



**Municipio
de Quito**

ANEXO 1. MATRIZ DE OBSERVACIONES PRIMER DEBATE CONCEJO METROPOLITANO - CUS Y SILLA VACÍA

SESIÓN No. 280 - ORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (25.04.2023)

Observaciones y comentarios Concejo Metropolitano Primer Debate de Ordenanza Reformatoria al la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021

Concejal Metropolitano	Observación y comentario	Criterio Técnico-Legal y/o Justificación STHV	Se recomienda acoger la observación		
			Si	No	Parcialmente
Cjal. Bernardo Abad	Condiciones de implantación bares y discotecas que no afecten a otro sector de la ciudad	Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán implantarse y obtener únicamente una LUAE por lote. En la zona turística de La Mariscal podrán implantarse y obtener dos LUAE por lote. Estas condiciones de implantación no aplicará dentro del área delimitada por el apéndice correspondiente Excepciones de aplicación de condiciones de implantación sectores Mariscal y Bicentenario; sin embargo, los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.	x		
	Polígono que asigna normativa Gonzalez Suárez en las zonas próximas al redondel Churchill en donde existe un límite con distinta normativa que separa sectores con misma características y sin embargo no se asigna la misma edificabilidad	Se acogen las observaciones y se homologa a las asignaciones de edificabilidad de la zona			
	Lote solicitado en revisión por Servientrega con uso de bodegas, e infraestructura logística que esta con doble edificabilidad y en ese sentido no permite habilitar la licencia correspondiente	No es posible que el predio se acoja a un solo uso de suelo como lo especifica el RAS, sin embargo en el uso de suelo que se encuentra hacia la vía si se permite las actividades solicitadas ya que está en tipología 3.			
	Se puso en conocimiento 3 casos en Av. República y Eloy Alfaro que solicitan restitución de la zonificación anterior	Se acogen los cambios y se homologa la zona ya que no se han logrado identificar los casos particulares señalados, sin embargo se realizó un análisis de todo el sector.			
	Tumbaco con procesos de habilitación de suelo piden restituir la zonificación del PUOS y reconocimiento de vía que se usa como pública	Se revisa en matriz de cambios propuestos por concejales metropolitanos debido a que no se menciona en la intervención del número de predio	N/A	N/A	N/A
	Sector Construcción, solicita la revisión de estándares de edificabilidad vigentes y los contenidos de la propuesta que generan problemas en la aplicación de edificabilidad	En el mes de enero de 2023 (días 4, 11, 12, 18, 19, 25) se realizaron seis mesas de trabajo con profesionales pertenecientes a las entidades colaboradoras, universidades, entidades municipales, consultores privados, sector de la construcción, consultores externos y cabildo cívico donde se dio a conocer la propuesta del "Estándar de Edificabilidad para la reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo", en estas mesas de recogieron comentarios y observaciones de los participantes, mismas que fueron analizadas por los técnicos de la secretaría y se realizaron las actualizaciones del documento normativo, en los casos que pertinentes.	N/A	N/A	N/A
La normativa de la ciudad es dinámica y se transforma bajo hechos consumados	Comentario	N/A	N/A	N/A	
El PUGS tiene acertadas decisiones con los estándares urbanísticos para ganar formas de integración en torno al espacio público	Comentario	N/A	N/A	N/A	
Sobre la Floresta al ser un barrio Patrimonial, la disposición reformativa como la ha mencionado el Secretario debe prevalecer la OM 135 hasta que se apruebe el plan parcial correspondiente	Por petición de la Concejala Monica Sandoval y los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, no se reforma la transitoria.	x			
Hay visiones de otros colectivos que solicita la derogatoria de la OM 135	Comentario	N/A	N/A	N/A	

Cjal. Juan Manuel Carrión	Hotel Quito: debe prevalecer el sentido de la protección del bien patrimonial arquitectónica. Al ser un polígono no podemos abstraer y separar el parqueadero o los predios aledaños. Es necesario que se informe al concejo si hay algún proyecto presentado y bajo que normativa está siendo tratado.	La ficha de inventario de bienes culturales patrimoniales inmuebles del INPC No. IBI-17-01-23-000-000482 aplica al predio No. 98963. Con documento No. STHV.2022-2305-E ingresa el expediente del proyecto arquitectónico ampliatorio y modificatorio "Rehabilitación Hotel Quito" propuesto para el predio No. 98963; propuesta que al momento se encuentra en revisión, hasta el momento no se ha generado acto administrativo al respecto.			x
	Aumento de zonas de protección ecológica es una acertada decisión del PUGS y ha motivado crear el Santuario de vida del Bosque Seco de Jalunguilla	Comentario	N/A	N/A	N/A
	Es un gran aporte lo establecido en las quebradas sobre la limitación de los subsuelos habitables	Comentario	N/A	N/A	N/A
Cjal. Carlos Jaramillo	Comentario respecto a la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo	Comentario	N/A	N/A	N/A
Cjal. Blanca Paucar	Disposició general Sta . PUAE cuantos PUAE hay en gestión para que solamente sean tratados los iniciados bajo la norma que les permitía	No es una observación a la propuesta del PUGS, sin embargo se indica que los siguientes PUAE se encuentran en tratamiento: 1. MALL CEMEXPO: Se obtuvo la inviabilidad de la propuesta 2, por lo que el promotor deberá acoger las observaciones generadas a la propuesta 1 que tiene viabilidad. 2. CARRETAS: A la espera de la respuesta del promotor de la propuesta de pago de COD 3. MANUEL CORDOVA GALARZA: El promotor se encuentra realizando la propuesta, el proceso de reforma se encuentra en suspensión. 4. PLAZA SAN JOSE: Se debe remitir al promotor las observaciones de las entidades que conforman la mesa técnica para la reformulación del proyecto.	N/A	N/A	N/A
	Corregir disposiciones reformatorias la Primera, Segunda y Tercera	Es un cambio de forma en el texto, ya que estaban mal numeradas las disposiciones.	x		
	Disposición reformatoria Tercera: Sobre VIS es de la OM 044-2022 y no del código municipal,	La disposición reformatoria es sobre el código Municipal, ya que la Ordenanza 044-2022 fue incorporada al Código Municipal.		x	
	El texto que sustituye al no considerar los % mínimos de VIS. Texto no considera como el municipio garantizará que sea destinado el SUELO para VIS que entidad haría el seguimiento ? En el texto vigente menciona que previo a la licencia el promotor entregará una garantía al Operador Urbano	Se acoge parcialmente ya que se encuentra previsto en el artículo 2504 del código Municipal vigente. Se realizan cambios en el texto a fin de dar esa claridad.			x
	Revisión del apéndice del estándar de VIS y del anexo 01 de aplicabilidad de la COD numeral 4,1 último inciso. Se dice que los proyectos VIS deben estar calificados por el MIDUVI, pero pide considerar que también podemos revisar nosotros bajo competencia municipal, la calificación que debe ser exigida sea calificada como proyecto VIS por el Municipio de Quito por la STHV o por la EPMHV. En caso de acceder a beneficios de MIDUVI calificarse por MIDUVI	El estándar de vivienda de Interés Social, se elimina de la propuesta, ya que se propone sea aprobado con la Ordenanza de vivienda de Interés Social, al ser un tema de su competencia. Adicionalmente el artículo 52 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social establece que el órgano encargado de la calificación de proyectos VIS es el MIDUVI.		x	
	Estándar VIS indica desarrollar visor geográfico falta agregar quien lo hará y en que tiempo	El estándar de vivienda de Interés Social, se elimina de la propuesta, ya que se propone sea aprobado con la Ordenanza de vivienda de Interés Social, al ser un tema de su competencia.			

