



Oficio Nro. GADDMQ-AM-2024-0606-OF

Quito, D.M., 16 de abril de 2024

Asunto: Presentación de Iniciativa Legislativa

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En mi calidad de Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito y en ejercicio de la facultad prevista en el literal d) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 67.51, 67.52 y 67.56 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, referentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas, me permito informar que, asumo la iniciativa legislativa para presentar el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO PARCIAL LA MARISCAL”, el cual se ha construido mediante diversos procesos participativos con la comunidad y entidades municipales para la elaboración de los documentos técnicos de diagnóstico y propuesta.

Particular que comunico con el objeto de que se realice la verificación de los requisitos de ley y se continúe con el procedimiento legislativo correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Pabel Muñoz López
ALCALDE METROPOLITANO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Oficio Nro. GADDMQ-AM-2024-0606-OF

Quito, D.M., 16 de abril de 2024

Referencias:

- GADDMQ-PM-2024-0987-O

Anexos:

- PROPUESTA DE ORDENANZA_PUCP LA MARISCAL_version final.docx.pdf
- GADDMQ-SHOT-2024-0191-O.pdf

Copia:

Señor Arquitecto
José Adolfo Morales Rodríguez
Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial - FD3
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Señora Magíster
María Eugenia López Pozo
Asesora en Gestión Legal
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - ASESORÍA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Sandra Elizabeth Del Valle Castro	sedc	AM-AA	2024-03-20	
Aprobado por: Pabel Muñoz López	cpml	AM	2024-04-16	



Firmado electrónicamente por:
CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ



EL CONCEJO METROPOLITANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El área definida para el Plan La Mariscal se localiza en el centro norte del área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, en medio de la llamada zona “de las universidades” que aglomera a los principales centros de estudio superior de la ciudad; en el corazón de este polígono se encuentra la denominada “zona rosa” donde se concentran los centros de diversión nocturna, además es una zona turística, con gran cantidad bienes patrimoniales inventariados y que hacia sus bordes mantiene zonas residenciales en desarrollo. Sin embargo, la coexistencia de estas actividades ha generado conflictos entre residentes, comerciantes y visitantes.

En este sentido, la visión del presente Plan está dirigido a generar un territorio renovado, dinámico y sobre todo seguro para su habitantes y visitantes. *Una Mariscal renovada*, se consolida como una centralidad de escala metropolitana y multifuncional, a partir de un territorio denso y compacto que promueve la residencialidad y la función habitacional del barrio, en equilibrio con las actividades que históricamente lo han caracterizado.

Una Mariscal dinámica, se logra a partir de la regulación de las actividades económicas, la recuperación del patrimonio arquitectónico y la gestión del suelo, con la que se potencia su vocación cultural, patrimonial, institucional, comercial, turística y lúdica. Aprovecha su dotación de equipamientos y servicios para mantenerse activa a lo largo de todo el día y promoviendo su desarrollo, al mismo tiempo que se afianza como un hito de la ciudad.

Una Mariscal segura, se genera con la recuperación del espacio público como catalizador de la activación económica y el encuentro vecinal. Sus espacios abiertos son escenarios que expresan su identidad y cultura, promueven la convivencia y la cohesión social diversa e incluyente; en beneficio de la seguridad ciudadana, junto con una red de micromovilidad y movilidad activa eficiente, atractiva y segura que facilite la conectividad bajo principios de equidad y sostenibilidad.

La Mariscal cuenta con una gran cantidad de bienes arquitectónicos patrimoniales que han perdido su carácter residencial y que están en degradación, por lo que se prevé recuperar y mantenerlos a través de lineamientos de conservación del patrimonio en equilibrio con la diversidad de actividades que permiten suplir las necesidades de distinta índole tanto para los residentes como para la población de los sectores colindantes.

Con base en lo expuesto, el Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal, busca consolidar el territorio como una centralidad metropolitana que mantiene su carácter turístico, residencial, y cultural, mediante: la aplicación del modelo urbanístico propuesto; la asignación de norma específica; la aplicación de instrumentos de gestión del suelo; la definición y ejecución de programas y proyectos; el desarrollo de mecanismos de seguimiento y evaluación; y, la aplicación de estándares urbanísticos. Todo ello, con la finalidad de promover un equilibrado funcionamiento del territorio en pro del bienestar de sus habitantes y visitantes.

CONSIDERANDO

- Que,** La Constitución de la República del Ecuador, en adelante “la Constitución”, en su artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.* 6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización (...)*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 30, de la norma Constitucional, las personas tienen derecho: “(...) *a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (...)*”, “(...) *a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre (...)*”, así como “(...) *a un hábitat seguro y saludable (...)*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en el artículo 14, en concordancia con lo establecido en el artículo 66 número 27, ibídem: “*Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kamsay (...)*”;
- Que,** la Constitución en el artículo 31, establece que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*”, lo cual se complementa con lo previsto en los artículos 5 número 6, y 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS;
- Que,** la Constitución en el artículo 66 números 2 y 26, reconoce y garantiza: “(...) 2.- *El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios*”; “26.- *El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.*”;
- Que,** el artículo 241 de la Constitución, establece que: “*La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados*”. Lo cual se complementa con lo establecido en el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP;
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2, de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas para: “*Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural*” y “*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”;
- Que,** las letras c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: “*c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para*

lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...); e) (...) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial (...)”;

Que, el artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...)*”;

Que, el artículo 322 del COOTAD, faculta al Concejo Metropolitano, que: *“(...) aprobarán ordenanzas (...)*” las mismas que *“(...) deberán referirse a una sola materia y serán presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza (...)*”;

Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;

Que, el artículo 26, ibídem, establece en su parte pertinente que: *“(...) la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano (...)*”;

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS determina que: *“Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.”*

Que, el artículo 32 de la LOOTUGS prescribe: *“Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:*

- 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.*
- 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.*
- 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.*
- 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.”*

Que, el artículo 37 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del 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. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.”;

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.*

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:
a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales. d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.”

Que, el 13 de septiembre de 2021 se sancionó la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 que *“Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”,* cuya disposición final determina: *“La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la sanción de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”*

Que, en el Título V, Capítulo III denominado PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ, literal 1. Identificación de planes urbanísticos complementarios, Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ, cuadro 12 del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se plantea el desarrollo del Plan Especial La Mariscal, el cual tiene como finalidad: *“Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas implantadas en el barrio de la Mariscal con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional y buscar una mixticidad de actividades que promuevan la residencialidad.”*

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 se aprobó la: *“ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”,* la cual se publicó en Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022. Por efectos de la

aprobación de esta Ordenanza, el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021, entró en vigencia el 11 de noviembre de 2022.

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos: 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 7, 87 letra a) y 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 38 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO PARCIAL LA MARISCAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente ordenanza es aprobar el Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- El Plan Urbanístico Complementario Parcial de La Mariscal se localiza entre las parroquias Mariscal Sucre y Belisario Quevedo. Sus límites son: al Norte: calle Selva Alegre y Avenida Francisco de Orellana; al Sur: Avenida Patria y Avenida Alfredo Pérez Guerrero; al Este: Avenida 12 de Octubre, y Avenida Coruña; al Oeste: calle Versalles. El detalle de esta área consta en el **Anexo Nro. 01 Ámbito de aplicación del PUCP La Mariscal**

Artículo 3.- Vigencia.- El Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal tendrá una vigencia de doce (12) años contados a partir de la sanción de esta ordenanza, sin perjuicio de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 4.- Cumplimiento.- En el territorio identificado como ámbito de aplicación, serán de cumplimiento obligatorio todas las disposiciones contenidas en la ordenanza del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal y sus anexos.

Artículo 5.- Actualización.- El contenido del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal podrá ser actualizado únicamente a través de una ordenanza reformativa al Plan Parcial o en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, conforme las directrices establecidas por la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 6.- Ejecución.- Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sus dependencias y empresas públicas, en el ámbito de sus competencias, gestionar, impulsar, apoyar, ejecutar los objetivos, políticas, estrategias, instrumentos de gestión, programas y proyectos definidos en el Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal.

