**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El barrio Quito Tenis, ubicado en el noroccidente del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia Chaupicruz, se organizó desde el año 2007 por la necesidad de contribuir a un funcionamiento adecuado del sector y al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Este proceso participativo de los vecinos conllevó a la promulgación de un instrumento de planificación a escala barrial presentado para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe la Ordenanza Metropolitana No. 041 de “Zonificación Especial que aprueba el Plan Especial del Barrio Quito Tenis, ubicado al Noroccidente del Distrito, Modificatoria de la Ordenanza de Zonificación No. 31 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo”, sancionada el 27 de julio del 2009. Este cuerpo normativo tuvo como finalidad el mejoramiento urbanístico y ambiental del barrio así como la definición de regulaciones específicas que posibiliten su concreción.

La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, en su artículo 25 define de manera clara lo que son los Planes Especiales e indica que son los instrumentos de planeamiento de la administración urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

El proceso de desarrollo urbano de la ciudad trae como consecuencia que exista nuevas necesidades y además que cada uno de sus habitantes requieran de una mayor participación en la toma de decisiones que afecten su entorno de vida.

La ciudad determinada como un espacio colectivo, cambia y se adapta a las necesidades de intereses comunes; por ello, es necesario que exista una planificación adecuada en donde se determinen objetivos, se analice la situación actual, se definan estrategias y se ejecuten planes en beneficio de la comunidad. El derecho a la ciudad busca ciudades amigables, inclusivas, accesibles, sostenibles hecho que se promueve con una activa participación ciudadana que involucra diferentes actores públicos y privados que tienen como fin el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

En ese sentido, es necesario revisar el marco normativo de acuerdo a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), y la normativa vigente, que afiance la transformación y desarrollo, que recoja y fortalezca los mecanismos de participación ciudadana y de colaboración con los distintos actores, cuyo objetivo sea la armonización de la ordenanza 041 mediante la cual se aprobó el Plan Especial del Barrio Quito Tenis.

La Ordenanza 0041 del barrio Quito Tenis en su artículo 5 *Vigencia y Revisión*, establece que el Plan tendrá vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados buscados, y su revisión se realizará cada cinco años por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo y el Comité Barrial del barrio legalmente constituido y con informe de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial se someterá a aprobación del Concejo Metropolitano.

Luego de las reuniones realizadas entre los representantes barriales y las entidades municipales para evaluar los contenidos de la ordenanza 041, se concluyó que a la fecha, era necesario introducir algunos ajustes y la actualización del instrumento reglamentario de acuerdo a los contenidos de la Ordenanza Metropolitana No. 210 Modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 127,192, 172, 432 y 060, sancionada el 12 de abril de 2018, entre los que se priorizan los siguientes:

En el Cuadro No. 1 del artículo 8 *de Compatibilidad de Usos de Suelo*, se actualizan los textos de las categorías descritas, así como el contenido del cuadro de acuerdo con la referida Ordenanza Metropolitana No. 210, que cumplió con el proceso de homologación dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ajuste el clasificador internacional industrial uniforme CIIU INEC, para la emisión de las licencias LUAE.

En el cuadro No. 2 del artículo 9 de la Forma de Ocupación y edificabilidad del Suelo, en atención al cambio general normativo del PUOS en que se pasó de tres (3) a cuatro (4) metros la altura de entrepisos, se modifican los valores de altura máxima de la siguiente manera: En A10 de 12,0 m a 16,0 m; en A19 de 18,0 m a 24,0 m; y en A21 de 24,0 m. a 32,0 m.

Se incluye a través del artículo 12 la prohibición expresa para la compra de edificabilidad.

La prioridad de atención a los peatones y vehículos no motorizados se incorpora en el artículo 13 del que elimina el cuadro No. 3 de Categorización y Dimensionamiento vial del PEQT.

En los artículos 16, 17 y 18 se establecen las condiciones para que, sin que medie reforma alguna a los programas y proyectos contenidos en el Plan, se puedan desarrollar convenios entre el Comité Barrial con la Administración Zonal Eugenio Espejo para la implementación de obras y mejoras en el barrio.

Mediante la Disposición Transitoria Tercera se establece que la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con las entidades especializadas de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, y con el Comité del barrio Quito Tenis, elabore los estudios y regulaciones para el cumplimiento del Art 13, respecto de la categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial, en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la fecha de vigencia de la Ordenanza Sustitutiva.