	Apéndice de estándar de edificabilidad ancho mínimo de la vía de acuerdo al número de pisos propuestos, para la altura, en base a que parámetros se establecieron estas propuesta técnicas. Considerar indicadores plan de indicadores de Viscoria Gasteiz de la Agencia de Barcelona	Para la construcción del estándar se realizó estudio de referentes nacionales e internacionales, así también se analizó las edificaciones existentes y los aprovechamientos asignados por el PUGS, para determinar la proporción de altura de edificación respecto al ancho de la vía, aplicable al DMQ.			
	La Comisión de Uso de Suelo a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite información sobre pedidos de cambio de zonificación por parte de ciudadanos. Se solicita informar de todas las solicitudes cuantas fueron acogidas y que pasará con los propietarios que presenten más solicitudes	Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6776-O de fecha 20 de diciembre de 2022 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite la Resolución 082 de la Comisión de Uso de Suelo, con la Matriz de Solicitud de Cambios de Zonificación de Ciudadanos consolidada por la Comisión de Uso de Suelo. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6777-O de fecha 20 de diciembre de 2022 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite un alcance a Resol. 082 y entrega una actualización de la Matriz señalada con un total de 74 casos para revisión y emisión de criterio técnico y legal de la STHV. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1985-O de fecha 29 de abril de 2023 la la Secretaría General del Concejo Metropolitano, solicita a la STHV el informe técnico y legal respecto al proyecto de Reforma a la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021, dentro del expediente consta la Matriz de Solicitud de Cambios de Zonificación de Ciudadanos consolidada por la Comisión de Uso de Suelo con un total de 140 casos. En tal sentido, la STHV luego del análisis técnico y legal correspondiente ha remitido a la Comisión de Uso de Suelo, la Matriz final justificada que de un total de 140 casos analizados 29 Se recomiendan acoger en cuanto a sus peticiones, 85 se recomiendan no acoger y 26 se recomiendan acoger de manera parcial.	x		
	Respecto al Plan de La Floresta solicita defender el tema del Hotel Quito, observar la normativa que permite y que no permite. Esto debe pasar por las comisiones acorde lo indique la normativa vigente	Según lo establecido en la Ordenanza PMDOT-PUGS 001-2021, la normativa vigente en el sector de la Floresta es la Ordenanza metropolitana Nro. 135 del Plan Especial La Floresta. Se observará lo dispuesto en la mencionada ordenanza vigente.	x		
Cjal. Juan Carlos Fiallos	Hay que defender los parques metropolitanos de Calderón y de Cumbayá como equipamientos para la ciudad, esto implica la protección de flora y fauna	De acuerdo al PUGS vigente y el proyecto de reforma, la normativa de aprovechamiento urbanístico para las zonas referidas es la siguiente: 1) Calderón uso de suelo: equipamiento, edificabilidad básica A100002-0.5 y CEQ. 2) Cumbayá uso de suelo: equipamiento, edificabilidad básica: A10002-10, A50002-1 y A100002-2.5. Adicionalmente en el PUGS vigente la disposición transitoria trigésima sexta dispone la realización de un plan de gestión para la transformación de las áreas mencionadas en parques metropolitanos. Esta disposición transitoria se mantiene en el proyecto de reforma del PUGS.		x	
	Las definiciones de mantener un modelo de ciudad No Expansiva es acertado por parte de la STHV	Comentario	N/A	N/A	N/A
	Sobre los instrumentos de financiamiento de suelo, es adecuado contar con ellos para financiar las necesidades de la ciudad	Comentario	N/A	N/A	N/A

	La COD permite que el operador urbano pueda financiar proyectos de la ciudad en base a captura de plusvalías y que esto sea funcional y destinado a VIS con la finalidad de que los sectores deprimidos puedan generar espacios destinados a una mejor ciudad	Comentario	N/A	N/A	N/A
	Observaciones serán enviadas a la CUS	Comentario	N/A	N/A	N/A
Cjal. Laura Altamirano	En el proceso de zonificación en Shyris deben tener altura dependiendo del tipo de suelo ya que en su momento fue un antiguo complejo lacustre y acuíferos. Limitar edificabilidad es recomendable, considerar el tipo de suelo para edificar, tiene que ver con respeto a los derechos de la naturaleza	Para la determinación de la normativa de aprovechamiento urbanístico en el PUGS en el sector de la Carolina se consideró lo determinado por el PUOS, el hecho de ser una zona urbana consolidada, una centralidad metropolitana servida con todos los servicios básicos y sistemas públicos de soporte y la obligatoriedad de cualquier nueva edificación de contar con el estudio geotécnico como sustento técnico de diseño en cumplimiento con la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. Adicionalmente se consideró la factibilidad de servicios revisada en mesas técnicas con la EPMAPS en las que se presentó la edificabilidad del PUGS para las áreas de centralidad, y la obligatoriedad de cumplimiento de los estándares vigentes para poder llegar a la edificabilidad general máxima. No existe variación de aprovechamiento urbanístico en esta zona en el proyecto de reforma del PUGS.		x	
	Los Valles en el sector del Cerro Ilaló tiene alta presión inmobiliaria y habitacional, Se debe considerar que en estos sitios no se afecten las pendientes del sector, bosques protectores, y servicios ambientales de provisión	En el sector del Ilaló la normativa de aprovechamiento urbanístico se disminuyó en consideración de los servicios ecosistémicos que provee, y en consideración de que es un bosque protector. Adicionalmente el PUGS vigente, y el proyecto de reforma del PUGS disponen la creación de AIER Ilaló a cargo de la Secretaría de Ambiente.		x	
	Los valles a pesar que no este protegido el Ilaló como SMANP se proteja				
	Casas culturales - Casa 07 sector de Ronda los señores que cuidaban se apropiaron de la casa y no quieren desalojarla	Comentario	N/A	N/A	N/A
Silla Vacía Ricardo Cornejo	Predio 5606704, Caso cementerio, suelo fue expropiado y quedo un remanente. 2 expropiaciones Av Luis Román y Ampliación de Simón Bolívar quedando el remanente lotes para la Familia. Actualmente los lotes están rodeados de Ekopark UDLA, gasolinera, ventas de autos, monteolivo, casa de la selección, colegios Kepler Anderson, Colegio Ing. Civiles, Parque Metropolitano. En el uso de suelo aparece como restringido el Uso Principal EFZ y las condiciones de implantación no le permite ejecutar la actividad, por lo cual solicita revisar norma y compatibilidades	Se ha revisado la posibilidad de bajar la condición de implantación a 1000 metros de distancia entre las mismas actividades para los equipamientos funerarios, sin embargo, para el predio específico inclusive con esa modificación no cumpliría con el requerimiento normativo, debido a que también existen regulaciones de distancias con otros equipamientos en caso de licenciar columbarios, además no es posible generar una excepción a la norma. La Secretaría de Territorio recomienda que la aplicación de la norma sea general y no para casos particulares se ha revisado el caso específico y debido a la escala de los equipamientos funerarios y su restricción con el uso de suelo asignado.			
Cjal. Diego Carrasco	Hotel Quito debe ser protegido	Comentario	N/A	N/A	N/A
	La reforma es buena oportunidad para rectificar cualquier inconveniente del PUGS vigente, solucionar y mejorar de manera técnica la normativa del PUGS	Comentario	N/A	N/A	N/A