Artículo 7.- Ejes orientadores.- Los ejes orientadores constituyen los elementos que establecen las estrategias a seguir para alcanzar el propósito del presente instrumento:

1. Recuperación de la residencialidad, repoblamiento y aprovechamiento del suelo subutilizado
2. Dotación y recuperación de espacios públicos, verde urbano y equipamientos
3. Interconexión y accesibilidad de los sistemas de movilidad con prioridad a los modos sostenibles
4. Rehabilitación y potenciación del patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental
5. Promoción y cuidado del desarrollo de las economías
6. Ciudadanía segura, sana y con calidad de vida

CAPÍTULO II

DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN I

DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 8.- Polígonos de intervención territorial.- Los polígonos de intervención territorial son áreas urbanas redefinidas a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico demográfico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos correspondientes.

El presente Plan determina seis (6) polígonos de intervención territorial con los siguientes límites:

Tabla 1. Límites de los polígonos de intervención territorial

CÓDIGO PIT	LÍMITES
EE-PITUPM1	Norte: Calle Selva Alegre y Av. Orellana Sur: Av. Patria y Av. Pérez Guerrero Este: Calle Ulpiano Páez, calle 9 de Octubre y Av. Amazonas. Oeste: Calle Versalles
EE-PITUPM2	Norte: Calle 18 de Septiembre y Calle Francisco Robles Sur: Av. Patria Este: Av. 12 de Octubre Oeste: Calle Ulpiano Páez
EE-PITUPM3	Norte: Av. Veintimilla Sur: Calle 18 de Septiembre Este: Av. 6 de Diciembre Oeste: Calle Ulpiano Páez
EE-PITUPM4	Norte: Calle Luis Cordero Sur: Av. Veintimilla Este: Av. 6 de Diciembre

	Oeste: Av. 9 de Octubre
EE-PITUPM5	Norte: Av. Orellana Sur: Calle Luis Cordero Este: Av. 6 de Diciembre Oeste: Av. Amazonas
EE-PITUPM6	Norte: Av. La Coruña Sur: Calle Francisco Robles Este: Av. 12 de Octubre Oeste: Av. 6 de Diciembre

Elaboración: STHV, 2023

El mapa de polígonos de intervención territorial del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal se detalla en el **Anexo Nro. 02 Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del PUCP La Mariscal**.

SECCIÓN II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 9.- Tratamientos urbanísticos.- Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo, dentro de los polígonos de intervención territorial del Plan, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

A los polígonos de intervención territorial del presente Plan se les asignan los siguientes tratamientos urbanísticos:

Tabla 2. Tratamientos urbanísticos

CÓDIGO PIT	TRATAMIENTOS
EE-PITUPM1	Renovación
EE-PITUPM2	Protección urbanística
EE-PITUPM3	Potenciación
EE-PITUPM4	Protección urbanística
EE-PITUPM5	Potenciación
EE-PITUPM6	Sostenimiento

Elaboración: STHV, 2023

El mapa de tratamientos urbanísticos del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal corresponde al **Anexo Nro. 02 Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del PUCP La Mariscal**.

SECCIÓN III

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 10.- Estándares urbanísticos.- En el presente Plan se aplicarán los estándares urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la reglamentación técnica aplicable.

Artículo 11.- De la aplicación del estándar de edificabilidad.- Para la aplicación de estándar de edificabilidad, sin perjuicio de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se cumplirá lo siguiente:

1. **Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D):** Para lotes que estén en forma de ocupación a línea de fábrica, este estándar será aplicable a partir del piso 20 (80 metros de altura) de la edificación.
2. **Condicionantes según el ancho mínimo de vía:** El cumplimiento de las condiciones establecidas en el estándar mínimo para edificabilidad máxima, referente a los lotes que tengan asignada una forma de ocupación a línea de fábrica, exigirá un retranqueo en las primeras plantas según la escala de la edificación, siempre que el ancho de acera sea menor de 1.20 metros.
3. **Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público:** El cumplimiento de las condiciones establecidas en el estándar mínimo para edificabilidad máxima, referente a los lotes que tengan asignada una forma de ocupación a línea de fábrica, la integración al espacio público deberá generar un retranqueo frontal a nivel de la acera en la totalidad del frente del lote en toda su longitud siempre que el ancho de acera sea menor de 1.20 metros.

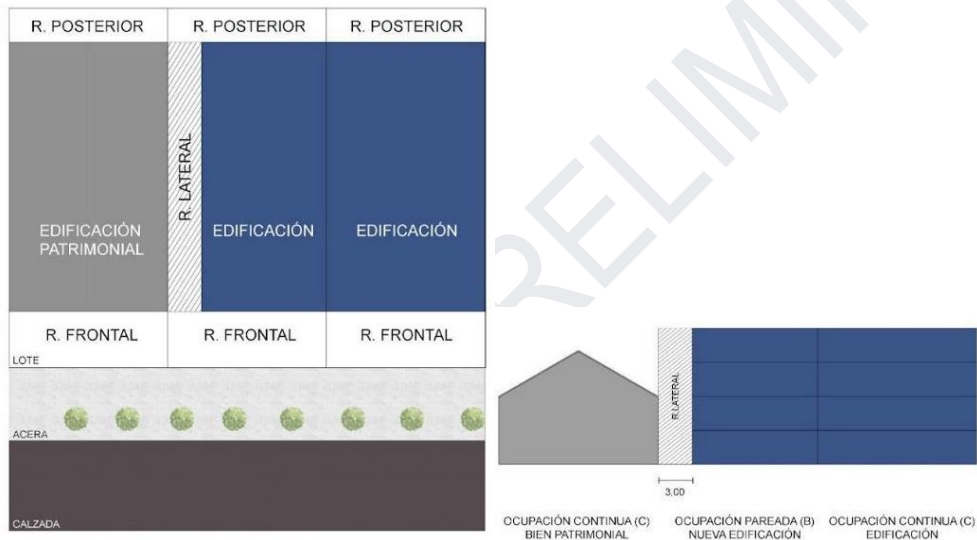
Artículo 12.- Estándar de fachadas vivas.- Con el fin de permitir la integración de los retiros frontales al espacio público, se brinde mayor permeabilidad visual y se generen fachadas vivas, las edificaciones nuevas y existentes que se detallan en el **Anexo Nro. 03 Ámbito de aplicación del estándar de fachadas vivas para el PUCP La Mariscal** deberán cumplir con el estándar de fachadas vivas. Este estándar no aplica para lotes con bienes patrimoniales.

Artículo 13.- Liberación de retiros en predios patrimoniales.- La liberación de retiros laterales y frontales en predios que formen parte del inventario de bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, con forma de ocupación aislada, continua o pareada, se establece con el fin de respetar, conservar y visibilizar el objeto arquitectónico patrimonial. Los lineamientos y condiciones para el procedimiento de liberación estarán establecidos en la norma técnica correspondiente. El ámbito de aplicación de este estándar corresponde al mismo se encuentra detallado en el **Anexo Nro. 04 Ámbito de aplicación y listado de predios sujetos a liberación de retiros en el PUCP La Mariscal**.

Artículo 14.- Edificabilidad junto a predios patrimoniales.- Para la aplicación de la edificabilidad junto a predios que formen parte del inventario de bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, las nuevas construcciones en forma de ocupación continua o línea de fábrica deberán retirarse mínimo tres (3) metros al lindero del bien patrimonial colindante, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Junto a un bien patrimonial en su colindancia lateral:
1. Para edificaciones de hasta 3 (tres) pisos aplica el retiro si el frente del lote es ≥ 10 (diez) metros.
 2. Para edificaciones mayores a 3 (tres) pisos aplica el retiro si el frente del lote es ≥ 13 (trece) metros

