

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 de 26 de marzo de 2015, delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo -PUOS, actualizado.

Dentro del proceso de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de las Administraciones Zonales, ha recibido solicitudes de diversa naturaleza relacionadas con el cambio de uso de suelo, incremento de pisos, reducción de tamaños de lotes, incrementos de coeficiente de edificabilidad, compatibilidades, ampliación de límites urbanos, entre otras. Además, dentro de este proceso de actualización se han incorporado los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio; los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales aprobados en el último quinquenio; y, los casos en el cual el presente Plan de Uso y Ocupación del Suelo actual genere conflictos con la realidad territorial.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha presentado ante la Comisión de Uso de Suelo los avances del proyecto de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo -PUOS, sin embargo, con el fin de establecer procesos de participación y socialización respecto a dicho proyecto con las diferentes Administraciones Zonales y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales del Distrito, se considera necesaria la ampliación del plazo para la aprobación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo -PUOS, debiendo por tanto reformarse la Ordenanza Metropolitana No. 041, para lo cual se propone ampliar el plazo inicial de nueve a once meses.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2015-242, de xx de diciembre de 2015, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución") señala que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** de conformidad con el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva de 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;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que correspondan a los gobiernos cantonales;
- Que,** el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;
- Que,** el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD") dispone que los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo, considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales;
- Que,** el artículo 296 del COOTAD establece que: *" El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos*

ORDENANZA METROPOLITANA No.

descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones”;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, se aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que fue publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467, de 26 de marzo de 2015;

Que, la disposición transitoria única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito estable que: *“La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza presentará para aprobación del Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, actualizado.”*; y,

Que, mediante oficio No. SFHV-DMPPS-5950 de 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite su informe técnico, el cual contiene las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la disposición transitoria única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, antes referida, de nueve a once meses.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 8, numeral 1 y 6 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 57, literal a), artículo 87, literal a) y artículo 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0041, QUE APRUEBA EL PLAN METROPOLITANO DE

ORDENANZA METROPOLITANA No.

**DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo único.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Única, de la Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, al tenor del siguiente texto:

“ Disposición transitoria única.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza presentará para aprobación del Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, actualizado. “

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 de Quito, el xx de xxx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA METROPOLITANA No.

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

PRIMER DEBATE

Quito,

17 DIC 2015

Oficio No. STHV-DMPPS-

5950

Abogado
Sergio Garnica
Concejal Metropolitano
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Señor Concejal:

En la Sesión de la Comisión de Uso de Suelo del día 7 de diciembre de 2015, en la que la STHV realizó la presentación del PUOS, surgieron algunas inquietudes por parte de los Concejales integrantes de la Comisión, relacionadas al tratamiento del uso del suelo y ocupación en sectores puntuales del Distrito y de sus parroquias rurales. De igual forma la Comisión solicitó se precise la información de los cambios propuestos así como las formas de presentar la actualización del PUOS, actividades que requieren la socialización a través de mesas de trabajo con los autores municipales y territoriales.

Por lo expuesto, la STHV remite para consideración de la Comisión de Uso de Suelo, el informe técnico que contiene el resumen del avance del PUOS a la fecha y un cronograma de actividades que sustentan la ampliación del plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, solicitando a usted dé tratamiento en la Comisión del pedido de reforma a dicha Disposición Transitoria, ampliando el plazo de nueve a once meses contados a partir de la publicación en el Registro Oficial de la Ordenanza Metropolitana No. 041, según el cronograma antes señalado.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoíza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto informe de avance y cronograma de mesas de trabajo.

SECRETARÍA DE TERRITORIO	RECIBIDO: SANDRA BAUCÓN
	FECHA: 17/DIC/2015
	HORA: 10h 20
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA: _____

P.O.