<p>La Floresta debe continuar siendo residencial, los linderos de la Floresta no le corresponde al PUGS, el sector la Floresta al cambiar los linderos muchos sectores quedaron fuera, por ejemplo la liga la Floresta ahora es Itchimbia.</p>	<p>La delimitación de los planes urbanísticos complementarios considera a los polígonos de intervención territorial planteados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, según el "Capítulo III Planificación Urbanística Complementaria identificada para el DMQ, numeral 2 y el Artículo 32 Contenidos mínimos de los planes parciales del Reglamento de la LOOTUGS". No es atribución de los planes urbanísticos complementarios la redelimitación de barrios.</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>
<p>Solicita si hay asuntos puntuales se haga un listado para análisis, en el caso de los predios con solicitud de cambio</p>	<p>Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6776-O de fecha 20 de diciembre de 2022 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite la Resolución 082 de la Comisión de Uso de Suelo, con la Matriz de Solicitud de Cambios de Zonificación de Ciudadanos consolidada por la Comisión de Uso de Suelo.</p> <p>Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6777-O de fecha 20 de diciembre de 2022 la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite un alcance a Resol. 082 y entrega una actualización de la Matriz señalada con un total de 74 casos para revisión y emisión de criterio técnico y legal de la STHV.</p> <p>Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1985-O de fecha 29 de abril de 2023 la Secretaría General del Concejo Metropolitano, solicita a la STHV el informe técnico y legal respecto al proyecto de Reforma a la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021, dentro del expediente consta la Matriz de Solicitud de Cambios de Zonificación de Ciudadanos consolidada por la Comisión de Uso de Suelo con un total de 140 casos.</p> <p>En tal sentido, la STHV luego del análisis técnico y legal correspondiente ha remitido a la Comisión de Uso de Suelo, la Matriz final justificada que de un total de 140 casos analizados 29 Se recomiendan acoger en cuanto a sus peticiones, 85 se recominadan no acoger y 26 se recomiendan acoger de manera parcial.</p>	<p>x</p>		

Cjal. Marco
Collahuazo

<p>San Miguel del Común es un caso que la STHV debe aclarar, en caso que exista alguna afectación</p>	<p>El Plan de Uso y Ocupación de Suelo asignaba a la totalidad del Sector de San Miguel del Común el uso de suelo Residencial Urbano 2, por su parte el Plan de Uso y Gestión de Suelo luego de un análisis de niveles de ocupación, niveles de edificabilidad, cobertura de sistemas públicos de soporte definió y diferencio dos tipos de uso de suelo en el sector. De esta forma la porción suroeste del sector se encuentra en clasificación de suelo rural y uso principal Residencial Rural Restringido, mientras que el sector norte siendo el de mayor consolidación se ha mantenido bajo clasificación de suelo urbano y uso principal Residencial Urbano de Baja Densidad Tipo 2 y Residencial Urbano de Media Densidad Tipo 2. Las asignaciones normativas de uso y aprovechamiento de suelo se encuentran justificadas bajo procedimientos, lineamientos e indicadores desarrollados para todo el DMQ, previa la confirmación de Polígonos de Intervención Territorial (zonas homogéneas), tratamientos y aprovechamiento de suelo, acorde a lo determinado por la normativa local y nacional vigente.</p>			X
<p>En el sur de la ciudad se ha dado paso a que los ejes sean comerciales, estos temas son importantes de abordar</p>	<p>El PMDOT plantea el fortalecimiento de las actividades comerciales en los polígonos de centralidades; en correspondencia el Plan de Uso y Gestión del Suelo establece la asignación predominante del uso de suelo múltiple en centralidades, como es el caso de la centralidad metropolitana de Quitumbe, Bicentenario, Carolina, entre otros.</p>	x		

<p>En el norte del Parque Bicentenario menciona que se elimina el Colegio Benalcázar</p>	<p>Es necesario precisar que el planeamiento respecto a la planificación del Colegio Sebastián de Benalcázar en la cabecera norte del ex-aeropuerto Mariscal Sucre, por lo que se plantea lo siguiente: - Se propone eliminar la Unidad de Actuación Urbanística (UAU - 10 Cabecera Norte Parque Bicentenario: Colegio Réplica Benalcázar). En tal sentido, se elimina el instrumento de gestión debido que dentro del cuerpo del documento del Plan de Uso y Gestión de Suelo en el Subparágrafo II de Usos de Suelo Específicos, del Componente Urbanístico del PUGS, en el apartado "<i>Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario</i>" se establece que la cabecera norte del ex-aeropuerto mantiene su uso principal de EQUIPAMIENTO y determina además que los únicos equipamientos que podrán ubicarse en el sitio serán los siguientes: EES (Equipamiento Educativo Sectorial), EEM (Equipamiento Educativo Metropolitano), ECM (Equipamiento Cultural Metropolitano), y EDM3 (Equipamiento Recreativo Metropolitano)</p> <p>Bajo lo señalado anteriormente, el uso de suelo como Equipamiento y su compatibilidad para ejecutar cualquier proyecto educativo prevalece. La STHV ha revisado el expediente sobre la Unidad Educativa Municipal Humberto Mata Martínez proporcionado por la Concejala Brith Vaca y se ha constatado que dicho proyecto se enmarca dentro de las compatibilidades que permite el uso de suelo asignado en el sitio.</p>	<p>x</p>		
<p>Es bueno el cambio establecido en la UAU la Y para asignación normativa y poder ejecutar el correspondiente proyecto por parte del Operador Urbano</p>	<p>Comentario</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>

Cjal. Brith Vaca	Clarificar el tema del Colegio Benalcazar, es un tema cerrado con EPMOP, EPHV,. Se ha trabajado en tema de dar infraestructura al Colegio Humberto Mata Martinez	<p>Es necesario precisar que el planeamiento respecto a la planificación del Colegio Sebastián de Benalcazar en la cabecera norte del ex-aeropuerto Mariscal Sucre, por lo que se plantea lo siguiente:</p> <p>- Se propone eliminar la Unidad de Actuación Urbanística (UAU - 10 Cabecera Norte Parque Bicentenario: Colegio Réplica Benalcázar). En tal sentido, se elimina el instrumento de gestión debido que dentro del cuerpo del documento del Plan de Uso y Gestión de Suelo en el Subpárrafo II de Usos de Suelo Específicos, del Componente Urbanístico del PUGS, en el apartado "Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario" se establece que la cabecera norte del ex-aeropuerto mantiene su uso principal de EQUIPAMIENTO y determina además que los únicos equipamientos que podrán ubicarse en el sitio serán los siguientes: EES (Equipamiento Educativo Sectorial), EEM (Equipamiento Educativo Metropolitano), ECM (Equipamiento Cultural Metropolitano), y EDM3 (Equipamiento Recreativo Metropolitano)</p> <p>Bajo lo señalado anteriormente, el uso de suelo como Equipamiento y su compatibilidad para ejecutar cualquier proyecto educativo prevalece. La STHV ha revisado el expediente sobre la Unidad Educativa Municipal Humberto Mata Martinez proporcionado por la Concejala Brith Vaca y se ha constatado que dicho proyecto se enmarca dentro de las compatibilidades que permite el uso de suelo asignado en el sitio.</p>	x		
	Hay temas que trabajar y reformas que hacer mociona que regrese a la comisión para dar tratamiento en la CUS	Comentario	N/A	N/A	N/A