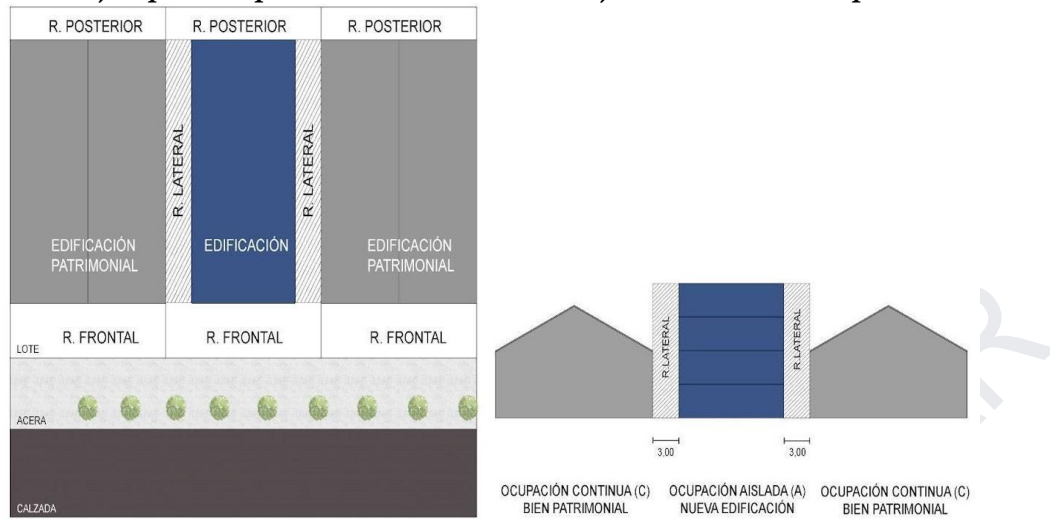
Figura 1. Ejemplo de aplicación de retiro lateral junto a un bien patrimonial



Elaboración: STHV, 2023

- b) En medio de dos bienes patrimoniales en sus colindancias laterales:
1. Para edificaciones de hasta 3 (tres) pisos aplican los retiros en ambos lados si el frente es ≥ 13 (trece) metros.
 2. Para edificaciones de hasta 3 (tres) pisos aplican un solo 1 retiro si el frente es ≥ 10 metros y $<$ de 13 (trece) metros
 3. Para edificaciones mayores a 3 (tres) pisos aplican retiros en ambos lados si el frente es ≥ 16 (dieciséis) metros
 4. Para edificaciones mayores a 3 (tres) pisos aplican un solo 1 (un) retiro si el frente es ≥ 13 (trece) metros y $<$ 16 (dieciséis) metros

Figura 2. Ejemplo de aplicación de retiro lateral junto a dos bienes patrimoniales



Elaboración: STHV, 2023

Para lotes con frentes menores a los antes suscritos, no aplican las condiciones detalladas.

Artículo 15.- Gestión del patrimonio.- Para la gestión y administración del patrimonio dentro del área del Plan La Mariscal, se aplicará lo previsto dentro de la normativa nacional y metropolitana aplicable a bienes, áreas y conjuntos patrimoniales.

CAPÍTULO III

DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN I

DEL USO DE SUELO

PARÁGRAFO I

DEL USO GENERAL

Artículo 16.- Uso general.- El uso general es aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial y se identifica como el uso dominante y mayoritario. En el ámbito de aplicación para el presente Plan, aplican los siguientes:

- Residencial:** Corresponde a polígonos de intervención territorial que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- Múltiple:** Corresponde a polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las determinaciones del presente Plan.

Los usos generales se encuentran establecidos en el **Anexo Nro. 05 Usos generales del suelo del PUCP La Mariscal.**

PARÁGRAFO II

DE LOS USOS ESPECÍFICOS

Artículo 17.- Usos de suelo específicos principales.- Los usos específicos principales de suelo determinados para el presente Plan son los siguientes:

- a) **Residencial Urbano (RU):** Es el uso destinado principalmente a la residencia, en el cual se permite la complementación con equipamientos y comercios, se clasifican en media densidad y alta densidad.
- b) **Múltiple (M):** Este uso promueve la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto, y usos residenciales.
- c) **Equipamiento (E):** Corresponde al uso en el cual se destinan actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado.

PARÁGRAFO III

DE LAS TIPOLOGÍAS PARA USOS ESPECÍFICOS PRINCIPALES

Artículo 18.- Las tipologías para usos específicos principales.- Las tipologías en los usos de suelo establecen los niveles en los cuales varía la intensidad de actividades económicas a desarrollarse en una determinada zona, en concordancia con el uso específico principal y sus densidades poblacionales propuestas. Se asignan de acuerdo con las categorías de uso complementario, restringido y prohibido.

El Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal desagrega y particulariza las actividades económicas respecto a las vocaciones territoriales, para el uso múltiple y para las tipologías de compatibilidad 3 y 4 asignadas a los usos residenciales.

Artículo 19.- Tipologías para usos residenciales.- Se asignan a zonas urbanas de uso residencial de media y/o alta densidad neta, compatibles con equipamientos de escalas barriales, sectoriales y zonales, y comercio de escala barrial y sectorial. Aplica en suelos urbanos consolidados y asigna su edificabilidad en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte. La tipología para uso residencial se subclasifica en:

- a) **Residencial urbano de media/alta densidad - tipología 3A (RUM-3A; RUA-3A):** Se asigna al interior de las zonas delimitadas por vías arteriales y colectoras. Prioriza la residencialidad, permite comercios, servicios y equipamientos de escalas barriales y sectoriales.
- b) **Residencial urbano de media/alta densidad - tipología 3B (RUM-3B; RUA-3B):** Se asigna al interior de las zonas delimitadas por vías arteriales y colectoras, con mayor vocación comercial en comparación con la tipología 3A, se establece como zona

de transición hacia usos con mayor compatibilidad. Permite actividades de turismo y cultura, que no generan conflicto con la residencia.

- c) **Residencial urbano de alta densidad - tipología 4A (RUA-4A):** Se asigna en ejes con vocaciones diversas. Permiten actividades de diversión relacionadas a la venta y consumo de alcohol, con restricciones, otorga mayores compatibilidades a actividades relacionadas con el turismo y cultura.

Artículo 20.- Tipologías para uso múltiple.- Aplica para zonas urbanas de uso múltiple, que promueven la alta mixticidad de actividades con características turísticas, culturales y comerciales, permiten actividades de diversión y entretenimiento relacionadas con la venta y consumo de bebidas alcohólicas. La tipología para su uso múltiple se subclasifica en:

- a) **Múltiple tipología A (MA):** Se asigna en la parte central del Polígono de Intervención Territorial PITUPM4. Prioriza las actividades de diversión relacionadas a la venta y consumo de bebidas alcohólicas en bares, discotecas, etc., sin condiciones de implantación por proximidad. Mantiene compatibilidad con actividades de entretenimiento, turismo y cultura.
- b) **Múltiple tipología B (MB):** Se asigna en ejes arteriales y colectores tanto longitudinales como transversales, pueden coexistir con residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo 21.- Tipologías para uso equipamiento.- El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

1. **Equipamientos de servicios sociales:** están relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
 - a. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
 - b. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, y la promoción de la creatividad cultural.
 - c. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
 - d. **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
 - e. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y

- f. **Culto Religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
2. **Equipamientos de servicios públicos:** están relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
- a. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.
 - b. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.
 - c. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos y animales.
 - d. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
 - e. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
 - f. **Especial (EE):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Artículo 22.- Clasificación de equipamientos por escalas.- En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se clasifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos de suelo principales.

1. **Equipamientos de escala metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el DMQ por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio. Están ubicados generalmente en las centralidades metropolitanas.
2. **Equipamientos de escala zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Tienen un radio de cobertura entre 2.000 y 3.000 m. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
3. **Equipamientos de escala sectorial:** Son equipamientos que se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población. Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m.

4. **Equipamientos de escala barrial:** Son los equipamientos de menor escala, tienen un radio de influencia y cobertura entre 400 y 800 m. Su distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Artículo 23.- Vinculación de los usos específicos principales.- Los usos de suelo específicos principales se vinculan de forma escalar y guardan correspondencia con los tratamientos urbanísticos y el uso general, de la siguiente manera:

Tabla 3. Usos de suelo específico según polígonos de intervención territorial

PIT	Tratamiento	Uso de Suelo
EE-PITUPM1	Renovación	M-B; Equipamiento; RUM-3A; RUA-3A; RUA-3B
EE-PITUPM2	Protección urbanística	M-B; Equipamiento RUA-3A; RUA-3B
EE-PITUPM3	Potenciación	M-B; Equipamiento; RUA-4A; RUA-3A; RUA-3B; RUM-3A
EE-PITUPM4	Protección urbanística	M-A; M-B; Equipamiento RUM-3A; RUM-3B; RUA-3A; RUA-3B; RUA-4A
EE-PITUPM5	Potenciación	M-B, Equipamiento; RUA-4A; RUA-3A; RUA-3B
EE-PITUPM6	Sostenimiento	M-B; Equipamiento; RUA-3A; RUA-3B

Elaboración: STHV, 2023

La distribución de los usos de suelo específicos y su delimitación exacta se establecen en el **Anexo Nro. 06 Usos específicos principales del suelo del PUCP La Mariscal.**

PARÁGRAFO IV

DE LAS ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Artículo 24.- Actividades de comercios y servicios.- Las actividades de comercios y servicios son complementarias, restringidas o prohibidas en concordancia con los usos específicos principales del suelo. Están destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano. Se encuentran detalladas en el **Anexo Nro. 07 Listado de actividades de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU).**

Artículo 25.- Tipologías de comercios y servicios. - En función de su área o radio de influencia, las actividades de comercios y servicios se clasifican según su escala en: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

PARÁGRAFO V

DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 26.- Compatibilidad de los usos de suelo.- La compatibilidad de usos de suelo se da a partir de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas determinadas en relación al uso de suelo específico principal.