Finalmente, ha sido la voluntad de los residentes el mantener y hacer prevalecer las condiciones propuestas en la ordenanza sustitutiva que mantiene los mismos criterios de la Ordenanza 041, para conservar y preservar las características de entorno y el ámbito adecuado para la participación comunitaria y la buena convivencia ciudadana.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el informe xx de la Comisión de Uso de Suelo; y,

**Considerando:**

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que, es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo;

Que, el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: “ Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”;

Que, conforme la letra e) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Concejo Metropolitano tiene competencia para aprobar los planes de Ordenamiento Territorial del Distrito;

Que, de acuerdo con el artículo 90 *Atribuciones del Alcalde Metropolitano* del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde al Alcalde: literal n).- “*Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo metropolitano, de acuerdo con la ley. Los convenios de crédito o aquellos que comprometan el patrimonio institucional requerirán de la autorización del concejo metropolitano, en los montos y casos previstos en las ordenanzas distritales que se dicten en la materia”*;

 Que, la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 2 *Finalidad*, numeral 1) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito “*regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.”*

Que, la Ordenanza de Zonificación Especial No. 0041, sancionada el 27 de julio del 2009 publicada en el Registro Oficial 78, de 1 de diciembre de 2009, contiene el Plan Especial del Barrio Quito Tenis, ubicado en el noroccidente del Distrito Metropolitano de Quito, que modificó la Ordenanza de Zonificación 031 en la que constaba el Plan de Uso y Ocupación del Suelo;

Que por mandato del artículo 5 de la referida Ordenanza de Zonificación 0041, el Plan que en ella consta debe revisarse cada cinco años;

Que, la Ordenanza 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, publicada en el suplemento del Registro Oficial 328, de 11 de septiembre de 2012, Modificada por la Ordenanza Metropolitana No. 432 de 20 de septiembre de 2013; establece en el artículo 25 que los planes especiales son “*instrumentos de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente*”;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 210, sancionada el 12 de abril de 2018, se realizaron algunas modificaciones a la OM 127 del PUOS, actualizando los contenidos del Cuadro de Compatibilidades ajustado al clasificador internacional industrial uniforme CIIU con las actividades que se desarrollan en el territorio distrital para la emisión de licencias LUAE, lo que ha sido acogido por esta ordenanza sustitutiva del barrio Quito Tenis.

Que es necesario fortalecer el existente Plan Especial del Barrio Quito Tenis, a fin de mejorar sus condiciones urbanísticas y ambientales, evitar su deterioro y contribuir a un funcionamiento adecuado del sector y al mejoramiento de la calidad de vida para sus habitantes;

Que es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito apoyar todos los proyectos e iniciativas de los ciudadanos que viven en su territorio y que contribuyan a una óptima convivencia ciudadana;

Que, El Plan Especial del Barrio Quito Tenis, es el resultado de un proceso participativo, de planificación y consensuado por sus vecinos; y,

Que, se cuenta con los informes favorables de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y la conformidad del Comité Barrial, los mismos que constan en los oficios Nos. Xxx y xxx; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA Nº 0041 DE 27 DE JULIO DE 2009, DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DEL BARRIO QUITO TENIS, UBICADO AL NOROCCIDENTE DE QUITO.**

**CAPÍTULO I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Art. 1**.- **Finalidad**.- Las disposiciones de esta Ordenanza buscan el mejoramiento urbanístico y ambiental del barrio Quito Tenis, por medio de la definición y aplicación de regulaciones especiales que permitan conseguirlo.

**Art. 2**.- **Ámbito**.- Esta Ordenanza establece la zonificación especial del barrio Quito Tenis, ubicado en la parroquia Chaupicruz, Administración Zonal Eugenio Espejo, dentro de los siguientes límites: Norte: Calle Hidalgo de Pinto; Sur: Calle Agustín de Azcúnaga; Este: Av. Brasil; y, Oeste: Av. Mariscal Sucre (Occidental), conforme el plano Nº B0-QT.

**Art. 3**.- **Contenido**.- El Plan Especial del barrio Quito Tenis determina con carácter normativo el uso, la ocupación y edificabilidad del suelo e identifica los proyectos necesarios para el reordenamiento urbano del barrio.

**Art.4**.- **Instrumentos del plan**.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Especial: la presente ordenanza, la Memoria Técnica y los planos B0- QT, B1-QT de uso de suelo; B2-QT de la forma de ocupación y edificabilidad del suelo; B3-QT de la categorización y dimensionamiento vial anexos, vigentes desde la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 041.

**Art. 5.- Modificación y Revisión**.- Esta Ordenanza y el PEQT podrán modificarse en la medida en que sea necesario hacerlo para el logro de los objetivos planteados en el mismo. Para proceder a la revisión, se evaluarán los temas de cambio y se emitirá el Informe Técnico de la entidad responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda, el que se realizará en consulta y contará con la aceptación del Comité Barrial legalmente constituido.