OBSERVACIONES RECEPTADAS POR OFICIO CONCEJALES METROPOLITANOS

Observaciones al Proyecto de Ordenanza Reformatoria al la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021

Remitente	Nro. Documento Fecha Documento	Observación y/o Comentario	Criterio Técnico-Legal y/o Justificación STHV	Se recomienda acoger la observación		
				Si	No	Parcialmente
		<p>1</p> <p>Como se evidenció en el Concejo Metropolitano en el tratamiento de este punto y consta en la grabación, en el minuto 3:56:30 se presentó una moción para que el Proyecto de Ordenanza reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS regrese a la Comisión, la misma que fue apoyada, y no tuvo el debido tratamiento por parte del presidente del Concejo Metropolitano violando el debido proceso. Frente a este irrespeto a la norma, solicito a la Procuraduría Metropolitana un criterio respecto al incumplimiento del debido proceso, a mi criterio no se podía dar por terminado el debate y peor darse por conocido; es necesario que se determine con precisión la situación en que se encuentra este tema y su debate debe continuar en el seno del concejo, se debe dar paso a tomar votación de la moción y dependiendo de ese resultado continuar con lo que corresponda. Esta observación no menoscaba para nada la facultad de quien preside la Sesión del Concejo de dar por conocido, siempre que se siga el debido proceso.</p>	<p>Consulta del Sr. Concejal a procuraduría</p>	N/A	N/A	N/A
		<p>2</p> <p>En lo que respecta al Plan Especial de Ordenamiento Territorial del Sector de La Floresta, propongo se analice y se estipule que la Ordenanza 135 en todo su contenido debe mantenerse sin modificaciones, ni en su cuerpo normativo y más disposiciones, tal como lo establece la disposición trigésimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021, es decir, mantenerse vigente hasta contar con otro plan que lo sustituya.</p> <p>Expreso mi preocupación en cuanto a supuestos cambios de ampliación en territorio de lo que debe ser tratado como Plan Complementario La Floresta, la falta de criterios en la incidencia del entorno para cuidar las áreas patrimoniales. Ante la insistencia legítima por parte de la persona acreditada a silla vacía de los "errores de tipeo" en la omisión de la elaboración del Plan Complementario La Floresta, que pueden representar millonarios intereses, considero y ratifico que se mantenga la propuesta de la Disposición Reformatoria Primera, en el Proyecto de Ordenanza, además, debiendo ser presentado al Concejo Metropolitano.</p>	<p>Esta observación/requerimiento por parte del representante de la silla vacía y de Concejales ha sido acogida por los miembros Concejales de la Comisión de Uso de Suelo.</p> <p>Por lo cual la OM 135 se mantiene vigente hasta la aprobación del Plan Parcial correspondiente.</p> <p>Primera.- Sustitúyase la disposición transitoria Trigésimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2022, por la siguiente: "En un plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Asamblea Barrial de la Floresta, el Comité Barrial legalmente constituido y demás organizaciones pertinentes, presentarán para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Plan Complementario La Floresta, mientras tanto, continuará vigente el Plan Especial de Ordenamiento Territorial del Sector de La Floresta."</p>	x		

Cjal. Luis Reina

GADDMQ-DC-L.R.CH-2023-0119-M
27 de abril de 2023

3	<p>Dentro del Título I del PUGS, establece que la Red Verde Urbana se compone de quebradas vivas y corredores verdes, así también en el título V del PUGS se nombra al Plan Maestro de Espacio Público, donde se describe que el objeto del Plan es “Generar un proceso de planificación para la regulación del espacio público en el DMQ que incluya todos los aspectos del espacio público, incorporando criterios sostenibles, la red verde urbana, estándares urbanísticos y reglas técnicas.” Solicito se haga constar la estructura de la red verde urbana actual y la proyectada, en uno de los anexos y/o apéndices del PUGS. Dejo mi particular preocupación de argumentar hechos consumados y no hacer lo que corresponde para obtener los parques metropolitanos para Calderón y</p>	<p>De acuerdo al PUGS vigente y el proyecto de reforma la normativa de aprovechamiento urbanístico para las zonas referidas de Cumbayá y Calderón es la siguiente: 1) Calderón uso de suelo: equipamiento, edificabilidad básica A100002-0.5 y CEQ. 2) Cumbayá uso de suelo: equipamiento, edificabilidad básica: A10002-10, A50002-1 y A100002-2.5. Adicionalmente en el PUGS vigente la disposición transitoria trigésima sexta dispone la realización de un plan de gestión para la transformación de las áreas mencionadas en parques metropolitanos. Esta disposición transitoria se mantiene en el proyecto de reforma del PUGS. Al respecto de la Red Verde Urbana, el detalle de la misma es alcance del Plan Maestro de Espacio Público que se encuentra en desarrollo y se articula con la Ordenanza Verde y Azul.</p>		x	
4	<p>Existen más de 500 Asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados y un buen número de asentamientos por identificar. Solicito se elabore una matriz donde se analice los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados y determinar a qué norma urbanística podrían ajustarse.</p>	<p>Acorde con el instrumento para la gestión del suelo de asentamientos de hecho estipulado en la LOOTUGS, el PUGS definieron las zonas susceptibles a Declaratoria de Regulación Prioritaria (DRP) en base a información oficial enviada por la UERB. Actualmente se cuenta con una matriz base actualizada hasta abril 2023 con un total de 562 AHH, de los cuales 243 se encuentran en proceso de regularización y los restantes 319 únicamente como identificados, cabe mencionar que dicha base incluye los AHH susceptibles a DRP definidos en el PUGS.</p>	X		
5	<p>Considerando que existen varios cambios en el aprovechamiento del suelo, solicito para conocimiento de todos los concejales y concejalas se pueda elaborar y remitir un enlace donde permita visualizar en un mapa exclusivamente dichos cambios.</p>	<p>En virtud de la solicitud del Sr. Concejel Luis Robles sobre un mapa en el cual se puedan visualizar los ajustes propuestos por la STHV en el marco de la Reforma de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021 y los ajustes normativos propuestos para análisis por la Comisión de Uso de Suelo ingresados por administrados, se ha generado un enlace al Geoportal para visualización comparativa de las coberturas de aprovechamiento del PUGS vigente y las coberturas propuestas para la reforma mencionada.</p>	X		