Las actividades que no están previstas como principales, complementarias o restringidas, se encuentran prohibidas. Las compatibilidades asignadas para este Plan son las siguientes:

Tabla 4. Compatibilidades de usos de suelo

PRINCIPAL	TIPO	SIMB.	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial Urbano de Media Densidad	3A	RUM-3A			CS3C, CS3D, CS7B, CS8; CZ1, CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CZ5B, CZ6; CM; EAM; EBM; ECZ, ECM; ECRZ, ECRM; EDZ, EDM; EEM; EFZ, EFM; EGZ, EGM; EIZ, EIM; EPB, EPS, EPZ, EPM; ESZ, ESM; ETS2, ETZ2, ETZ3; ETM; IMI1, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS; SFS
Residencial Urbano de Alta Densidad	3A	RUA-3A	CB1, CB2, CB3, CB4; CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7A; CZ2C, CZ5A; EAB, EAS, EAZ; EBB, EBS, EBZ; ECB, ECS; ECRB, ECRS; EDB, EDS; EEB, EES, EEZ; EFB, EFS; EGB, EGS; EIB, EIS; ESB, ESS; ETB, ETS1, ETZ1; IBI; R	CB5; CS3B	
Residencial Urbano de Media Densidad	3B	RUM-3B	CB1, CB2, CB3, CB4; CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8; CZ1B, CZ2C, CZ5A,	CB5	CS3B, CS3C, CS3D, CS7B; CZ1A, CZ2A, CZ2B, CZ3,

Residencial Urbano de Alta Densidad	3B	RUA-3B	CZ6; EAB, EAS, EAZ; EBB, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, EDB, EDS; EEB, EES, EEZ; EGB, EGS; EIB, EIS; ESB, ESS; ETB, ETS1, ETZ1; IBI; R		CZ4, CZ5B, CM; EAM; EBS, EBZ, EBM; ECM; ECRZ, ECRM; EDZ, EDM; EEM; EFB, EFS, EFZ, EFM; EGZ, EGM; EIZ, EIM; EPB, EPS, EPZ, EPM; ESZ, ESM; ETS2, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS; SFS
Residencial Urbano de Alta Densidad	4A	RUA-4A	CB1, CB2, CB3, CB4; CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8; CZ1B, CZ2C, CZ5A, CZ6; EAB, EAS, EAZ, ECB, ECS, ECZ; ECRB, ECRS, EDB, EDS, EEB, EES, EEZ; EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS; ESB, ETB, ETS1, ETZ1; IBI; R	CB5; CZ1A, CZ1B; EEM, ESM	CS3B, CS3C, CS3D; CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CZ5B, CM; EAM; EBB, EBS, EBZ, EBM; ECM; ECRZ, ECRM; EDZ, EDM; EEM; EFB, EFS, EFZ, EFM; EGM; EIZ, EIM; EPB, EPS, EPZ, EPM; ESS, ESZ, ESM; ETS2, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS; SFS
Múltiple	A	MA	CB1, CB2, CB3, CB4; CS1A, CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8; CZ1A, CZ1B, CZ2C, CZ5A, CZ6; EAB, EAS, EAZ; ECB, ECS; EDB, EDS;	CB5	CS3B, CS3C, CS3D; CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CZ5B, CM; EAM; EBB, EBS, EBZ, EBM;

			EES1, EEZ1; EGB, EGS, EGZ; EIB, EIS; ETB, ETS1, ETZ1; IBI; R		ECZ, ECM; ECRB, ECRS, ECRZ, ECRM; EDZ, EDM; EEB, EES2, EEZ2, EEM; EFB, EFS, EFZ, EFM; EGM; EIZ, EIM; EPB, EPS, EPZ, EPM; ESB, ESS, ESZ, ESM, ETS2, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS; SFS
Múltiple	B	MB	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8; CZ1A, CZ1B, CZ2A, CZ2C, CZ4, CZ5, CZ6; CM4B; EAB, EAS, EAZ, EAM; EBB, EBS, EBZ; ECB, ECS, ECZ, ECM; ECRB, ECRS, ECRZ, ECRM; EDB, EDS, EDZ; EEB, EES, EEZ, EEM; EFB, EFS, EFZ1; EGB, EGS, EGZ; EIB, EIS, EIZ; ESB, ESS, ESZ, ESM; ETB, ETS1, ETZ1; IBI; R	CB5; CZ3A, CM1C, CM4A	CS7B; CZ2B, CZ3B; CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4C; EBM; EDM; EFZ2, EFM; EGM; EIM; EPB, EPS, EPZ, EPM, ETS2, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS; SFS
Equipamiento	N/A	E	EAB, EAS, EAZ, EAM; EBB, EBS, EBZ, EBM; ECB, ECS, ECZ, ECM; ECRB, ECRS, ECRZ, ECRM; EDB, EDS, EDZ, EDM; EEB, EES, EEZ, EEM; EFB, EFS, EFZ, EFM; EGB, EGS, EGZ, EGM; EIB, EIS,	R	CB; CS; CZ; CM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS; SFS

			EIZ, EIM; EPB, EPS, EPZ, EPM; ESB, ESS, ESZ, ESM; ETB, ETS, ETZ, ETM		
--	--	--	---	--	--

Elaboración: STHV, 2023

Para toda actividad económica definida como restringida en la tabla de compatibilidades de uso de suelo, se detalla la tipología de compatibilidad, el uso donde se encuentra restringida, su codificación y su descripción, en el **Anexo Nro. 08 Matriz de actividades económicas restringidas del PUCP La Mariscal**.

Las siguientes actividades económicas se encuentran prohibidas dentro del perímetro establecido en el **Anexo Nro. 09 Prohibición de venta de alcohol en el PUCP La Mariscal**: venta al por menor de bebidas alcohólicas (no destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados, y venta al por menor de otras bebidas alcohólicas en almacenes especializados.

Artículo 27.- Actividades complementarias en equipamientos.- Las actividades complementarias y que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de suelo de equipamientos que se ubiquen en el mismo lote, que estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.

PARÁGRAFO VI

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Artículo 28.- Condiciones de implantación.- Las condiciones de implantación son disposiciones y lineamientos para la implantación y funcionamiento de las actividades económicas y los equipamientos en los usos de suelo específicos y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención de la autorización correspondiente.

Las condiciones de implantación se encuentran sujetas a las siguientes regulaciones:

- a) Las actividades económicas que se hayan implantado con anterioridad a esta norma y no sean compatibles con el aprovechamiento urbanístico determinado en el presente Plan, se sujetarán a lo establecido en la normativa metropolitana vigente.
- b) Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el informe favorable uso de suelo.
- c) En uso de suelo Múltiple tipología A no se aplicarán condiciones de implantación recíproca para equipamientos de ningún tipo.

- d) Las edificaciones para alojamiento turístico se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables del Turismo a nivel nacional y metropolitano.
- e) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- f) Los nuevos procesos de licenciamiento y autorización para el funcionamiento e implantación de las actividades económicas restringidas en los diferentes usos, deberán cumplir con las condiciones generales de implantación presente en el **Anexo Nro. 10 Condiciones de implantación para actividades económicas restringidas del PUCP La Mariscal**.

Artículo 29.- Condiciones de implantación específicas en bienes patrimoniales.- En los lotes que contengan bienes inventariados y de interés patrimonial y que se encuentren dentro de los límites del presente Plan, se podrá licenciar una actividad económica de la tipología CZ1A y una actividad económica de la tipología CS1C, por lote. Para las demás tipologías permitidas, de acuerdo al uso de suelo, no existe restricción respecto al número de actividades que puedan licenciarse.

