

Dumbu
29/05/2018

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

ALCALDÍA

2372

Oficio N° STHV-DMPPS-
DM Quito,
Ticket GDOC-2018-058848

27 MAY 2018

Doctora
Verónica Arlas
SECRETARIA DE AMBIENTE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

Asunto: Revisión de propuesta de
Macrozonificación del ACUS
Camino de los Yumbos

De mis consideraciones:

En atención al oficio SA-PAN-AP-2018-1726 con fecha 18 de abril de 2018 remitido a esta dependencia con el número de referencia GDOC y recibido el 23 de abril de 2018, mediante el cual señala que la Comisión de Ambiente solicita "efectuar un cruce de información entre las macro zonas propuestas para el ACUS y el actual Plan de Uso y Ocupación del Suelo y que en el ámbito de sus competencias, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informe si existe la necesidad de establecer un cambio de uso de suelo en la Ordenanza para la declaratoria de la mencionada área protegida metropolitana".

Al respecto, y en relación a la reunión mantenida el 07 de mayo de 2018 en La Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo a la que asistieron delegados de la Secretaría de Ambiente: Blga. Rosa Elena Ruiz, Blgo. Gustavo Mosquera, y la Ing. Diana Salvador, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa:

ANÁLISIS DE LA MACROZONIFICACIÓN DEL ACUS CAMINO DE LOS YUMBOS CON EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

1. Base Legal

La Ordenanza Metropolitana No. 0041, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), sancionada con fecha 22 de febrero de 2015, en su numeral 9.- Revisión, establece que:

"El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito será revisado y actualizado en sus contenidos y resultados al inicio de cada gestión, de conformidad con la Ley."

La Ordenanza Metropolitana No. 432, reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 22, numeral 4, establece que:

"El PUOS tendrá 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".

Por otra parte, la Ordenanza Metropolitana n° 210, sancionada el 12 de abril de 2018, en su Anexo Único que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo en la sección 1.1.2 **Uso Agrícola Residencial** señala:

Catalina Espinoza
01.05.18

1
Fernanda Bravo M.
01. JUNIO 2018
14h28
af

1
Marcew
01-06-2018
14:24

“El uso agrícola residencial en suelo rural son áreas con baja densidad poblacional, donde existen viviendas dispersas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de producción para consumo local.

Será compatible con comercios y servicios de nivel barrial y sectorial, actividades agrícolas (huertos familiares, entre otras formas de agro producción) y pecuarias, además industrias de bajo impacto (II A) e industrias de mediano impacto (II 2B) exclusivamente vinculadas a la agro producción.

En los lotes con asignaciones de uso de suelo agrícola residencial rural se permite la habilitación del suelo y la construcción de una unidad de vivienda por lote mínimo, sin superar el COS TOTAL, según las asignaciones de zonificación establecidas para cada sector. En los lotes que consten con zonificaciones A2 (A1002-35), A3 (A2502-10), A9 (A1003-35), A41 (A1002-25), A43 (A2502-5) y A78 (A2502-20), se permitirá la vivienda unifamiliar o la vivienda multifamiliar de hasta 4 unidades por lote mínimo, de conformidad con el informe de análisis de potencialidad de aprovechamiento, que realizará la unidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda mediante el procedimiento y la facultad de resolución de especificaciones de orden técnica y de absolución de consulta.

En el suelo agrícola residencial rural también se permite la habilitación de suelo y edificación a través de los instrumentos complementarios de planificación aplicables que necesitarán del informe de la autoridad agraria nacional y que será obtenido por la Secretaría General de la Municipalidad a petición del propietario o promotor.”

Además la Ordenanza Metropolitana nº 210 en su Disposición General Primera establece:

“Primera.- Bajo la Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico y absolución de consultas prevista en el artículo 16 de la presente ordenanza, la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará las asignaciones de datos de zonificación relativas al número máximo de viviendas por lote mínimo y la correspondiente base cartográfica del mapa PUOS Z2-2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, para los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda unifamiliar y multifamiliar, así como aquellos asignados con uso de suelo agrícola residencial, en concordancia con las zonificaciones y regulaciones previstas en el Anexo de la presente ordenanza.”