		<p>6</p> <p>A fin de entender el alcance de la disposición General Cuarta, solicito se remita el inventario de los nuevos procesos o trámites iniciados con anterioridad al primer debate de este punto ¿Cuántos PUAES y asentamientos?</p>	<p>Solicitud, no es observación. Los PUAES que se encuentran en tratamiento en base a la normativa anterior son los siguientes: 1. MALL CEMEXPO: Se obtuvo la inviabilidad de la propuesta 2, por lo que el promotor deberá acoger las observaciones generadas a la propuesta 1 que tiene viabilidad.</p> <p>2. CARRETAS: A la espera de la respuesta del promotor de la propuesta de pago de COD</p> <p>3. MANUEL CORDOVA GALARZA: El promotor se encuentra realizando la propuesta, el proceso de reforma se encuentra en suspensión.</p> <p>4. PLAZA SAN JOSE: Se debe remitir al promotor las observaciones de las entidades que conforman la mesa técnica para la reformulación del proyecto. En cuanto a los asentamientos humanos de hecho, la Unidad Especial Regula tu Barrio lleva el registro de trámites actuales bajo el imperio de la norma anterior.</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>
		<p>7</p> <p>El Código Municipal establece en su artículo 450 de la acreditación “La acreditación para ocupar la silla vacía faculta a la ciudadanía a participar en los debates sobre cualquier asunto, que no tuviere una vía específica, al interior de la Comisión a cuyo cargo estuviere el tratamiento del tema de ser el caso; así como en los debates que se generan en el Concejo Metropolitano de Quito.” Es necesario asegurar y tomar todas las precauciones al momento de calificar las solicitudes de calificación del uso de la silla vacía, no está bien la presencia para atender aspectos personales y peor corporativos, el mecanismo de participación ciudadana a través de la silla vacía debe propender a incidir en las cuestiones que atañen al interés común y no particular.</p>	<p>Comentario</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>	<p>N/A</p>

Cjal. Brith Baca	Oficio Nro. GADDMQ-DC-VCBC-2023-0165-O 28 de abril de 2023	1	<p>Las cinco, sesenta y cuatro (5,64) hectáreas entregadas a la Secretaría de Educación, Recreación y Deportes en calidad de custodio del inmueble municipal por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante Acta de Entrega-Recepción Parcial del Inmueble de Propiedad Municipal signado con Predio 241934 denominado "Cabecera Norte Parque Bicentenario", firmada electrónicamente el 14 de septiembre del año 2022 con superficie parcial de terreno y construcciones correspondientes de la cabecera norte del "Parque Bicentenario", implantado en el predio 241934 con clave catastral 12004 01 001, parte del inmueble que está situado en la avenida Luis Tufiño y Gualaquiza, parroquia Concepción, que se mantendrá como equipamiento de servicios sociales, para uso educativo que se ejecutará en esta cabecera norte del "Parque Bicentenario", Lo requerido es con la finalidad de que se respete la legítima aspiración y acción realizada por la comunidad educativa que forma parte de la vida cotidiana de la Unidad Educativa Municipal "Humberto Mata Martínez".</p>	<p>Es necesario precisar que el planeamiento respecto a la planificación del Colegio Sebastián de Benalcázar en la cabecera norte del ex-aeropuerto Mariscal Sucre plantea lo siguiente: - Se propone eliminar la Unidad de Actuación Urbanística (UAU - 10 Cabecera Norte Parque Bicentenario: Colegio Réplica Benalcázar). En tal sentido, se elimina el instrumento de gestión debido que dentro del cuerpo del documento del Plan de Uso y Gestión de Suelo en el Subpárrafo II de Usos de Suelo Específicos, del Componente Urbanístico del PUGS, en el apartado "Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario" se establece que la cabecera norte del ex-aeropuerto mantiene su uso principal de EQUIPAMIENTO y determina además que los únicos equipamientos que podrán ubicarse en el sitio serán los siguientes: EES (Equipamiento Educativo Sectorial), EEM (Equipamiento Educativo Metropolitano), ECM (Equipamiento Cultural Metropolitano), y EDM3 (Equipamiento Recreativo Metropolitano)</p> <p>Bajo lo señalado anteriormente, el uso de suelo como Equipamiento y su compatibilidad para ejecutar cualquier proyecto educativo prevalece. La STHV ha revisado el expediente sobre la Unidad Educativa Municipal Humberto Mata Martínez proporcionado por la Concejala Brith Vaca y se ha constatado que dicho proyecto se enmarca dentro de las compatibilidades que permite el uso de suelo asignado en el sitio.</p>			x
		1	<p>El artículo 1 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la Adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados" establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuaran sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial hasta el 15 de diciembre de 2022, plazo ya fenecido, por lo que para proceder a tratar una reforma al PUGS, es necesario cumplir con el marco legal vigente, ya que no se trataría de una adecuación del PUGS, sino de una actualización.</p>	<p>Esta observación no aplica a un análisis técnico, puesto que es una decisión del concejo metropolitano en base a lo aprobado por la asamblea Nacional y los pronunciamientos de las autoridades consultadas. La Secretaría en sus informe técnicos ha recomendado que Concejo Metropolitano realice un análisis jurídico respecto de la temporalidad establecida en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la Adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados</p>	N/A	N/A	N/A

2	<p>De acuerdo al artículo 8 del reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que se podrá realizar una actualización del PMDOT, entre otros casos cuando el Gobiernos Autónomos</p> <p>Descentralizados lo considere necesario, siempre y cuando se encuentre debidamente justificado partiendo de una valuación del PMDOT. Al ser el PUGS un anexo del PMDOT se debe justificar de una mejor manera, y poner en evidencia que existen incongruencias o imprecisiones aprobadas.</p>	<p>La reforma al Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra sustentada en los informes técnicos y matriz de cambios. La Secretaría en sus informe técnicos ha recomendado que Concejo Metropolitano realice un análisis jurídico respecto de la temporalidad establecida en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para la Adecuación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Correspondientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados</p>	N/A	N/A	N/A
3	<p>Según al artículo 11 del reglamento la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que <i>"El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente."</i></p>	<p>No es aclaro el alcance del comentario, El PUGS y PMDOT fueron aprobados en la Ordenanza No. PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021; la propuesta presentada corresponde una reforma de ese documento, en cuanto al anexo PUGS.</p>	N/A	N/A	N/A
4	<p>La Resolución Nro. 0010-CTUGS-2020: REFORMA A LA RESOLUCIÓN NRO.0005-CTUGS-2020 DE 28 DE FEBRERO DE 2020 que contiene, <i>"La Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos"</i>, en los artículos 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44 establece los procesos de participación ciudadana y aprobación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo que son obligatorios. En el expediente no se encuentra adjunto: 1) Expediente completo de formulación y/o actualización del PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir la documentación referente a las observaciones de los GAD a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía; 2) Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación; 3) Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PUGS;. Además, no se encuentra documentación en el cual se hayan mapeado adecuadamente los sectores que intervienen y sus actores sociales, sino que ha sido a buen criterio considerar que actores participan y como la ciudadanía hace llegar sus inquietudes, de acuerdo a la exposición en Concejo por parte del Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda.</p>	<p>El proceso de participación en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado el 13 de septiembre de 2021 cuenta con la correspondiente Resolución del Consejo de Planificación que avala el proceso participativo, sin embargo, la presente actualización cuenta con el registro específico y pormenorizado del proceso de participación que se efectuó incluye para la actualización del PUGS. Cabe señalar que, la Secretaría en sus informe técnicos ha recomendado al Concejo Metropolitano que se realice el respectivo proceso participativo, a fin de cumplir con las disposiciones jurídicas nacionales y metropolitanas.</p>	N/A	N/A	N/A