Artículo 30.- Condiciones de implantación específicas en uso de suelo múltiple.- En los lotes definidos con uso Múltiple tipología B, se podrá licenciar la actividad económica CM4A (L68200202-1017), siempre y cuando el lote en el cual se implante cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Contar con al menos dos vías de acceso, una arterial y/o colectora y otra de tipo local el lote;
- b) Contar con una superficie mínima de 2.500 metros cuadrados;
- c) Las actividades comerciales en este uso de suelo no podrán ocupar más del 50% del COS total de la edificabilidad básica.

Artículo 31.- Condiciones de implantación específicas de actividades comerciales y de servicios en el uso de suelo Múltiple.- En el uso de suelo Múltiple se permitirá la implantación de actividades económicas comerciales y de servicios de tipología CM1C en las zonas específicas determinadas en el mapa aprobado por el órgano metropolitano competente.

Artículo 32.- Condiciones de implantación específicas del uso de suelo equipamiento.-

- a) Las condiciones recíprocas de implantación de equipamientos y actividades comerciales se sujetarán a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a excepción del uso de suelo Múltiple tipo A en donde no existirán condiciones recíprocas de implantación.
- b) Los nuevos equipamientos que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios, servicios y equipamientos; y, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) u

autorización que permita su funcionamiento, deberán presentar una declaración juramentada ante notario público en la cual aceptan establecerse dentro del radio de influencia que genera la aplicación de la condición recíproca.

- c) Los nuevos equipamientos que apliquen condición recíproca de implantación con gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - i. No podrán implantarse a menos de 100 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo.
 - ii. Podrán implantarse dentro de una distancia entre 101 y 200 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, siempre y cuando, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) u autorización que permita su funcionamiento, deberán presentar una declaración juramentada ante notario público en la cual aceptan establecerse dentro del radio de influencia que genera la aplicación de la condición recíproca.
- d) Las actividades complementarias que se ubiquen en el mismo lote de establecimientos con uso de suelo de equipamiento, que no interfieran en su funcionamiento y estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.
- e) Los equipamientos metropolitanos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que requiera la actividad a implantar. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).
- f) Todos los proyectos de equipamiento metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.
- g) Las condiciones de implantación en uso de suelo equipamiento no especificadas en el presente instrumento, se acogerán a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 33.- Condiciones de implantación de residencia en uso de suelo equipamiento.-

Dentro de los predios asignados con uso de suelo equipamiento se permitirá residencia complementaria al equipamiento, y proyectos residenciales impulsados por el sector público que generen vivienda como un servicio público. Estos proyectos no implicarán la venta del bien inmueble.

Artículo 34.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicio.- La implantación de actividades comerciales y servicios están sujetas a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Todos los establecimientos que se construyan para comercios y nuevos espacios que se edifiquen para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- b) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de

comercios y servicios, cumplirán la legislación ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia.

- c) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3A) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales, y podrán ubicarse en un lote mínimo de 20.000 m². Estas actividades económicas tendrán un radio de influencia de 25 kilómetros, dentro del cual no podrá ubicarse ninguna otra actividad económica del mismo tipo. Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- d) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de educación de escala metropolitana, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie mayor a 1 ha.
- e) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala metropolitana, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie menor a 1 ha.
- f) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de salud de escala metropolitana.
- g) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación y de salud de escala metropolitana.
- h) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala barrial, sectorial y zonal.
- i) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de salud de escala barrial y zonal. Para los equipamientos de salud de escala sectorial, la condición aplicará únicamente a establecimientos que cuenten con camas de hospitalización (ESS2).
- j) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia entre sí cuando se implanten con accesos hacia vías locales, en uso de suelo Múltiple tipología B.
- k) Las actividades económicas de tipología CZ1A y CZ1B que se encuentran próximas a equipamientos de educación de escala metropolitana, se encuentran prohibidas dentro del perímetro establecido en el **Anexo Nro. 11 Área prohibida para la implantación de actividades de tipología CZ1A y CZ1B del PUCP La Mariscal.**
- l) Las actividades económicas correspondientes a: venta al por menor de bebidas alcohólicas (no destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados, y venta al por menor de otras bebidas alcohólicas en almacenes especializados, se encuentran prohibidas dentro del perímetro establecido en el **Anexo Nro. 11 Área prohibida para la implantación de actividades de tipología CZ1A y CZ1B del PUCP La Mariscal.**
- m) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B cuyo uso de suelo sea complementario según el uso principal, podrán implantarse y obtener

únicamente una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote. En el uso de suelo Múltiple tipología A, los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán implantarse y obtener dos Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote

- n) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas, cuando formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Corporación Metropolitana de Turismo y que cuenten con la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).
- o) Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias:
 1. Una distancia mínima de 200 metros entre gasolineras y estaciones de servicios o de proyectos licenciados y/o aprobados, destinados a equipamientos: educativos, salud, bienestar social de nivel zonal y de ciudad o metropolitano, así como a orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con discapacidad, centros de protección de menores, casa de la cultura, salas de cine mayores a 300 puestos, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos. (EEZ, EEM, ESZ, ESM, EBZ, EBM, EBS, ECM, ECRM)
 2. Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP).
 3. Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares; igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
 4. A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
 5. A 1.000 m. de los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes de las plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
 6. Las gasolineras y estaciones de servicios deberán implantarse en lotes de terreno con frente a vías con al menos 15 m de ancho.
 7. Se prohíbe la implantación de gasolineras y estaciones de servicios en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EPMAPS.
- p) Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- q) Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión y Control Vehicular.

Artículo 35.- Condiciones de implantación para actividades comerciales y de servicios de tipología CM1C y CB5.- La implantación de actividades comerciales y de servicios de tipología CM1C y CB5 se sujetarán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 36.- Condiciones de implantación específicas para las actividades económicas.- Las condiciones específicas de implantación que no se encuentren normadas en esta ordenanza, serán aquellas normadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 37.- Parámetros de medición para actividades de comercio y equipamientos para cumplimiento de las condiciones de implantación.- Las distancias determinadas en las condiciones de implantación se medirán de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN II

DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 38.- Edificabilidad básica.- La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

La asignación de edificabilidad básica en el presente Plan se establece en el **Anexo Nro. 12 Edificabilidad básica del PUCP La Mariscal** y se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 5. Asignación de ocupación y edificabilidad básica para la habilitación del suelo

EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO	
Código de edificabilidad	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
	Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
A1002-25	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A1012-40	12	48	5	3	3	6	40	480	1000	25
A1512-40	12	48	5	5	5	10	40	480	1500	30
A1520-40	20	80	5	5	5	10	40	720	1500	30

A2502-10	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A5004-60	4	16	5	5	5	10	60	240	5000	40
A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A604-60	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A608-60	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A608-60 (PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A810-50	10	40	5	3	3	6	50	500	800	20
A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
B406-60(PB)	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10
C303-60	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C406-70	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C608-70	8	32	5	0	3	6	70	560	600	15
C608-70 (PB)	8	32	5	0	3	6	70	560	600	15
C612-70	12	48	5	0	3	6	70	840	600	15
D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10

D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15

Elaboración: STHV, 2023

Artículo 39.- Edificabilidad general máxima.- La edificabilidad general máxima se asigna a las zonas donde se desea consolidar la densidad poblacional de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo. La asignación de edificabilidad general máxima en el presente Plan se establece en el **Anexo Nro. 13 Edificabilidad general máxima del PUCP La Mariscal** y se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 6. Asignación de ocupación y edificabilidad general máxima para la habilitación del suelo

EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO	
Código de edificabilidad	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
	Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m ²	m
A1020-40	20	80	5	3	3	6	40	800	1000	25
A1524-40	24	96	5	5	5	10	40	960	1500	30
A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A614-50	14	56	5	3	3	6	50	700	600	15
A616-50	16	64	5	3	3	6	50	800	600	15
A816-50	16	64	5	3	3	6	50	800	800	20
A820-50	20	80	5	3	3	6	50	1000	800	20

B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
C616-70	16	64	5	0	3	6	70	1120	600	15
D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D616-70	16	56	0	0	3	6	70	1120	600	15
D620-70	20	80	0	0	3	6	70	1400	600	15