INFORME DE AVANCE DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PUOS-2015

1. BASE LEGAL Y ANTECEDENTES

El artículo 467 del COOTAD, indica que *“los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entraran en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria se actualización al inicio de cada gestión”.*

La Disposición Transitoria Única DE LA Ordenanza Metropolitana No. 041 que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionada el 22 de febrero de 2015 y publicada en el Suplemento Especial No. 467 del 26 de marzo de 2015, establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia del mencionado plan, presente para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, la actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS.

El Art... (22), numeral 4, de la Ordenanza metropolitana No. 432 modificatoria de la 172 que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el DMQ, señala que: *“el PUOS tiene vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano”.*

El PMDOT parte de un modelo de ordenamiento territorial que territorializa las políticas orientadas al desarrollo económico, social y ambiental y las que se orienten al mejoramiento funcional del territorio para alcanzar un modelo de desarrollo integral.

Luego de la última actualización del PUOS en diciembre del 2011, LA STHV y las Administraciones Zonales han recibido solicitudes de diversa naturaleza relacionados a cambios de uso de suelo, incremento de pisos, reducción de tamaños de lotes, incremento de coeficiente de edificabilidad, compatibilidades, ampliación del límite urbano, entre otras.

El proceso de actualización también tiene en mente; la actualización de barrios legalizados con la información enviada por la UERB; PUAE aprobados en el último quinquenio y casos donde el PUOS actual genere conflictos con la realidad territorial como por ejemplo actividades incompatibles con el uso actual.

2. METODOLOGÍA PARA LA ACTUALIZACION DEL PUOS

La metodología utilizada se describe a continuación:

Toda la información fue ingresada y registrada en una matriz (Excel) con datos compilados desde el año 2012, para considerarlos en la actualización quinquenal del PUOS, establecida en el Régimen Administrativo del Suelo para el DMQ y en la Disposición Transitoria única del PMDOT.

Además de la información relativa a las solicitudes de los administrados, se remitió información de las diferentes dependencias municipales: EPMMOP, Dirección de Gestión de Riesgos, Administraciones Zonales, UERB, EEQ, EPMAPS, Comisión de Uso de Suelo.

Se realizaron recorridos de campo con la finalidad de verificar la viabilidad de los cambios solicitados, además se efectuaron reuniones de trabajo y salidas de campo con las Administraciones Zonales y la Comisión de Uso de Suelo.

Del análisis de la información recibida, la imagen satelital actualizada (2015) y la cartografía existente se realizaron verificaciones en sitio respecto a los posibles cambios generados en los sectores.

El análisis se estructuró bajo los siguientes componentes:

- Cambios puntuales y generales.
- Ajuste urbano por efectos de barrios legalizados y zonas de riesgo.
- Afectaciones viales y especiales.
- Zonas especiales con asignaciones de Áreas de Promoción (ZC), Equipamientos (EQ) y Áreas Patrimoniales y en las parroquias rurales nuevas asignaciones de uso de suelo residencial rural 1 (RR1) y residencial rural 2 (RR2).

3. CAMBIOS PUNTUALES Y GENERALES

Cambios puntuales: Se refieren a los cambios realizados sobre la base de una solicitud ingresada por un administrado (sea persona natural o persona jurídica).

Cambios generales: Se refieren a aquellos que se generaron por efecto de la dinámica del desarrollo urbano en el Distrito.

Tanto los cambios puntuales como los generales, fueron analizados sobre la base de criterios técnicos que definieron la realización o no de una modificación. Cada criterio técnico se compone a su vez de un grupo de variables de análisis, que se muestran en la tabla No. 1:

Tabla No. 1.- Criterios y variables técnicas de análisis del PUOS para cambios puntuales y generales