Así mismo, la Ordenanza Metropolitana nº 210, sancionada el 12 de abril de 2018, en su Anexo Único que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo en la sección 1.1.8 **Uso Protección Ecológica/Conservación Del Patrimonio Natural** – “Condiciones de Implantación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural” señala:

“Condiciones de Implantación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural:

- *“Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el PUOS.*
- *Podrán presentarse planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo y conforme a la legislación ambiental vigente.*
- *En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad responsable del Territorio Hábitat y Vivienda, que dispondrá la conformación de una mesa técnica de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta.*
- *Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), respetando lo establecido en las ordenanzas correspondientes.*
- *La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.*

- **No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior a los veinte grados (20°).**
- **El área de edificabilidad no superará en ningún caso al porcentaje establecido en el lote mínimo de la asignación de zonificación.**
- **En forma general, las edificaciones en PE/CPN se acogerán a los parámetros de construcción amigables con el ambiente.**
- **Las actividades de explotación limitada de áridos y pétreos para mantenimiento vial, deberán contar con la autorización de la entidad competente.**
- **Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas deberán obtener el informe favorable de la entidad ambiental competente.**
- **Para la construcción de edificaciones e infraestructuras de apoyo a las actividades productivas locales, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas, deberán obtener previamente un informe de la autoridad ambiental competente. "**

Por otra parte, la Ordenanza Metropolitana n° 210, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana n° 172 que contiene el régimen del suelo, en su artículo 22, señala:

Artículo 22.- *Sustitúyase el numeral 3 del Artículo 112, Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformado parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 127 de fecha 25 de julio de 2016, por el siguiente texto:*

"3. En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN), siempre y cuando no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional o local, ni correspondan a la asignación de zonificación A31 (PQ), podrán optar por declarar en propiedad horizontal cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) *Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;*
- b) *El área neta o útil se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación;*
- c) *Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados podrán incorporarse a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente y se someterán a un plan de conservación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector;*
- d) *Se podrá utilizar como máximo el 5% del COS en Planta Baja y el 10 % del COS Total del área neta o útil del lote, en dos (2) pisos de altura y no se permitirán subsuelos;*
- e) *La determinación del número total de viviendas en función del COS Total utilizable, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:*

$$\text{Unidades de vivienda (UV)} = \frac{\text{Área neta o útil (ha.)} \times \text{Densidad neta (hab/ha)}}{\text{Índice de Composición Familiar (hab/viv)}}$$

Los datos constantes son los siguientes:

Densidad neta promedio en sectores rurales de Quito = 31.6 hab/ha

Índice de composición familiar promedio en sectores rurales de Quito = 3.49 hab

- f) *Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva sísmo resistente y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes;*
- g) *Las propuestas de los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de dichos servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos) validados por las respectivas empresas y el informe de viabilidad emitido*

por la Secretaría responsable del ambiente.

- h)** Estos proyectos se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes."

Así mismo, la Ordenanza Metropolitana nº 210, sancionada el 12 de abril de 2018, en su Anexo Único que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo en la sección 1.1.9 Uso Recursos Naturales / Producción Sostenible, señala:

"1.1.9 Uso Recursos Naturales / Producción Sostenible

Corresponde a las áreas cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria, y otras actividades productivas.

Se permite una vivienda unifamiliar por lote mínimo de la zonificación asignada.

Clasificación del uso Recursos Naturales/Producción sostenible.-

1.- **Sistemas agropecuarios sostenibles.-** Predominancia de actividades agro productivas, pecuaria, acuícola sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.