Elaboración: STHV, 2023

Artículo 40.- Condiciones de ocupación de los retiros.- Según las formas de ocupación, los retiros establecidos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) En lotes con uso de suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad , con forma de ocupación aislada, pareada o continua, frentistas a vías expresas, colectoras, arteriales y locales, se aplicarán condiciones para la ocupación del retiro frontal y su tratamiento como prolongación del espacio público, de acuerdo a lo establecido en la normativa técnica correspondiente.
- b) Las edificaciones implantadas en lotes con uso de suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, que se acojan a la edificabilidad máxima del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de un plan parcial, no podrán ocupar sus retiros frontales y deberán ser tratados como prolongación del espacio público.
- c) Las condiciones de ocupación de los retiros frontales en usos de suelo diferentes a Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, serán determinadas en la normativa técnica.
- d) Las administraciones zonales podrán autorizar la ocupación provisional del retiro frontal, de acuerdo a lo establecido en la normativa técnica correspondiente.
- e) Los proyectos comerciales de tipología CM4 y los equipamientos metropolitanos implantados en lotes con forma de ocupación aislada, pareada o continua, el retiro frontal se tratará como prolongación del espacio público y no se permitirá la ubicación de estacionamientos; además se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.
- f) Los proyectos a desarrollarse en lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) hasta cinco (5) metros. En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a la normativa técnica vigente.
- g) Las edificaciones mayores a cinco (5) pisos implantadas en lotes con uso de suelo múltiple o residencial urbano de alta densidad, podrán adosarse a las construcciones vecinas en los retiros laterales únicamente hasta una altura máxima de un (1) piso en planta baja, siempre y cuando se cumplan los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en el código de edificabilidad.

- h) Se podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- i) En los lotes particulares con forma de ocupación aislada o pareada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener retiros hacia sus colindancias laterales, ni aplicar el código de edificabilidad, podrán adosarse cumpliendo las condiciones y requisitos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- j) Los lotes con formas de ocupación pareada o continua podrán tener retiros laterales adicionales a los previstos en la edificabilidad, siempre y cuando el retiro cumpla un mínimo de tres (3) metros de distancia con el límite lateral del lote.
- k) Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumpla con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.
- l) En lotes esquineros con forma de ocupación a línea de fábrica (D) o continua (C), se permitirá resolver el retiro posterior de acuerdo a lo establecido en la normativa técnica.

Artículo 41.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo.- En los casos especiales de uso y ocupación del suelo que no se encuentren normados en la presente ordenanza, aplicará lo establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CAPÍTULO IV

PROGRAMAS Y PROYECTOS

Artículo 42.- Programas y proyectos.- Los programas y proyectos del presente Plan constituyen una serie ordenada de operaciones necesarias, en concordancia con los ejes orientadores definidos en la propuesta del plan, y estableciendo programas para cada uno de ellos.

Los programas y proyectos del presente Plan serán de obligatorio cumplimiento y su ejecución estará a cargo de las entidades responsables conforme lo establecido en el **Anexo Nro. 14 Programas y proyectos del PUCP La Mariscal.**

Artículo 43.- Tiempo de implementación y etapas de desarrollo.- El tiempo de implementación y las etapas de desarrollo de los programas y proyectos definidos dentro del Plan, seguirán la siguiente temporalidad general:

- a) Corto plazo: desde la aprobación del Plan hasta finalizar el 2do año.
- b) Medio plazo: desde el inicio del 3er año hasta finalizar el 5to año.
- c) Largo plazo: desde el inicio del 6to año hasta finalizar el 12vo año.
- d) Continuo: desde la aprobación del Plan y durante los 12 años de vigencia del mismo.

Sin perjuicio de la temporalidad señalada, los programas y proyectos se ajustarán a los tiempos específicos definidos en el **Anexo Nro. 14 Programas y proyectos del PUCP La Mariscal.**

Los recursos económicos para la ejecución de los programas y proyectos, se obtendrán de fuentes como: la Contribución Especial por Mejoras (CEM); el presupuesto destinado a las empresas públicas a partir de la proyección establecida en el Plan Operativo Anual (POA); el Plan Anual de Contratación (PAC); el instrumento de gestión y financiamiento para el desarrollo urbano; alianzas público/privadas; y, por cualquier otro mecanismo o herramienta definida en la legislación nacional y local.

Los lineamientos y plazos para la ejecución de cada una de las intervenciones de los programas y proyectos se describen en el **Anexo Nro. 15 Lineamientos y plazos para la ejecución de programas y proyectos del PUCP La Mariscal.**

Las zonas y ejes priorizados para intervención se encuentran detallados en el **Anexo Nro. 16 Zonas priorizadas para ejecución de programas y proyectos del PUCP La Mariscal**

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 44.- Concesión Onerosa de Derechos.- La determinación del valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos será efectuada, de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

Artículo 45.- Unidades de Actuación Urbanística.- En el presente Plan se identificaron tres (3) Unidades de Actuación Urbanística, cuya delimitación está detallada en el **Anexo Nro. 17 Unidades de Actuación Urbanística del PUCP La Mariscal.** La respectiva caracterización y disposiciones generales a las cuales deberá estar sujeto su desarrollo, se detallan a continuación:

Tabla 7. Disposiciones generales de las Unidades de Actuación Urbanística

NRO. UAU	NOMBRE	DISPOSICIONES GENERALES	TIPO DE CARGA
UAU 1	10 de Agosto - Julio Andrade (Av. 10 de Agosto entre Ignacio de Veintimilla y Jerónimo Carrión)	<ul style="list-style-type: none"> • Reservar un 20% del total del área de la actuación urbanística para la construcción de un equipamiento de bienestar social de escala sectorial. • El equipamiento cultural deberá integrarse al parque adyacente a la actuación urbanística (Parque Julio Andrade) 	Equipamiento de bienestar social (EBS)
UAU 2	10 de Agosto - Ascázubi - Colón (Av. 10 de Agosto entre	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar los lotes vacíos y subutilizados de la UAU. • Generar conexión peatonal y de movilidad alternativa entre las Av. Colón, Calle Javier Ascázubi. 	Equipamiento cultural sectorial y Equipamiento

	Cristóbal Colón y Ascazubi	<ul style="list-style-type: none"> Reservar una superficie de 20% del total del área de la unidad de actuación urbanística para la provisión de un equipamiento cultural sectorial y un equipamiento administrativo de escala zonal. 	administrativo zonal (ECS + EAZ)
UAU 3	Rodrigo de Triana (entre Av. Fco. de Orellana y Cristóbal Colón)	<ul style="list-style-type: none"> Generar un espacio público que incremente el índice de verde urbano mediante la creación de un parque con un área no menor a 3.000 metros cuadrados y que de manera obligatoria, genere una conexión entre las Av. Cristóbal Colón y Av. Francisco de Orellana. 	Equipamiento deportivo barrial (EDB)

Elaboración: STHV, 2023

La estimación del reparto de cargas y beneficios que consta en el Anexo **Nro. 22 Documentos técnicos de soporte: Diagnóstico, Memoria justificativa y Propuesta del Plan**, es referencial y su determinación definitiva se realizará de acuerdo a los procedimientos y atribuciones establecidas por la norma metropolitana vigente.

Artículo 46.- Predios identificados para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.- Los predios susceptibles de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, cuyo proceso seguirá lo establecido en la normativa metropolitana vigente, se determinan en el **Anexo Nro. 18 Predios identificados para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria del PUCP La Mariscal** y se detallan a continuación:

Tabla 8. Predios sujetos a desarrollo y construcción prioritaria

NÚMERO DE PREDIO	SUPERFICIE APROXIMADA (M2)
34222	1338.03
194505	2810.61
22577	1844.21
3576986	1703.09
3623187	1435.86
81902	958,84
57159	1730,11
26910	816.80

44963	1676.89
32000	786.50
95913	533
78285	530.50
76161	585
130459	3566
198775	1644.90
131092	1285.36
29860	463,64
27643	688,19
131599	728,50

Elaboración: STHV, 2023

CAPÍTULO VI

ZONAS DE RENOVACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA

Artículo 47.- Zonas de renovación y revitalización urbana.- La aplicabilidad de las zonas de renovación y revitalización está regida por lo establecido en la normativa metropolitana vigente y se clasifican en:

1. Zonas de renovación y revitalización Urbana para el desarrollo inmobiliario
2. Zonas de Renovación y Revitalización Urbana para el desarrollo económico - actividades turísticas
3. Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico - actividades económicas generales no turísticas

Para el presente Plan se determinan las zonas en los anexos:

Anexo Nro. 19 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario del PUCP La Mariscal,

Anexo Nro. 20 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico - actividades turísticas del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 21 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico - actividades económicas generales no turísticas del PUCP La Mariscal

SECCIÓN I

ESPACIO PÚBLICO GENERADOR

Artículo 48.- Espacio público generador.- El espacio público generador fomenta la cohesión y seguridad ciudadana, a través del diseño, implementación y gestión de áreas públicas dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, con la finalidad de crear entornos urbanos accesibles, inclusivos, dinámicos y representativos de la diversidad comunitaria, en vinculación con el sistema de movilidad con prioridad en modos sostenibles.

