS; CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	II1B, II2, II3, II 4.; EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. ; SAS, SFS; NN1; CZ, CM.
Residencial Urbano 3 (RU3)	II1A; EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS.; CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4.	II1B, II2, II3, II4, EEZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM; SAS, SFS; NN1; CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5
Múltiple (M)	II1A; 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; CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, , CM4	II1B, II2, II3, II4; EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.; SAS, SFS; NN1; CM1, CM3, CM5

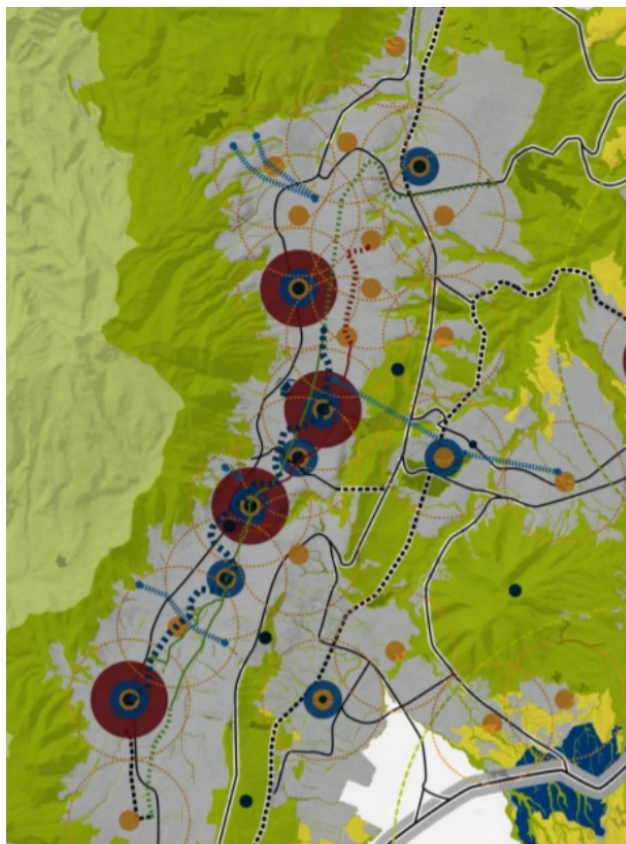
Los equipamientos deportivos de escala Sectorial con el código EDS, se refieren a actividades como parques sectoriales, gimnasios, canchas deportivas, escuelas deportivas, entre otras y se encuentran dentro de la tipología de Equipamientos de Recreación y Deporte correspondientes a áreas, edificaciones y dotaciones destinadas al ejercicio físico, todas ellas necesarias para la salud y habitabilidad ciudadana.

Análisis territorial

De acuerdo a Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente (2015-2025), *“el modelo territorial para el Distrito Metropolitano de Quito busca organizar el territorio de modo holístico, es decir de manera que abarque los aspectos esenciales del funcionamiento territorial urbano y rural y permita una dinámica fluida y concomitante entre asentamientos humanos, zonas productivas agrícolas, mineras, el patrimonio cultural y natural en el marco de condiciones sostenibles. Criterios estructuradores del modelo”.*

Uno de los criterios estructuradores del modelo corresponde a la creación de un sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como centros o nodos de convergencia de población, actividades económicas y productivas y dotación de equipamientos desde los cuales se brinden servicios de calidad, que en definitiva creen condiciones de equidad en todo el territorio.

Mapa No. 1. Modelo de centralidades PMDOT vigente



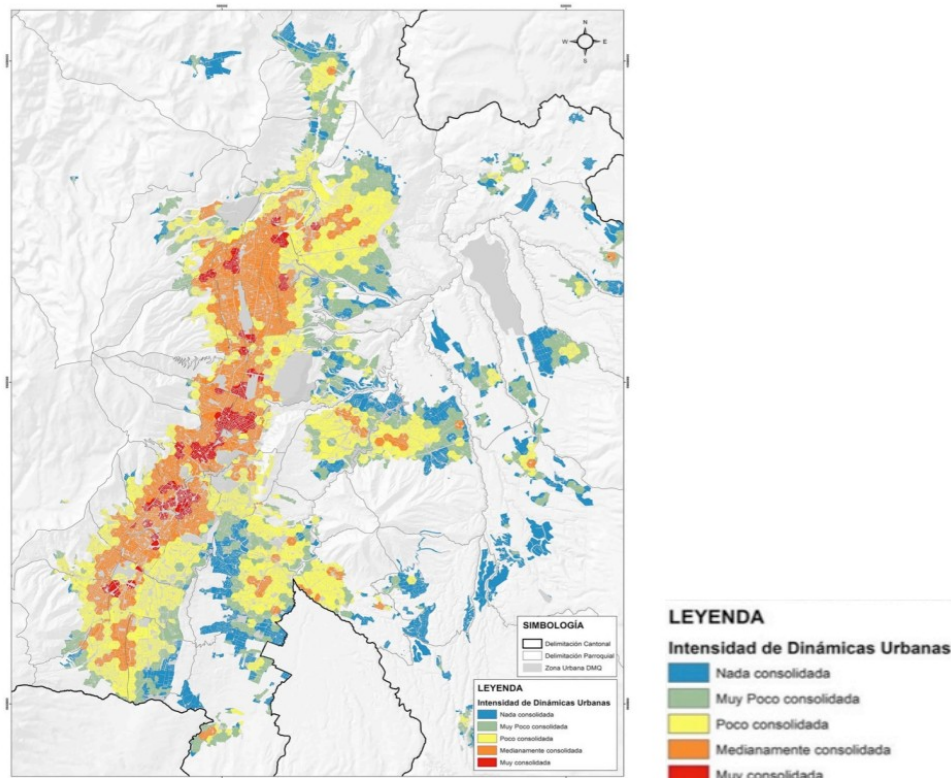
El sector de la Mariscal constituye una centralidad del modelo de ciudad de Quito y un elemento importante dentro del sistema de centralidades urbanas del DMQ, configurándose entre la centralidad histórica del Centro Histórico de Quito y la centralidad financiera y comercial de La Carolina.