	Variable
Consolidación	<ul style="list-style-type: none"> • Tamaño de lote • Infraestructura • Servicios • Afectación especial • Área patrimonial • Retiros • COS • Altura de edificación
Nuevo desarrollo	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo destinado a desarrollo urbanístico
Actividad económica	<ul style="list-style-type: none"> • Verificación de actividades económicas • Verificación equipamientos en el sector
Protección ecológica	<ul style="list-style-type: none"> • Se encuentra en protección ecológica • Protección de quebrada
Ordenanza, Plan especial	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenanza o Plan que aprueba el cambio de uso y/o zonificación
Zona de riesgo	<ul style="list-style-type: none"> • Zonificación anterior • Zonificación del entorno
Suelo de reserva	<ul style="list-style-type: none"> • Área de promoción

Fuente: Propuesta PUOS 2015
Elaboración: Equipo de la DMPPS

Respecto a los cambios generales, se concluye que el 51.9% de las modificaciones realizadas responden a las dinámicas propias del desarrollo del territorio; el 26.1% se produjeron por predios o sectores ubicados en zonas de riesgo, el 11.2% por aprobación de barrios legalizados por la UERB y finalmente el 10.7% se produjeron por solicitudes puntuales, como se observa en la tabla No. 2.

Tabla 2.- Causas de modificaciones en el PUOS

Origen de los cambios	Total	Porcentaje
Barrios aprobados UERB	89	11,2%
Dinámicas del territorio	411	51,9%
Solicitudes	85	10,7%
Zona de riesgo	207	26,1%
Total general	792	100%

Fuente: Propuesta PUOS 2015
Elaboración: Equipo de la DMPPS

De acuerdo a los tipos de cambios realizados, el 48.5% corresponde a uso de suelo y zonificación, el 24.6% a zonificación, el 21.7% a uso de suelo y el 2.9% a uso de suelo, zonificación y clasificación, como se observa en la tabla No. 3:

Tabla 3.- Tipos de cambios en el PUOS

Tipos de cambios efectuados	Total	Porcentaje
Clasificación	1	0,1%
Uso	172	21,7%
Uso y clasificación	13	1,6%
Uso y zonificación	384	48,5%
Uso, zonificación y clasificación	23	2,9%
Zonificación	195	24,6%
Zonificación y clasificación	4	0,5%
Total general	792	100%

Fuente: Propuesta PUOS 2015
Elaboración: Equipo de la DMPPS

De la información enviada por la UERB, 134 barrios en las parroquias urbanas de Quito consolidado han obtenido Ordenanza, siendo la parroquia de Guamaní, la de mayor incidencia, con 38 barrios legalizados equivalentes al 28.4%. Tabla No. 4.

Tabla 4.- Barrios Legalizados en Parroquias Urbanas

PARROQUIAS	NUMERO DE BARRIOS	PORCENTAJE
CHILIBULO	5	3,7%
CHILLOGALLO	10	7,5%
COCHAPAMBA	3	2,2%
COMITE DEL PUEBLO	7	5,2%
COTOCOLLAO	3	2,2%
EL CONDADO	17	12,7%
GUAMANÍ	38	28,4%
ITCHIMBIA	1	0,7%
LA ARGELIA	5	3,7%
LA ECUATORIANA	4	3,0%
LA FERROVIARIA	1	0,7%
LA MAGDALENA	2	1,5%
PUENGASÍ	4	3,0%
QUITUMBE	10	7,5%
SAN BARTOLO	1	0,7%
SAN ISIDRO DEL INCA	2	1,5%
SAN JUAN	1	0,7%
TURUBAMBA	12	9,0%
TOTAL	126	100%

Fuente: Propuesta PUOS 2015
Elaboración: Equipo de la DMPPS

En las parroquias rurales, de 192 barrios legalizados, la parroquia de Calderón tiene 102 (53%), es decir más de la mitad de barrios legalizados corresponden a esta parroquia, seguido por la parroquia de Conocoto con 19 barrios (9.8%). Tabla No. 5

