



**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y
PLANEAMIENTO DE SUELO**

INFORME TÉCNICO

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2021-0088
Fecha informe:	14 de julio de 2021
Tema:	Solicitud de reforma/ derogatoria Proyecto Urbano Arquitectónico PUA Lote No. 5782698
Solicitante:	Comisión de Uso de Suelo
Oficio de solicitud:	GADDMQ-SGCM-2021-2753-O / Resolución Nro. 034-CUS-2021
Fecha oficio:	12 de julio de 2021

ANTECEDENTES

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1109-O del 29 de agosto de 2019, la Coordinación de Gestión Documental del Concejo Metropolitano da a conocer la Resolución No. 001-CDP-2019 de la Comisión de Desarrollo Parroquial, de la sesión ordinaria No. 008, realizada el 21 de agosto de 2019, en la cual resuelve: solicitar a la Secretaría de Movilidad, remita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el informe respecto del proyecto a implementarse en la denominada "Estación de Transferencia Cumbayá".

El 16 de septiembre de 2019 la Secretaría de Movilidad emite el Informe Técnico No. SM-DMPPM-076/2019, que justifica la implementación de la Estación Provisional de Transferencia de Cumbayá.

A través de los criterios y observaciones emitidas en dos mesas de trabajo, el criterio técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, contenido en los oficios No. STHV-2019-0058-0 del 09 de septiembre de 2019 y No. STHV-2019-0123-0 del 16 de octubre de 2019 y con el criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-0 de 19 octubre de 2019, se concluyó que cinco casos se incluirán en la propuesta de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018.

El 05 de noviembre de 2019 se sanciona la Ordenanza Metropolitana No. OT-001-2019-PUOS, Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-RBG-2021-0120-O de 06 de julio de 2021, los Concejales Metropolitanos Dr. René Bedón y Sr. Juan Manuel Carrión, presentan la iniciativa legislativa al proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT- 001-2019- PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019.



La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 099 de 12 de julio de 2021, después del tratamiento del primer punto del orden del día sobre el “Conocimiento y resolución del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT- 001-2019- PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”; resolvió: de conformidad con el literal c del artículo 13 de la Resolución Nro. C 074, una vez que se ha acordado el texto definitivo del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT-001-2019-PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”.

MARCO LEGAL

El Código Municipal en su Art. IV.1.22 sobre el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), establece que *“El PUOS es 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, de acuerdo a lo que establece el presente Título”.*

El 05 de noviembre de 2019 se sanciona la Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de junio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018.

INFORME TÉCNICO

Respecto al predio No. 3697579:

De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana, el predio No. 3697579 es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra en suelo urbano con un área gráfica de 4965.55 m2.

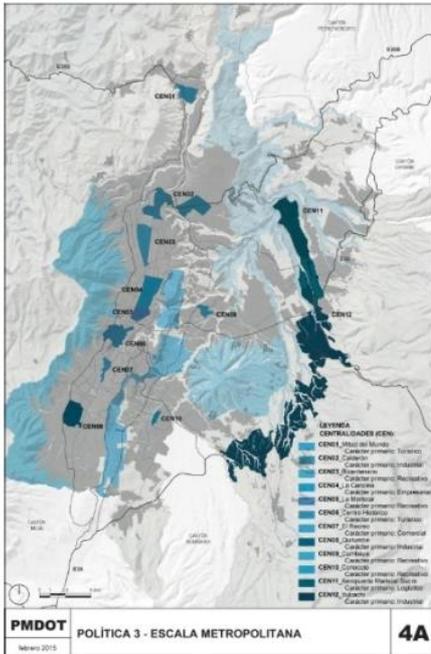
El predio No. 3697579 se localiza en el barrio/sector la Praga, Administración Zonal Tumbaco.

En el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial vigente, en la Política 3- escala Metropolitana, el predio se localiza en la centralidad CN9 Cumbayá, carácter primario recreativo. De igual manera se halla considerado en la Política 4. Escala Zonal, dentro de la Subcentralidad SUB21_Cumbayá.



Gráfico 1. Mapa de Centralidades del DMQ:

POLÍTICA 3 - ESCALA METROPOLITANA Mapa del área de mayor consolidación urbana
Densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidad productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multimodal.



POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL mapa del área de mayor consolidación urbana
Constitución de una estructura multimodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.

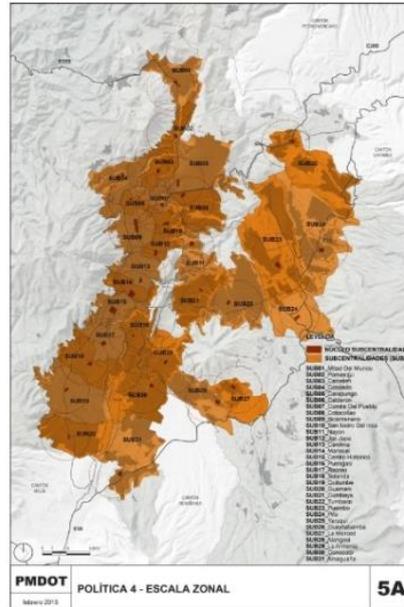
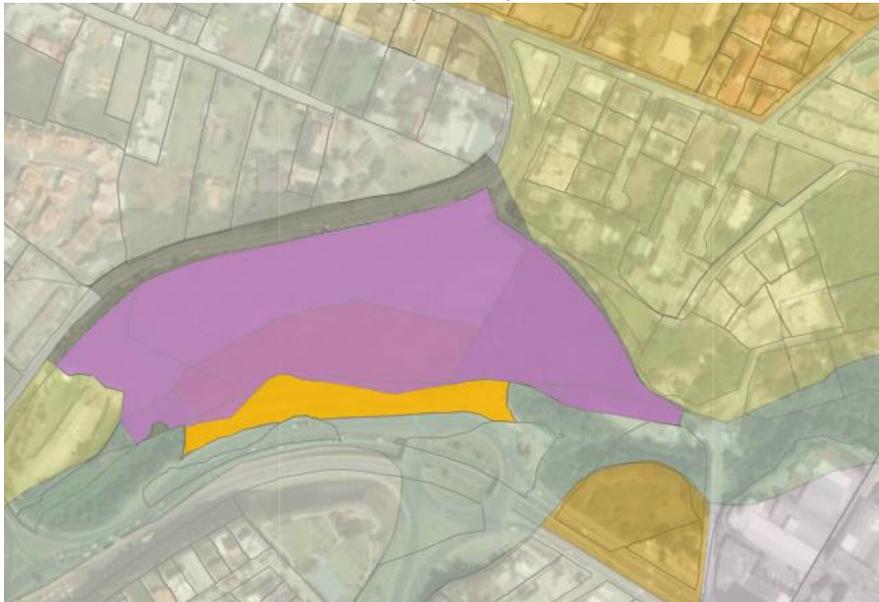


Gráfico 2. Localización del predio (predio en color amarillo)



Fuente: Geoportal PUOS



Respecto a la Estación de Transporte:

El Informe Técnico de la Secretaría de Movilidad No. SM-DMPPM-076/2019 justifica la necesidad de contar con una estación de transporte público, donde se menciona lo siguiente:

La “Estación de Transferencia Cumbayá” “corresponde a un proyecto estratégico definido como parte integrante del proyecto del Corredor Metropolitano del Transporte Público Quito – Tumbaco – El Quinche, el cual se encuentra a nivel de estudio preliminar.”

De acuerdo al mencionado informe, según la formulación del Plan Maestro de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito, se desarrollará e implementará el sistema Metrobús-Q compuesto por los corredores de transporte público, estructurados a su vez por servicios troncalizados y de alimentación, tanto en la ciudad central como en el territorio Metropolitano.

“Un componente importante de la red Metrobús-Q es el denominado Corredor Metropolitano Quito-Tumbaco-Quinche, que se extiende entre la Terminal Interparroquial Río Coca (Quito) y la parroquia El Quinche, con una longitud aproximada de 45 km, mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito busca potenciar y mejorar la conectividad de la ciudad central con el valle Checa y El Quinche, proveyendo una estructura de transporte colectivo concordante con la demanda de viajes de la población”.