<p>Cjal. Luis Robles</p> <p>Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2023-0080-O 26 de abril de 2023</p>	<p>5</p> <p>La Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 "PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE", establece en la Disposición General Primera que: <i>"desde la aprobación de la presente Resolución por parte del Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, las disposiciones contenidas en la misma, serán de cumplimiento obligatorio por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en las actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión; para posterior aprobación de los Concejos Municipales o Metropolitanos de la Jurisdicción que corresponda"</i>. Revisado el expediente no se encuentra la memoria técnica en la cual se determine que se ajustó los parámetros de análisis lo cual ayudara a entender el territorio en su contexto, esta falencia ocasiona que el análisis de la matriz adjunta de las peticiones realizadas (caso Puumbo, Tumbaco y otros) su análisis sea a la carta es decir se realiza sobre temas puntuales, sin que medie un análisis de todos los parámetros enunciados en esta resolución, sin análisis territorial de que sucede con el PIT, con el sector o zona y si existen casos homólogos sin petición que deben ser corregidos.</p> <p>Por lo descrito en el texto que antecede se colige, que es necesario contar con estos documentos previo a su tratamiento, hecho que no sucedió y se debe de enmendar de manera urgente, para evitar sanciones por parte del ente Rector y cumplir con la normativa legal vigente, además existen estas observaciones puntuales sobre le texto del proyecto:</p>	<p>El alcance presentado al PUGS aprobado en la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 ha considerado todos los instrumentos normativos vigentes y aplicables para las correcciones, además se han tomado zonas y polígonos para los correspondientes análisis de cambio de norma; sin embargo, también existen casos de peticiones ciudadanas ingresadas al cuerpo edilicio que consideran predios a ser revisados, cuyas recomendaciones técnicas y legales de la STHV se ponen en consideración del Concejo Metropolitanano.</p> <p>Adicionalmente, es necesario precisar que la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS cuenta con la memoria técnica correspondiente bajo la cual se establecen los procedimientos, metodologías e indicadores utilizados en los análisis para la correspondiente aplicación de normativa urbanística</p>			<p>x</p>
	<p>6</p> <p>La disposición General Tercera del proyecto de Ordenanza, entre otras cosas determina que un predio podría construir más allá de la su edificabilidad máxima, por lo que se debe ajustar el texto para evitar confusiones:</p> <p>Tercera. - (¼) <i>"Para los predios que no tengan asignación de edificabilidad máxima, las entidades colaboradoras, previa emisión del Certificado de Conformidad, verificarán dicho aprovechamiento excedente y notificarán a la Administración Zonal correspondiente para el respectivo cálculo del valor de Concesión Onerosa de Derechos a pagar y emisión de la orden de pago (¼)"</i></p>	<p>Se acoge la observación ya que no es posible edificar más de lo que la edificabilidad máxima permite, en ese sentido se elimina el párrafo.</p>	<p>x</p>		

7	<p>La Disposición General Cuarta, permite que después de la aprobación del RAS (Régimen Administrativo del Suelo), se pueda seguir presentando proyectos con la norma anterior, lo cual es improcedente:</p> <p><i>“Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a lo establecido en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022.”</i></p>	<p>Se sugiere eliminar por cuanto se encuentra previsto en la referida disposición general cuarta de la Ordenanza No. PMDOT-PUGS-001-2021.</p>	x		
8	<p>La Disposición General Octava, permite que una resolución Administrativa pueda reformar esta ordenanza, lo cual es inadecuado:</p> <p><i>“Octava. - Para las actividades económicas nuevas que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades económicas CIU, la entidad responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, mediante Resolución Administrativa, podrá incorporarlas en los respectivos polígonos siempre y cuando cuente con informes favorables de la Administración General Metropolitana, la entidad metropolitana encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, entidad metropolitana encargada de Movilidad, Cuerpo de Bomberos de Quito, y demás componentes de la LUAE.”</i></p>	<p>Se acoge la observación, se sugiere eliminar la presente disposición por cuanto la disposición general vigésimo tercera de la Ordenanza No. PMDOT-PUGS-001-2021. establece que: <i>“El Apéndice de actividades económicas C2_2.3_01, del Plan de Uso de Suelo, podrá ser modificado, complementado, o incluirse nuevas actividades a través de Resolución del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, o de la autoridad que éste delegue, de conformidad con la normativa metropolitana vigente.”</i></p>	x		

		<p>La Disposición General Novena, va en contra de lo establecido en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, hecho que debe ser corregido para evitar que el ente Rector ordene se reviertan las asignaciones de usos de suelo en zonas industriales y de expansión urbana que antes tenían un uso rural .</p> <p><i>"Novena.- Los predios que por efectos de ajustes normativos a suelo industrial, o que requieran licenciamiento para actividades industriales dentro de uso de suelo de comercio y servicios especializados, y que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo se hayan localizado en suelo rural, deberán obtener previo a su habilitación, la factibilidad de cambio de uso de suelo por parte del ente rector nacional de agricultura. Adicionalmente, estarán sujetos a la aplicación de concesión onerosa de derechos, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente."</i></p>	<p>Sugiere eliminar la disposición por cuanto le corresponde al GAD obtener la aprobación de cambios de clasificación de suelo en observancia de la normativa nacional vigente. Sin embargo, no existe un pronunciamiento de autoridad nacional para la aprobación de cambios en Planes de Uso y Gestión de Suelo, ya que el procedimiento vigente se aplica lote por lote.</p>	x		
		<p>El siguiente literal b, de la Disposición Reformatoria Tercera es contrario a lo estipulado Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo que es necesario que la normativa Municipal no vaya en contra de normativa Nacional:</p> <p><i>"Tercera. – Sustitúyase el artículo 2266.97 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente: "Artículo 2266.97.- Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos. - Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos:</i></p> <p><i>a) Vivienda de Interés Social La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos en proyectos que contemplen vivienda de interés social será efectuada de conformidad a lo establecido en el Apéndice No. XX "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</i></p> <p><i>a) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total. El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente."</i></p>	<p>De conformidad al artículo 72 de la LOOTUGS podrá exonerarse del pago de COD, los proceso de renovación urbana. Además, el valor de la concesión onerosa de derechos es recaudado por el MDMQ, por lo cual se propone que la obra pública municipal no sea objeto de cobro de COD, ya que el sujeto pasivo de la obligación es a su vez el sujeto activo.</p>		x	

OBSERVACIONES RECEPTADAS EN COMISIÓN EXTRAORDINARIA DE LA CUS (28.04.2023)

Observaciones al Proyecto de Ordenanza Reformatoria al la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021