- a) Senderos seguros: Los senderos seguros son intervenciones que tienen como objetivo mejorar y reforzar la seguridad en el espacio público, así como en las áreas aledañas a equipamientos de bienestar social, principalmente, de manera que las personas puedan transitar y movilizarse con confianza y seguridad. Para el ámbito de aplicación del Plan, se definen para su ejecución de manera prioritaria los siguientes ejes:

Tabla 9. Senderos seguros

SENDEROS TRANSVERSALES (sentido Este-Oeste)	SENDEROS LONGITUDINALES (sentido Norte-Sur)
Av. Patria: desde la Av. 10 de agosto hasta la Av. 12 de octubre	Av. Amazonas: desde la Av. Patria hasta la Av. Francisco de Orellana
Jorge Washington: desde la Av. 10 de agosto hasta la Av. 12 de octubre	Reina Victoria: desde la Av. Patria hasta la Av. Francisco de Orellana
Fray Antonio de Marchena: desde la Calle Versailles hasta la Av. 10 de agosto	
Ignacio de Veintimilla: desde la Av. 10 de agosto hasta la Av. 12 de octubre	
Luis Cordero: desde la Av. 10 de agosto hasta la Av. 12 de octubre	
Av. Cristóbal Colón: desde la 10 de agosto hasta la 12 de octubre	

Elaboración: STHV, 2023

- b) Circuitos seguros: Los circuitos seguros son recorridos que se establecen para facilitar los desplazamientos peatonales, con condiciones de seguridad, accesibilidad y calidad del espacio público. Generan espacios accesibles para el desplazamiento seguro, inclusivo, sostenible y dinámico hacia el interior de los polígonos conformados por los circuitos. Para el ámbito de aplicación del Plan, se definen para su ejecución de manera prioritaria los siguientes circuitos:

Tabla 10. Circuitos seguros

TRAMO	CALLES - AVENIDAS
1	Av. 10 de agosto, Calle Jorge Washington, Av. Amazonas y Calle 18 de septiembre
2	Av. Amazonas, Calle Ignacio de Veintimilla, Calle Jose Luis Tamayo y Calle Jorge Washington
3	Calle Joaquín Pinto, Calle Luis Codero y Calle Diego de Almagro
4	Av. Amazonas, Calle La Niña, Calle Reina Victoria y Calle Luis Codero

Elaboración: STHV, 2023

CAPITULO VII

ESTRATEGIAS DE FINANCIAMIENTO

Artículo 49.- Estrategias de financiamiento.- El Plan Urbanístico Complementario Parcial de La Mariscal cuenta con las siguientes estrategias de financiamiento:

1. Distribución equitativa de cargas y beneficios dentro de las unidades de actuación urbanística, las cuales contienen los programas y proyectos que constituyen cargas locales y/o generales del plan. El instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.
2. Concesión Onerosa de Derechos que se aplicará en el momento en que se soliciten las licencias metropolitanas urbanísticas respectivas, por mayor aprovechamiento del suelo en el plan parcial. Los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos capturados en el marco de la aplicación del plan parcial deberán financiar los proyectos del mismo, para esto el operador urbano actuará en función de los proyectos del Plan.
3. Gestión de las entidades municipales para los programas y proyectos propuestos. Como posibles fuentes de financiamiento se pueden desarrollar a través de recursos propios (tributarios o no tributarios), gestión de cooperación internacional (reembolsable o no reembolsable), aportes público privado, o contemplado en el presupuesto operativo anual.
4. El financiamiento de estudios y de ejecución de sistemas públicos de soporte a cargo de las entidades metropolitanas responsables, deberá estar incluido en el presupuesto operativo anual, tanto en gasto corriente como en gasto de inversión, según corresponda. Las inversiones se recuperarán a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.

5. Tributos con finalidades fiscales, de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO VIII

EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

Artículo 50.- Evaluación y seguimiento.- La evaluación y seguimiento del Plan está a cargo del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con las demás entidades involucradas en el desarrollo de este.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Incorpórese como anexos de la presente ordenanza los siguientes:

Anexo Nro. 1 Ámbito de aplicación del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 2 Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 3 Ámbito de aplicación del estándar de fachadas vivas para el PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 4 Ámbito de aplicación y listado de predios sujetos a liberación de retiros en el PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 5 Usos generales del suelo del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 6 Usos específicos principales del suelo del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 7 Listado de actividades de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU)

Anexo Nro. 8 Matriz de actividades económicas restringidas del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 9 Prohibición de venta de alcohol en el PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 10 Condiciones de implantación para actividades económicas restringidas del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 11 Área prohibida para la implantación de actividades de tipología CZ1A y CZ1B del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 12 Edificabilidad básica del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 13 Edificabilidad general máxima del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 14 Programas y proyectos del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 15 Lineamientos y plazos de ejecución para programas y proyectos del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 16 Zonas priorizadas para ejecución de programas y proyectos del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 17 Unidades de Actuación Urbanística del PUCP La Mariscal del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 18 Predios identificados para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 19 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 20 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico - actividades turísticas del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 21 Zona de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico - actividades económicas generales no turísticas del PUCP La Mariscal

Anexo Nro. 22 Documentos técnicos de soporte: Diagnóstico, Memoria justificativa y Propuesta del Plan

Segunda.- Los propietarios de los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por el Plan Parcial aprobado por esta ordenanza y que generen un mayor aprovechamiento de suelo en relación al Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a los casos establecidos en la normativa metropolitana vigente, deberán pagar Concesión Onerosa de Derechos.

Tercera.- En los bienes inmuebles que formen parte del inventario de bienes patrimoniales y en las Unidades de Actuación Urbanística delimitadas en el presente plan, no aplicarán las condiciones dispuestas en la Intensificación de la ocupación de suelo (COS) y las disposiciones referentes a proyectos en predios inventariados integrados que constan en el código municipal vigente.

Cuarta.- Actualice la cartografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente acorde a los contenidos normativos de la presente ordenanza y según lo dispuesto en la normativa metropolitana vigente.

Quinta.- Los programas y proyectos definidos en este instrumento deberán desarrollarse conforme la aplicación de los instrumentos de gestión y financiamiento correspondientes. Las instituciones del Distrito Metropolitano de Quito responsables deberán incorporarlos a sus Planes Operativos Anuales de acuerdo a las prioridades y recursos institucionales.

Sexta.- La Secretaría de Comunicación y la Administración Zonal correspondiente en coordinación con las entidades competentes en materia de comunicación, se encargará de realizar procesos de difusión y socialización de los avances y desarrollo del plan a la comunidad de manera permanente.

Séptima.- Los estándares urbanísticos y/o reglas técnicas que no se encuentren normados en esta ordenanza, se regirán a lo establecido en los instrumentos metropolitanos vigentes.

Octava.- El órgano encargado de la operación urbana, en coordinación con la Administración Zonal correspondiente, iniciarán el proceso de concertación con los propietarios de los predios incluidos en las unidades de actuación urbanística del plan, de conformidad con el proceso establecido en el instructivo correspondiente.

Novena.- Las entidades responsables de la ejecución de programas y proyectos, deberán implementar los mismos en coordinación con las entidades responsables de la política pública, y los ejecutarán acorde a sus atribuciones.

Décima.- Los predios que formen parte del inventario de bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito que hayan cumplido con la norma técnica para liberación de retiros, podrán mantener las actividades económicas y sus licenciamientos, considerando para el cumplimiento del aforo el área de los retiros liberados.