La entidad municipal, remitirá la propuesta a la Comisión de Uso de Suelo para su análisis y resolución previo a la aprobación del Concejo Metropolitano.

**Art. 6.- Casos no previstos.-** Los casos no contemplados en la presente Ordenanza se resolverán de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**CAPÍTULO II**

**DEL USO DE SUELO Y SUS COMPATIBILIDADES**

**Art. 7 Usos de Suelo.-** Los usos de suelo principales asignados al barrio Quito Tenis constan en el plano B1-QT.

**Art. 8**.- **Compatibilidad de usos.-** Se aplican las siguientes categorías de usos establecidas en el Régimen Administrativo del Suelo:

1. **Principal**: es el uso predominante de un área de reglamentación.
2. **Permitidos**: son las actividades económicas y los equipamientos compatibles con el principal.
3. **Prohibidos**: las actividades económicas y los equipamientos no compatibles.

En el cuadro No. 1 se establecen los usos principales asignados y las relaciones de compatibilidad con las actividades económicas y equipamientos.

**Cuadro No. 1 Relaciones de Compatibilidad de Usos de Suelo**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **USO DE SUELO PRINCIPAL** | **ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS** **PERMITIDOS** | **ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS** **PROHIBIDOS** |
| Residencial Urbano 1 Quito Tenis**RU1QT** | EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS.; CB1, CB2, CB3, CB4. | II1, II2, II3, II4; EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EP, SAS, SFS; NN1, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM. |
| **Múltiple****MQT** | II1A; EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS; CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, , CM4 | II1B, II2, II3, II4; EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.; SAS, SFS; NN1; CM1, CM3, CM5. |

**CAPÍTULO III**

**OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

**Art. 9**.- **Forma de ocupación y edificabilidad del suelo**.- Las características de implantación de la edificación, de volumen de construcción, de división del suelo y densidad que se asignan al barrio Quito-Tenis se delimitan en el plano B2-QT y se especifican en el Cuadro Nº 2.

**Cuadro Nº 2 Asignación de ocupación del suelo y edificabilidad en el ámbito de aplicación del PEQT.**

|  |  |
| --- | --- |
| **EDIFICACIÓN** | **HABILITACIÓN DEL SUELO** |
| **N°** | **Zona** | **Altura Máxima** | **Retiros** | **Distancia entre bloques** | **COS PB** | **COS TOTAL** | **Lote Mínimo** | **Frente Mínimo** |
| **Pisos** | **m** | **F** | **L** | **P** | **m** | **%** | **%** | **m2** | **m** |
| A10 | A604-50 | 4 | 16 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 200 | 600 | 15 |
| A19 | A606-50 | 6 | 24 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 300 | 600 | 15 |
| A21 | A608-50 | 8 | 32 | 5 | 3 | 3 | 6 | 50 | 400 | 600 | 15 |

**Art. 10.- Normas generales para edificaciones.-** Toda habilitación del suelo y edificación se sujetará a las especificaciones de la presente ordenanza y a las determinaciones de las ordenanzas del Régimen del Suelo Metropolitano, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 11**.- **Normas específicas para edificaciones**.- En el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, las edificaciones deberán observar las siguientes condiciones:

1. La edificación principal no podrá sobrepasar la altura máxima establecida tanto en pisos como en metros en esta ordenanza;
2. Los retiros frontales en edificación nueva se destinarán exclusivamente a jardines. En estos retiros se podrá construir exclusivamente pasos cubiertos para circulación peatonal y espacios duros descubiertos de acceso vehicular desde la línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, bajo las condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
3. Los ingresos peatonales y vehiculares a los predios en ningún caso deberán romper la inclinación natural de la calzada y la configuración continua de la vereda. Se eliminará cualquier obstáculo que dificulte o impida la circulación peatonal en la vereda;
4. Las áreas comunales y espacios verdes del barrio entregados a la Municipalidad serán destinados exclusivamente para recreación, prácticas deportivas y actividades comunales;
5. En los predios, las áreas no ocupadas por edificaciones deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento. Para el trámite de permiso de habitabilidad el departamento técnico constatará la existencia de la vegetación mínima exigida; y,
6. Se prohíbe la ocupación de aceras con casetas de seguridad. Estas deberán ubicarse al interior del retiro frontal en las condiciones previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 12**.- **Compra de edificabilidad**.- No se admite ningún sistema de compra de edificabilidad en el barrio Quito Tenis.