Tabla 5.- Barrios legalizados en Parroquias Rurales

PARROQUIAS	NUMERO DE BARRIOS	PORCENTAJE
ALANGASÍ	8	6,0%
AMAGUAÑA	3	1,6%
CALDERÓN	102	53,1%
CONOCOTO	19	9,9%
EL QUINCHE	10	5,2%
GUAYLLABAMBA	11	5,7%

LA MERCED	3	1,6%
LLANO CHICO	5	2,6%
LLOA	2	1,0%
PACTO	1	0,5%
PIFO	10	5,2%
PINTAG	1	0,5%
POMASQUI	5	2,6%
SAN ANTONIO DE PICHINCHA	4	2,1%
TUMBACO	5	2,6%
YARUQUI	11	5,7%
TOTAL	200	100,0%

Fuente: Propuesta PUOS 2015
Elaboración: Equipo de la DMPPS

4. AJUSTE URBANO POR EFECTOS DE BARRIOS LEGALIZADOS Y ZONAS DE RIESGO

Se refiere a las inconsistencias respecto al límite urbano vigente en comparación con las AIVAS urbanas y rurales, sobre todo por la localización de los barrios legalizados por la UERB.

La asignación zona de riesgo ZR, se establece como una afectación, que será incorporada en los Informes de Regulación Metropolitana, los barrios que se encuentran con tal afectación deberán presentar estudios sobre la estabilidad del suelo que permitan su desarrollo o posible relocalización.

5. AFECTACIONES VIALES Y ESPECIALES

- Se revisaron los 36 proyectos viales constantes en el cuadro N° 13 del PUOS y su correspondencia con la información cartográfica.
- Incorporación a la base cartográfica la información de las vías locales propuestas por las administraciones zonales.
- Incorporación en la base cartografía de las afectaciones especiales como alta tensión, OCP, acueductos, etc., en algunos casos fue necesaria la verificación en campo.

6. ZONAS ESPECIALES

El análisis del PUOS involucró zonas especiales bajo los criterios detallados a continuación:

- Zonas de riesgo (ZR): Se elimina la condición que actualmente aparece en el PUOS como zona de riesgo ZR, a fin de asignar datos de uso y zonificación en zonas urbanas consolidadas, sin embargo para mantener esta condición sobre los predios, se coordinará con la Dirección General de Riesgos para determinar si la situación del riesgo es mitigable o no mitigable. En el caso de que el riesgo sea mitigable el administrado deberá implementar las medidas de mitigación que sean necesarias establecidas en la normativa.

- Áreas de Promoción (ZC): Se revisó la asignación en los sectores calificados como áreas de promoción, buscando en lo posible circunscribirlas a predios de dominio público susceptibles de desarrollo de proyectos de interés social.
- Equipamientos (EQ): Ajustes cartográficos de predios con uso equipamientos de servicios públicos y servicios sociales.
- Áreas patrimoniales (AP): Modificaciones y ajustes cartográficos en base a recorridos y análisis conjunto con la Unidad de Áreas Patrimoniales.
- Nuevo uso residencial rural (RR).- Como una herramienta que permita reconocer los asentamientos humanos dispersos en las zonas rurales del DMQ, establecer compatibilidades afines a estos asentamientos, se propone implementar el uso de suelo Residencial Rural RR1 y RR2, usos que se definen a continuación:

RR1 - Residencial Rural 1: Asentamientos humanos dispersos con estructura vial definida bajo grado de fraccionamiento, loteo regular, vinculado con actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y actividades agrícolas.

RR2 - Residencial Rural 2: Asentamientos humanos concentrados o dispersos, con estructura vial indefinida, alto grado de fraccionamiento, loteo irregular, vinculados con actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y sectorial y actividades agrícolas y pecuarias.

Con lo expuesto y en virtud de establecer procesos de participación y socialización respecto a los avances del PUOS con las diferentes Administraciones Zonales y los GAD parroquiales, se programaron mesas de trabajo.

El cronograma de dichas mesas se adjunta como anexo.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdiza B.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

P.O.