Décima Primera.- Para efectos de cobro de Concesión Onerosa de Derechos no se considerará el Plan de Uso y Ocupación del Suelo derogado por la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021.

Décima Segunda.- Dentro de las Unidades de Actuación Urbanística delimitadas en este plan no se aplicarán las condiciones de implantación de las actividades económicas permitidas.

Décima Tercera.- A partir de la sanción de la presente ordenanza, los establecimientos que contengan la actividad venta al por menor de bebidas alcohólicas (no destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados, dentro de los límites establecidos por el **Anexo Nro. 9 Prohibición de venta de alcohol en el PUCP La Mariscal**, no podrá mantener la actividad económica.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- En el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, aprobará mediante resolución los lineamientos y normas técnicas para la distribución y ubicación del comercio autónomo fijo y semifijo en el área de aplicación del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal. Hasta la aprobación de la resolución, se aplicará lo establecido por la normativa metropolitana vigente.

Segunda.- En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la unidad encargada de áreas históricas de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, deberá emitir la norma técnica que contiene el procedimiento de liberación de retiros en predios que formen parte del inventario de bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito.

Tercera.- En un plazo máximo de tres (3) años contados a partir de la aprobación de la norma técnica que contiene el procedimiento de liberación de retiros, los predios que formen parte del inventario de bienes patrimoniales, deberán modificar las construcciones añadidas en sus retiros. Hasta la aplicación de esta disposición podrán seguir funcionando de acuerdo a lo aprobado por la licencia metropolitana vigente.

Cuarta.- En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, deberá emitir la norma técnica de fachadas vivas.

Quinta.- En el plazo máximo de tres (3) años contados a partir de la aprobación de la norma técnica correspondiente, todas las edificaciones que se encuentren dentro del límite definido por **Anexo Nro. 18 Ámbito de aplicación para fachadas vivas** de esta ordenanza, deberán aplicar la normativa para fachadas vivas. Hasta la aplicación de esta disposición podrán seguir funcionando de acuerdo a lo aprobado por la licencia metropolitana vigente.

Sexta.- En el plazo de cinco (05) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial deberá incorporar las determinaciones de compatibilidades de usos de suelo en los sistemas de consulta del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

Séptima.- En el plazo de cinco (05) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial deberá incorporar las determinaciones establecidas en este instrumento en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM).

Octava.- En el plazo de quince (15) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial deberá actualizar la cartografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo, por efectos de la aprobación del presente plan.

Novena.- En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y las Administraciones Zonales correspondientes, presentarán al Alcalde Metropolitano un informe que contenga el cronograma de intervenciones y sus fases de estudio, diseño y ejecución, para los proyectos asignados a la EPMMOP y las Administración Zonales correspondientes en el presente plan, el mismo que constituirá parte integral en el desarrollo del PUCPLM.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.- Deróguese todas las disposiciones normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan con la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los **xxx** días del mes de **xxxx** de dos mil veintitrés.

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0191-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2024

Asunto: Proyecto Plan Urbanístico Complementario La Mariscal

Pabel Muñoz López

Alcalde Metropolitano

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, mediante Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, se aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito. Dentro del componente urbanístico del mencionado instrumento se definieron los sectores de la ciudad sujetos al desarrollo de instrumentos de planificación complementaria, entre los cuales se identifica el Plan Especial de La Mariscal, cuyo objetivo principal es proteger el carácter patrimonial y tradicional del barrio, así como como promover la risendencialidad mediante la mixticidad de actividades.

En este contexto y en cumplimiento con lo determinado en la normativa nacional y metropolitana vigente, se desarrolló la propuesta del “Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal”, el cual ha realizado diversos procesos participativos con la comunidad y entidades municipales para la construcción de los documentos técnicos de diagnóstico y propuesta.

Es preciso señalar que, para la construcción de la propuesta de Plan Parcial en mención, en apego a lo definido en el artículo 2287 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se requirió de los informes favorables de las diferentes entidades municipales, conforme al siguiente detalle:

- Administración Especial Turística La Mariscal: Memorando Nro. GADDMQ-AETLM-2024-0063-M de 02 de febrero de 2024.
- Agencia Metropolitana de Control: Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DAJ-2024-0007-O de 23 de enero de 2024.
- Administración Zonal Eugenio Espejo: Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2024-0167-O de 17 de enero de 2024.
- Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo: Oficio Nro. EPMGDT-GG-2024-0012 de 10 de enero de 2024.
- Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda: Oficio Nro.

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0191-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2024

EPMHV-GG-2024-0087-O de 02 de febrero de 2024.

- Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas: Oficio Nro. EPMMOP-GG-2024-0258-O de 01 de febrero de 2024.

- Instituto Metropolitano de Patrimonio: Oficio Nro. GADDMQ-IMP-2024-0055-O de 10 de enero de 2024.

- Secretaría de Cultura: Oficio Nro. GADDMQ-SECU-2024-0150-O de 30 de enero de 2024.

- Secretaría de Movilidad: Oficio Nro. GADDMQ-SM-2024-0070-O de 10 de enero de 2024.

- Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos: Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2024-0247-OF de 30 de enero de 2023.

En mérito a lo expuesto, conforme a lo definido en el literal d) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en virtud de lo establecido en el artículo 67.5 y en el literal a) del artículo 67.51 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 063-2023 del 06 de noviembre de 2023, que le faculta por iniciativa propia presentar ordenanzas para su tratamiento y aprobación, pongo en su consideración la propuesta del “Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal” y sus anexos cuyo contenido se detalla a continuación:

Enlace:

<https://drive.google.com/drive/u/4/folders/1ooOiNKp5QHbOrNfvXWV1JVz0oaLifJ8e>

Nombre de la carpeta	Nombre de los archivos
1. Proyecto de ordenanza	Proyecto de Ordenanza que Aprueba el Plan Urbanístico Complementario La Mariscal

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0191-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2024

1. Anexos	Anexo Nro. 01 Ámbito de aplicación del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 02 Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 03 Ámbito de aplicación del estándar de fachadas vivas para el PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 04 Ámbito de aplicación y listado de predios sujetos a liberación de retiros del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 05 Usos generales del suelo del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 06 Usos específicos principales del suelo PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 07 Listado de actividades de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU)
	Anexo Nro. 08 Matriz de actividades económicas restringidas del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 09 Prohibición de venta de alcohol en el PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 10 Condiciones de implantación para actividades económicas restringidas del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 11 Condiciones de implantación para actividades económicas de la tipología CZ1A
	Anexo Nro. 12 Área prohibida para implantación de actividades de tipología CZ1B y CZ1B del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 13 Edificabilidad Básica del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 14 Edificabilidad General Máxima del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 15 Programas y proyectos del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 16 Lineamientos y plazos de ejecución para programas y proyectos del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 17 Zonas priorizadas para ejecución de programas y proyectos del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 18 Unidades de Actuación Urbanística del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 19 Predios identificados para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 20 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 21 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico - actividades turísticas del PUCP La Mariscal
	Anexo Nro. 22 Zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico - actividades económicas generales no turísticas del PUCP La Mariscal
	Anexo 23. Documentos técnicos de soporte: Diagnóstico del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal Memoria Justificativa del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal Propuesta del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0191-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2024

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez

SECRETARIO DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FD 3
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Anexos:

- PROPUESTA DE ORDENANZA_PUCP LA MARISCAL_20240206.pdf
- PROPUESTA DE ORDENANZA_PUCP LA MARISCAL_20240206.docx

Copia:

Señor Doctor

Fausto Andrés Segovia Salcedo

Procurador Metropolitano

PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Abogado

Jhonatan Santiago Gómez Pumagualle

Asesor Jurídico FD6

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Señora Arquitecta

Adriana Lucía Ávila Santacruz

Coordinadora Técnica FD5

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Señor Arquitecto

Mauricio Ernesto Marín Echeverría

Director Metropolitano de Ordenamiento Territorial FD5

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Señor Ingeniero

Daniel Sebastián Castañeda Fraga

Jefe Unidad de Planeamiento del Suelo FD7

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0191-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2024

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Adriana Lucía Ávila Santacruz	alas	SHOT	2024-02-07	
Aprobado por: José Adolfo Morales Rodríguez	JM	SHOT	2024-02-07	



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ADOLFO
MORALES RODRIGUEZ**