“En razón de que era necesario dar una solución a la operación del transporte intercantonal combinado que inicia su recorrido en la intersección de las calles Alba Calderón y Ma. Angélica Idrobo, problemática expuesta por el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá y la Dirección Metropolitana de PARROQUIAS Rurales de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana se elaboró una propuesta de diseño de la Estación Provisional de Transferencia Cumbayá...”

Se señala también: *“La necesidad de implementar la Estación de Transferencia en el sector de Cumbayá e inminente, en vista de que al momento las operadoras de transportes, quienes tienen asignadas rutas que sirven a la parroquia se encuentran arribando a diferentes puntos de la misma, donde a más de regular sus tiempos de viaje para su operación, ocupan como terminales, producto de no contar con un sitio centralizado que permita dar un servicio adecuado, seguro y ordenado por parte de estas operadoras a sus usuarios.”*

Respecto al informe de la Secretaría de Ambiente:

Con Informe Técnico de Inspección SA-DPN-UAP-GM-2018 de la Secretaría de Ambiente, se realiza un análisis de la quebrada El Tejar, en la sección ocupada por el predio de propiedad municipal No. No. 3697579, con el objetivo de *“evaluar las condiciones ambientales del relleno de la quebrada El Tejar en el intercambiador de tránsito de la Avenida Interoceánica y el escalón Lumbisí, sector de Cumbayá, donde se desarrolla el proyecto de estación de transferencia de transporte público”.*

Dentro del informe mencionado se concluye, entre otras, lo siguiente:



“En 2003 y 2011 el tramo de la quebrada El Tejar comprendido entre la vía que lleva a Cumbayá y la Interoceánica estuvo totalmente abierto. A esa fecha no existía el intercambiador entre la Interoceánica, ni el Escalón Lumbisí...”

“En junio de 2012 ya se evidencia la construcción del colector en el cauce de la quebrada. El entorno estaba muy alterado con la eliminación de la cobertura vegetal, caminos y accesos de apoyo...”

Respecto a la Ordenanza Metropolitana No. OT- 001- 2019-PUOS:

La Ordenanza Metropolitana No. OT- 001- 2019-PUOS sancionada el 05 de noviembre de 2019, es su Artículo Único aprueba lo siguiente: “Refórmense los mapas PUOS U2-2, Mapa de Uso de Suelo Principal y Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad, anexos de la ordenanza metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por la ordenanza metropolitana No. 0192 de 20 de diciembre de 2017, según lo establecido en la Matriz de Cambios 2019, correspondiente al Anexo No. 1 de la presente ordenanza modificatoria.

Dentro del cuadro constante en el artículo único de la OM No. OT- 001- 2019-PUOS consta el predio No. 3697579 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, aprobándose para el mismo el uso de Suelo de Equipamiento y zonificación A10 (A604-50), se detalla a continuación:

Predio	Propietario	Uso de suelo	Zonificación	Clasificación de suelo
3697579	Municipio de Quito	Equipamiento	A10 (A604-50)	Urbano

En el anexo 1 de la OM No. OT- 001- 2019-PUOS contiene una Matriz de Cambios en la cual se incorpora el caso del predio No. 3697579, en cuya observación se precisa lo siguiente:

“Cambio dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo. en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito...”

Respecto al Informe de la Secretaría de Movilidad de 2020:

Con Oficio Nro. SM-2020-2458 de 10 de noviembre de 2020, la Secretaría de Movilidad remite adjunto el Informe Técnico IT-SM-DMPPM-153/2020 que contiene el “ANÁLISIS Y CRITERIO JUSTIFICATIVO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE CUMBAYÁ”, en el cual emite criterio técnico favorable para la implantación de dicho equipamiento dentro del predio No. 279520.