**CAPÍTULO IV**

**SISTEMA Y DISEÑO VIAL**

**Art. 13**.- **Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial**.- El sistema vial del barrio Quito Tenis deberá considerar como prioridad la atención a peatones, vehículos no motorizados y accesibilidad universal, y se someterá a la normativa aplicable vigente y a los trámites y procesos de las entidades competentes sobre los diferentes aspectos involucrados en la gestión vial.

Las disposiciones referidas a este artículo deberán elaborarse en conjunto y con la conformidad del Comité Barrial.

**Capítulo V**

**Del diseño urbano y mantenimiento**

**Art. 14**.- **Del diseño de los elementos urbanos**.- Las intervenciones públicas y privadas de reordenamiento y renovación en el barrio Quito Tenis en lo concerniente a vías, aceras, pavimentos, arborización, redes y artefactos de iluminación, telefonía, televisión por cable, infraestructura de servicios, jardines, cerramientos, señalética, mobiliario urbano, parques, ordenamiento del sistema de movilidad y señalización, observarán las especificaciones técnicas constantes en la **Memoria Técnica** y las especificaciones del Plan Especial, en tanto no se opongan a las normas urbanísticas vigentes en el MDMQ.

**Art. 15**.- **Obras de mantenimiento**.- Los propietarios de las edificaciones del barrio Quito Tenis deberán realizar obras de mantenimiento permanente de las edificaciones y de la vegetación existente en el interior de sus respectivos predios, así como de las aceras en el frente correspondiente a cada propiedad.

**CAPÍTULO VI**

**DE LA GESTIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

 **DEL BARRIO QUITO TENIS**

**Art. 16**.- **Gestión e implementación del PEQT**.- La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias especializadas, establecerá anualmente el plan de obras y acciones pertinentes para la implementación progresiva del PEQT. La gestión para la implementación del PEQT corresponde a la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con el Comité Barrial legalmente constituido. Se aplicarán para el efecto, en todo lo que no esté contemplado en esta Ordenanza, las normas generales sobre participación ciudadana del Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. 17.- Convenios para la ejecución de obras.**- A fin de facilitar la ejecución de obras previstas en el Plan a partir de la autogestión o la cogestión, el Alcalde Metropolitano podrá delegar la suscripción de convenios que no comprometan el patrimonio institucional del municipio, en el caso de que los convenios a suscribirse, comprometan el patrimonio institucional, será el Concejo Metropolitano quien autorice al Alcalde o su delegado la suscripción de los mismos.

**Art. 18.- Financiamiento de obras.-** Tras ejecutar las obras previstas en el Plan Especial y otros proyectos que se realicen en el barrio, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP, y en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento -EPMAPS, la Empresa Eléctrica Quito S.A. EEQ, el Comité Barrial y otras entidades participantes, emitirán los correspondientes títulos de crédito por obligaciones por concepto de Contribución Especial de Mejoras, previo informe detallado de la obra efectuada, donde conste el tiempo de recaudación, costo específico y el sujeto pasivo de la obligación tributaria.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Los cambios a los componentes de diseño urbano y programas y proyectos del Plan no requerirán reforma a la presente Ordenanza, y se sujetarán a las determinaciones que en forma coordinada establezca el Comité Barrial y la Administración Municipal, en el marco de los convenios específicos suscritos para tal efecto.

**SEGUNDA.-** Los contenidos de los mapas y la Memoria Técnica de la Ordenanza No. 041 constituyen parte de esta Ordenanza Sustitutiva y permanecerán sin cambios salvo en lo señalado en la Disposición General Primera y lo establecido en el artículo 13 *Categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial*, de este instrumento.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

La sanción de esta Ordenanza Sustitutiva, deroga en todo su contenido la Ordenanza Metropolitana No. 0041 de Zonificación Especial que aprueba el Plan Especial del barrio Quito Tenis, ubicado al Noroccidente de Quito.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, Certificado de conformidad de planos, licencias de construcción y fraccionamientos que fueron presentadas en la Administración Zonal Eugenio Espejo hasta el día anterior a la entrada en vigencia esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación.

**SEGUNDA.-** Los Informes de Regulación Metropolitana (IRM), permisos y certificados otorgados por la Municipalidad, referentes a zonificación, registro de planos, licencias de construcciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

**TERCERA**.- Se dispone que la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con las entidades especializadas de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, y con el Comité del barrio Quito Tenis, elabore los estudios y regulaciones para el cumplimiento del Art 13, respecto de la categorización, dimensiones y afectaciones del sistema vial, en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL**

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, el xx de xx de 2018.