Es necesario precisar que dentro de la centralidad de La Mariscal y su radio de influencia se ubican algunos de los equipamientos más representativos de la ciudad como los parque El Ejido y El Arbolito, la Casa de la Cultura Ecuatoriana, las Universidades Católica, Salesiana, Politécnica o Central y algunos de las edificaciones de la administración pública municipal y estatal.

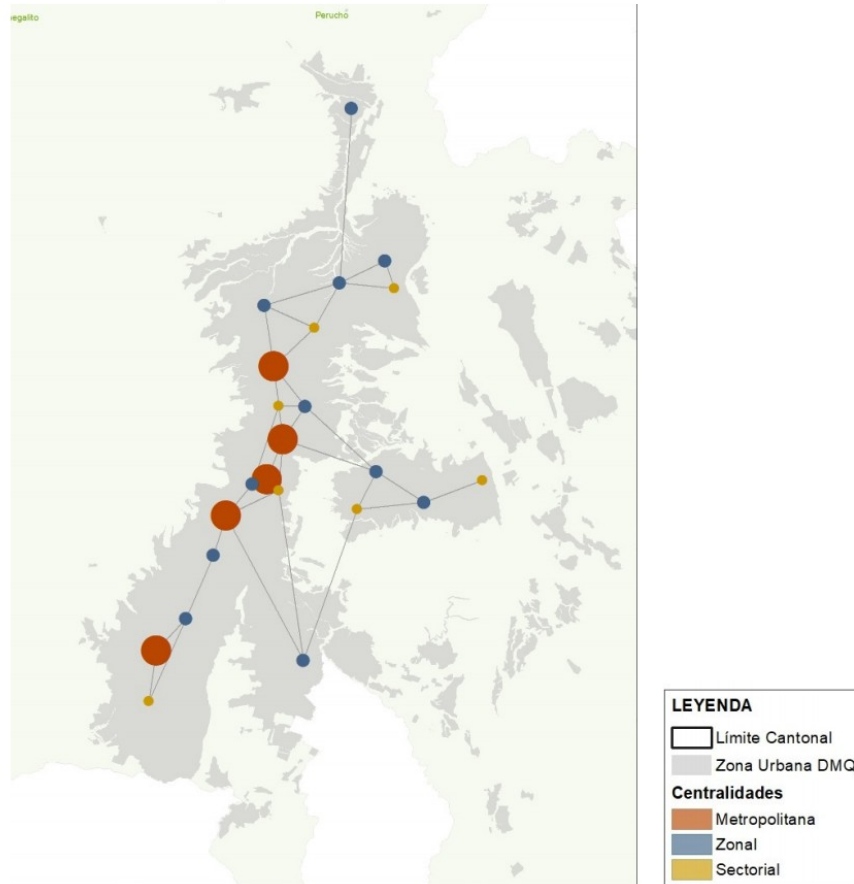
En el marco de la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo que entrarán en vigencia en el año 2021, se ha mantenido al sistema de centralidades como una de los objetivos y políticas estructurantes del modelo territorial de Quito para las próximas décadas.

Este modelo propone el fortalecimiento y el desarrollo de ciertas concentraciones urbanas para que se consoliden como centralidades y se articulen en un sistema de diferentes grados de impacto y roles interconectados. Las centralidades, como áreas urbanas de aglomeración y atracción, cuentan con diversas ventajas pues garantizan la distribución equilibrada de equipamientos y servicios; así como, fomentan la diversidad de usos y actividades, flujos de personas y productos.

Mapa No. 2. Análisis de centralidades urbanas 2020 STHV



Mapa No. 3. Sistema de Centralidades DMQ




El sistema policéntrico promueve un mejor equilibrio territorial en la relación campo y ciudad al incentivar la consolidación de áreas urbanas bien servidas y conectadas en vez de promover la expansión urbana territorial y dispersa hacia las periferias rurales. De esta forma, se aprovecha al máximo las infraestructuras urbanas existentes, se generan viajes más cortos, ya que la dependencia del hipercentro disminuirá, y se reduce la presión y el impacto sobre las áreas rurales y agroproductivas.

Conclusiones:

- El PUOS ha sido actualizado cronológicamente considerando las dinámicas del suelo y las compatibilidades entre las actividades que se desarrollan en el mismo.
- El sector de La Mariscal ha mantenido los usos de suelo y sus compatibilidades establecidas hace más de 10 años, sin considerar los cambios realizados en el PUOS.

- La Mariscal se ubica en una centralidad del DMQ, que en su conceptualización son zonas de la ciudad que deben guardar una mezcla de usos de suelo entre residencia, comercio, equipamientos y servicios compatibles con la residencia.
- El código EDS forma parte de las actividades permitidas en usos residenciales en el resto del DMQ.
- El código EDS se refiere a Equipamientos Deportivos de escala sectorial, los cuales no generan problemas con las dinámicas residenciales, tampoco dentro de una centralidad, siendo factible generar su compatibilidad.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Karina Suárez	DMPPS	16-03-2021	
Elaborado y aprobado por:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	16-03-2021	