Justificación del cambio:

El proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT-001-2019-PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”, presentado en la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 099 de 12 de julio de 2021, y remitido a esta Secretaría mediante Resolución Nro. 034-CUS-2021, propone un **Artículo Único** con el siguiente texto:

“En el cuadro del artículo único de la Ordenanza Nro. OT- 001- 2019- PUOS, sancionada el 05 de noviembre de 2019, respecto a las asignaciones de uso de suelo equipamiento y zonificación A10 (A 604-50) del predio Nro. 3697579, de propiedad del Municipio de Quito, modifíquese dichas asignaciones según el siguiente detalle:”

PREDIO	PROPIETARIO	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3697579	Municipio de Quito	Protección Ecológica	A31 (PQ)	Urbano

Como se indica con anterioridad en este informe técnico, con la construcción de un colector sobre la quebrada El Tejar, se rellena un espacio de suelo de Protección Ecológica, originándose un predio con número 3697579, mismo que debido a la necesidad de dotar a Cumbayá de una estación de transporte público, es asignado con uso de suelo de Equipamiento en el año 2019 a través de la OM Nro. OT- 001- 2019- PUOS.

El criterio de la Secretaría de Movilidad, contenido en IT-SM-DMPPM-153/2020 señala que la estación de transporte es favorable implantarse en el predio No. 279520, de propiedad privada y no en el predio municipal.

CONCLUSIONES

En el año 2012 se realiza una construcción de un colector en la quebrada El Tejar, razón por la cual posteriormente se rellena una sección de la misma.

La quebrada El Tejar tenía uso de suelo de Protección Ecológica con zonificación PQ (Protección de Quebrada), hasta el año 2019.

El predio No. 3697579 fue considerado para la implantación de una estación de transporte público, que de acuerdo al informe técnico de la Secretaría de Movilidad *“corresponde a un proyecto estratégico definido como parte integrante del proyecto del Corredor Metropolitano del Transporte Público Quito – Tumbaco – El Quinche, el cual se encuentra a nivel de estudio preliminar.”*



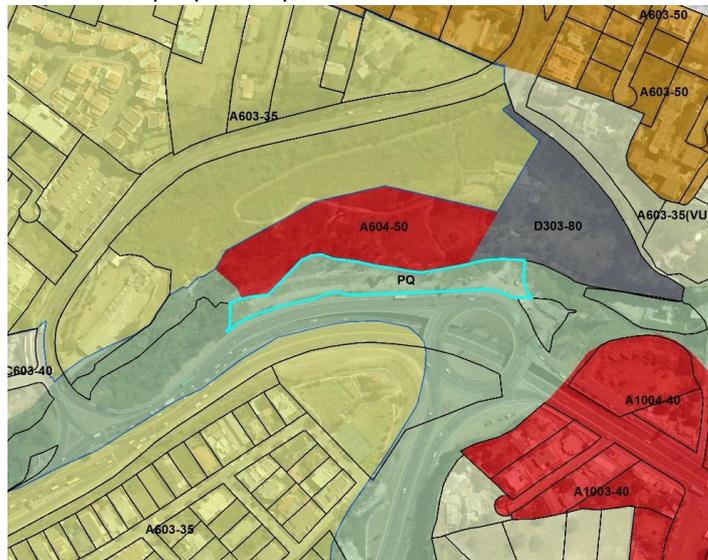
Con la finalidad de ejecutar el proyecto “Estación de Transferencia”, con Ordenanza Metropolitana Nro. OT- 001- 2019- PUOS sancionada el 05 de noviembre de 2019, se cambia el uso de suelo del predio No. 3697579 a Equipamiento, con zonificación A10 (A604-50).

Con Oficio Nro. SM-2020-2458 de 10 de noviembre de 2020, la Secretaría de Movilidad remite adjunto el Informe Técnico IT-SM-DMPPM-153/2020 con el cual emite criterio favorable para la implantación de la estación de transferencia en otro predio, que no es el No. 3697579 de propiedad municipal.

Debido a que el predio de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no será objeto de construcción del proyecto de estación de transporte público, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable a la propuesta de cambio de uso de suelo y zonificación del predio No. 3697579 a Protección Ecológica y zonificación PQ, como se propone en el proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. OT-001-2019-PUOS SANCIONADA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 2019”, con la finalidad de devolver el área a la protección de quebrada y realizar las gestiones necesarias para su conservación y recuperación.

La normativa propuesta para este predio se establecería de la siguiente manera:

Gráfico 3. Normativa propuesta predio No. 3697579 Protección Ecológica (PQ)



Fuente: STHV, 2021

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-07-14	