Concejal Metropolitano	Observación y/o Comentario	Criterio Técnico-Legal y/o Justificación STHV	Se recomienda acoger la observación		
			Si	No	Parcialmente
Cjal. Mónica Sandoval	1 Quedará vigente la ordenanza metropolitana 135, hasta la aprobación del Plan Parcial La Floresta	Esta observación/requerimiento por parte del representante de la silla vacía y de Concejales ha sido acogida por los miembros Concejales de la Comisión de Uso de Suelo. Por lo cual la OM 135 se mantiene vigente hasta la aprobación del Plan Parcial correspondiente Primera.- Sustitúyase la disposición transitoria Trigésimo Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2022, por la siguiente: "En un plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Asamblea Barrial de la Floresta, el Comité Barrial legalmente constituido y demás organizaciones pertinentes, presentarán para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Plan Complementario La Floresta, mientras tanto, continuará vigente el Plan Especial de Ordenamiento Territorial del Sector de La Floresta."	x		
Sr. Ricardo Cornejo	1 Distancias de centros funerarios a 300 (Predio 5606704)	Se ha revisado la posibilidad de bajar la condición de implantación a 1000 metros de distancia entre las mismas actividades para los equipamientos funerarios, sin embargo, para el predio específico inclusive con esa modificación no cumpliría con el requerimiento normativo, debido a que también existen regulaciones de distancias con otros equipamientos en caso de licenciar columbarios, además no es posible generar una excepción a la norma. La Secretaría de Territorio recomienda que la aplicación de la norma sea general y no para casos particulares se ha revisado el caso específico y debido a la escala de los equipamientos funerarios y su restricción con el uso de suelo asignado.			x

<p>Silla vacía Andrés Vallejo</p>	<p>1</p>	<p>Se debe considerar evitar la ocupación de los retiros frontales para estacionamientos debido a que perjudica la integración del espacio público y dificulta el tránsito de los peatones</p>	<p>Se ha revisado el texto normativo y se ha actualizado la redacción de los puntos referidos a las condiciones de ocupación de los retiros frontales de la siguiente manera:</p> <p>a) En lotes con uso de suelo múltiple (M) frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas, dentro de centralidades, las construcciones nuevas no podrán ocupar el retiro frontal, debiendo tratarlo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiera un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se permitirán accesos vehiculares a las edificaciones.</p> <p>b) En lotes con usos de suelo Múltiple y con frentes menores a 12,0 m., los retiros frontales de edificaciones nuevas de hasta 3 pisos fuera de centralidades y en vías locales dentro de centralidades, se podrán destinar para estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 50% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá estar debidamente señalizada y, en cumplimiento con la normativa vigente podrá compartir el área de circulación vehicular. Para edificaciones a partir de 4 pisos se aplicará el estándar urbanístico correspondiente.</p> <p>c) En lotes con uso de suelo Múltiple y con frentes iguales o mayores a 12,0 m., los retiros frontales de edificaciones nuevas de hasta 3 pisos fuera de centralidades y en vías locales dentro de centralidades, se podrán destinar para estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 40% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular en cumplimiento con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde lindero hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3,0 m., y mobiliario urbano. Para edificaciones a partir de 4 pisos se aplicará el estándar urbanístico correspondiente.</p> <p>d) En lotes con usos de suelo residenciales urbanos (RUB, RUM, RUA) y comercios y servicios especializados (CSE), con frentes menores a 12,0 m., los retiros frontales de edificaciones nuevas se podrán destinar para la ubicación de estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 50% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá estar debidamente señalizada y, en cumplimiento con la normativa vigente podrá compartir el área de circulación vehicular. Se exceptúan de esta norma los proyectos a partir de 7 pisos en uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad en los cuales se aplicará el estándar urbanístico correspondiente.</p> <p>e) En lotes con usos de suelo residenciales urbanos (RUB, RUM, RUA) y comercios y servicios especializados (CSE), con frentes iguales o mayores a 12,0 m., los retiros frontales de edificaciones nuevas se podrán destinar para la ubicación de estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 40% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular en cumplimiento con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde lindero hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3,0 m., garitas de vigilancia de máximo 5,0 m2, incluida media batería sanitaria. Se exceptúa de esta condición los proyectos a partir de 7 pisos en uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad.</p> <p>g) En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos con forma de ocupación aislada, el retiro frontal se tratará como prolongación del espacio público y no se permitirá ubicación de estacionamientos; además se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.</p>			
-----------------------------------	----------	--	--	--	--	--

Cjal. Brith Vaca	1	Polígono 2 del parque Bicentenario, se mantiene como equipamiento de educación?	<p>Es necesario precisar que el planeamiento respecto a la planificación del Colegio Sebastián de Benalcázar en la cabecera norte del ex-aeropuerto Mariscal Sucre plantea lo siguiente:</p> <p>- Se propone eliminar la Unidad de Actuación Urbanística (UAAU - 10 Cabecera Norte Parque Bicentenario: Colegio Réplica Benalcázar). En tal sentido, se elimina el instrumento de gestión debido que dentro del cuerpo del documento del Plan de Uso y Gestión de Suelo en el Subpárrafo II de Usos de Suelo Específicos, del Componente Urbanístico del PUGS, en el apartado "Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario" se establece que la cabecera norte del ex-aeropuerto mantiene su uso principal de EQUIPAMIENTO y determina además que los únicos equipamientos que podrán ubicarse en el sitio serán los siguientes: EES (Equipamiento Educativo Sectorial), EEM (Equipamiento Educativo Metropolitano), ECM (Equipamiento Cultural Metropolitano), y EDM3 (Equipamiento Recreativo Metropolitano)</p> <p>Bajo lo señalado anteriormente, el uso de suelo como Equipamiento y su compatibilidad para ejecutar cualquier proyecto educativo prevalece. La STHV ha revisado el expediente sobre la Unidad Educativa Municipal Humberto Mata Martínez proporcionado por la Concejala Brith Vaca y se ha constatado que dicho proyecto se enmarca dentro de las compatibilidades que permite el uso de suelo asignado en el sitio.</p>	x		
	2	Se ha propuesto una Disposición Transitoria respecto al tema de Equipamiento Educativo en la cabecera norte del ex-aeropuerto Mariscal Sucre	Se soluciona con la aclaración previamente señalada y constará en Componente Urbanístico del PUGS, en el apartado "Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario"		x	

Cjal. Michael Aulestia	1	<p>Envió observaciones sobre los estándares de edificabilidad, en particular el correspondiente al de Superficie mínima de lote y las afectaciones de los retranqueos y ángulos de asoleamiento en lotes pequeños por lo que propone "La eliminación de los estándares de lote mínimo, diversidad de usos, retranqueos y ángulos de asoleamiento"</p>	<p>En lo que corresponde al estándar de "Superficie mínima de lote", se debe tener en cuenta que el estándar aplica para edificaciones de 16 pisos en adelante, con una tolerancia del 4% de los límites de superficie propuestos en cada rango. Al analizar la superficie de los lotes sobre los cuales el PUGS designa una edificabilidad que permite 16 o más pisos de altura, que son 3559 lotes, tenemos que en promedio tienen 1250 m2, siendo que el 29% de los lotes se encuentra en un rango entre 400.00m2 y 600.0 m2, y el 40.85% tiene una superficie mayor a 600.00m2, es decir que el 69% de los lotes tiene una superficie mayor a 400.00m2. Adicionalmente, el estándar partió de un análisis morfológico de los lotes sobre los cuales se han edificado construcciones de 16 pisos o más, de 79 edificaciones en este rango de altura, ninguna edificación se ha construido en lotes menores a los 400.00m2, específicamente, el lote de menor superficie es de 468 m2. En ese sentido, el estándar busca mantener una adecuada relación entre la proporción de altura y superficie, siendo que los análisis reflejan que no existiría una afectación en el desarrollo del sector inmobiliario, teniendo en cuenta que históricamente, pese a tener posibilidad de edificar 16 pisos, la cantidad de edificaciones que han alcanzado esa altura es extremadamente baja, por tanto las preocupaciones expresadas en las observaciones emitidas, se refieren a tópicos que no impedirán el desarrollo inmobiliario en bajo los principios del PMDOT y PUGS.</p> <p>El Estándar de diversidad de usos, busca que las edificaciones complementen su uso principal (o predominante) con algún otro uso, como puede ser: comercio, oficinas, hospedaje, viviendas (apartamentos estándar y/o apartamentos tipo estudio). En este sentido cabe recalcar que este estándar aplicará solamente en las siguientes dos situaciones o condiciones territoriales en el DMQ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Solo aplica en lotes con Uso de Suelo Múltiple. 2. Solo aplica a edificaciones a partir de los 4 pisos. <p>Es decir, cualquier tipo de uso de suelo, diferente a Múltiple (M) está exento de la aplicación de este estándar.</p> <p>Respecto de la observación remitida que señala: "sobre el estándar Diversidad de usos lo siguiente: 1) Restringe la incorporación de estudios (departamentos compactos de un solo ambiente) a máximo el 30 % del coeficiente de ocupación del suelo del edificio. (...)"</p> <p>En este sentido el equipo técnico de la STHV ha realizado el análisis respectivo y por tanto se acoge parcialmente la observación. Se realizan las siguientes modificaciones en el Estándar de Diversidad de Usos:</p> <p style="text-align: center;">Se elimina el numeral "b" de los Parámetros Generales del Estándar: <i>"b. La edificación podrá tener un porcentaje máximo del treinta por ciento (30%) del coeficiente de ocupación total destinado a unidades habitacionales de apartamentos tipo estudio."</i></p> <p>Se modifica el porcentaje máximo que una edificación podrá destinar como Apartamentos Tipo estudio, según detalla el siguiente texto:</p>		x	x
------------------------	---	---	---	--	---	---

		<p><i>"b. En el caso que la diversidad de usos en un proyecto incluya vivienda, el área útil destinada a este uso no podrá ser únicamente ocupado por vivienda de apartamentos tipo estudio, es decir, que deberá incluir otros tipos de unidades habitacionales."</i></p> <p>Con la modificación de estos numerales en el presente estándar se alinea con lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>En relación al Estándar de Retranqueos, la escala humana en la planificación urbana es un factor, que en los últimos años, ha sido relegado en las directrices para el diseño de ciudad. "Trabajar con la escala humana significa, básicamente, proveer buenos espacios urbanos que tengan en cuenta estas características dictadas por el cuerpo humano" Gehl (2014): pág.33. Para mejorar la calidad urbana es indispensable incorporar en el planeamiento el interés por la dimensión humana a fin de concebir ciudades que incentiven la caminabilidad.</p> <p>El estándar de retranqueos en fachadas laterales y posteriores propone que las edificaciones que superen los cuarenta y ocho metros (48 m) de altura, deberán cumplir con la diagonal de proyección de asoleamiento, lo que implica que los pisos que estén por sobre la referida altura deberán retranquearse con el objetivo de fomentar condiciones de habitabilidad en el espacio público, que inciden en la proporción directa entre en el usuario (peatón) y el contexto que lo rodea. Esto permitirá aprovechar el factor de cielo visto, entendiéndose a éste como "... la porción de cielo en la cual el espacio público estudiado se presenta abierto. Este valor está correlacionado con el ingreso de radiación directa y con la ventilación de la calle."</p> <p>Adicionalmente el diseño de calles y plazas, deberá perseguir el objetivo de favorecer la ventilación de tal forma que permita la dispersión de contaminantes que promuevan ciudades vitales, sanas, seguras y sostenibles.</p> <p>En ese sentido, bajo la perspectiva de Quito, concebir una ciudad cuyo espacio urbano está rodeado de edificios de gran escala, puede generar que éstos actúen como una barrera para el viento o aumentar su velocidad, afectando las condiciones de bienestar en los espacios libres.</p>			
2	Retranqueos, revisar los criterios podrían ser a partir de lotes de 2000 m2	<p>En lo referente al Estándar Retranqueo en fachadas laterales y posteriores, específicamente las condiciones que permiten proyectar la edificación en el "Espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento", se detalla lo siguiente:</p> <p>Tomando como base para el análisis la base catastral de 2021 y excluyendo de esta, aquellos predios que no registran "frente de lote" o este sea menor a 3.00 metros, se evidencia que existe un total de 24241 lotes catastrados en suelo de clasificación urbana, con forma de ocupación aislada (A), que tienen asignada edificabilidad máxima.</p> <p>De éstos, 59 lotes tienen un área entre 1500 y 2000 m2, con un frente menor a 20 m. Analizados los códigos de edificabilidad se observa que, 91% de estos lotes no superan los 12 pisos de altura, conforme a la edificabilidad máxima asignada.</p> <p>Bajo estos antecedentes y considerando que únicamente 5 lotes de entre 1500m2 y 200m2 podrán superar los 12 pisos de altura, por ende están sujetos a la aplicación el estándar de retranqueos, se mantiene la condición respecto de las edificaciones que podrán proyectar en el espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento, según el área del lote donde se planifique el proyecto, es decir se mantiene la aplicabilidad únicamente para lotes con área menor a 1500m2.</p>		x	

	3	Eliminación de estándares	<p>En lo referente a la solicitud de eliminar los estándares de: Superficie mínima del lote, Retranqueos en fachadas laterales y posteriores, Espacio aéreo por fuera de la diagonal de proyección de asoleamiento y Diversidad de usos, no se acoge la observación.</p> <p>Sin embargo, es importante señalar que, en el proceso de actualización del estándar de edificabilidad, la propuesta contempla una reestructuración del estándar de edificabilidad, en la cual se eliminan o se combinan estándares que poseen características similares, así como la inclusión de nuevos estándares, en función del análisis de la prioridad de cambios, los mismos que fomentan la apropiación de espacio público y el derecho a la ciudad.</p>		x	
Sr. Ricardo Cornejo	1	Condiciones de implantación para poder hacer un equipamiento funerario en el predio 5606704	<p>Se ha revisado la posibilidad de bajar la condición de implantación a 1000 metros de distancia entre las mismas actividades para los equipamientos funerarios, sin embargo, para el predio específico inclusive con esa modificación no cumpliría con el requerimiento normativo, debido a que también existen regulaciones de distancias con otros equipamientos en caso de licenciar columbarios, además no es posible generar una excepción a la norma. La Secretaría de Territorio recomienda que la aplicación de la norma sea general y no para casos particulares se ha revisado el caso específico y debido a la escala de los equipamientos funerarios y su restricción con el uso de suelo asignado.</p>			x