2.- **Sistemas forestales sostenibles (silvícola).-** Predominancia de actividades de establecimiento de plantaciones forestales y enriquecimiento de cobertura vegetal, donde existe el desarrollo de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas nativas o no nativas con fines de transformación y comercialización, recuperación de la calidad del suelo, estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.

Condiciones de Implantación del uso Recursos Naturales/Producción sostenible

- Los proyectos o actividades de usos agropecuario y piscícola a implantarse o que se encuentren funcionando en el DMQ, deberán acogerse al proceso de regularización ambiental a través de la categorización establecida por la Autoridad Ambiental competente.
- No se permite actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales sobre la cota de 3.600 msnm., en la que se permitirán actividades afines con la conservación.
- No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros).
- No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
- No se permite actividades de aprovechamiento de áridos y pétreos. En caso de concesiones mineras existentes, deberán cumplir con las disposiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente
- Se autorizará la implantación de estructuras temporales (parantes y plástico) para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.
- Se permitirá la construcción de edificaciones complementarias a la actividad agropecuaria con un máximo de 100,0 m2 adicionales al área del COS PB, destinadas para almacenamiento y comercialización de sus productos.

Sistemas forestales sostenibles

No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa. o se permite el desarrollo de plantaciones forestales sobre la cota de los 3.600 msnm

Así mismo, la Ordenanza Metropolitana nº 210, sancionada el 12 de abril de 2018, en su Anexo Único que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo en la sección 1.1.10 Uso Recursos Naturales No Renovables (RNNR), señala:

“Corresponde al suelo destinado a la actividad minera, exploración y explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales y minerales para la industria artesanal y la construcción, o para la exportación. En el Uso Recursos Naturales No Renovables, se prohíbe el uso residencial. En el caso particular de áridos y pétreos, en virtud del traspaso de competencias del Ministerio de Recursos Naturales no Renovables a los municipios (2015), deberán cumplir con las disposiciones estipuladas en la Ordenanza correspondiente. En función de los informes de prospección de materiales áridos y pétreos, debidamente avalados por la autoridad competente, los lotes inmersos en la delimitación de los polígonos de prospección podrán, de requerirlo, solicitar el cambio de uso de suelo mediante la figura de un plan especial.”

Finalmente, la Ordenanza Metropolitana nº 210 modificatoria De Las Ordenanzas Metropolitanas No. 127, 192, 172, 432 Y 060 Del Distrito Metropolitano De Quito, en su Disposición General Segunda establece:

“Segunda.- Sustitúyase el documento que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y su anexo que corresponde al Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU) vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, que son parte del Anexo Único del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial por el anexo denominado Plan de Uso y Ocupación de Suelo y el apéndice que contiene el listado de actividades del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU), los cuadros de las tipologías de las actividades económicas y el cuadro de usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos. ”

De conformidad con la citada norma, el cuadro nº 8 establece las compatibilidades de actividades económicas y/o equipamientos para los distintos usos de suelo del PUOS:

CUADRO No. 8
USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD CON ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y/O EQUIPAMIENTOS

USO DE SUELO PRINCIPAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS PERMITIDOS	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS PROHIBIDOS
Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN)	EEZ, EIS, ETZ, EIM EDM1, EDM3, EGB, EFZ, EFM; SAS, SFS; CB1A, CB1B, CS1B, CS7A, CS7B.	II1, II2, II3, II4.: EEB, EES, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EFS, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ER, EGS, EGZ., EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP.; NNI, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM.
Recursos Naturales/Producción sostenible (RNR/PS)	III, II2, EEB, EEZ, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ; EPM; SAS, SFS; CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ4, CZ6	II3, II4.: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGS, EA, EGM, ETZ2, ETM, ESM.; NNI; CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5.
Equipamiento (E)	EE, EC, ES, EB, ED, ER, EG, EA, EF, ET, EI, EP	SAS y SFS; Industrial; II; Comercios y de Servicios; C, NNI

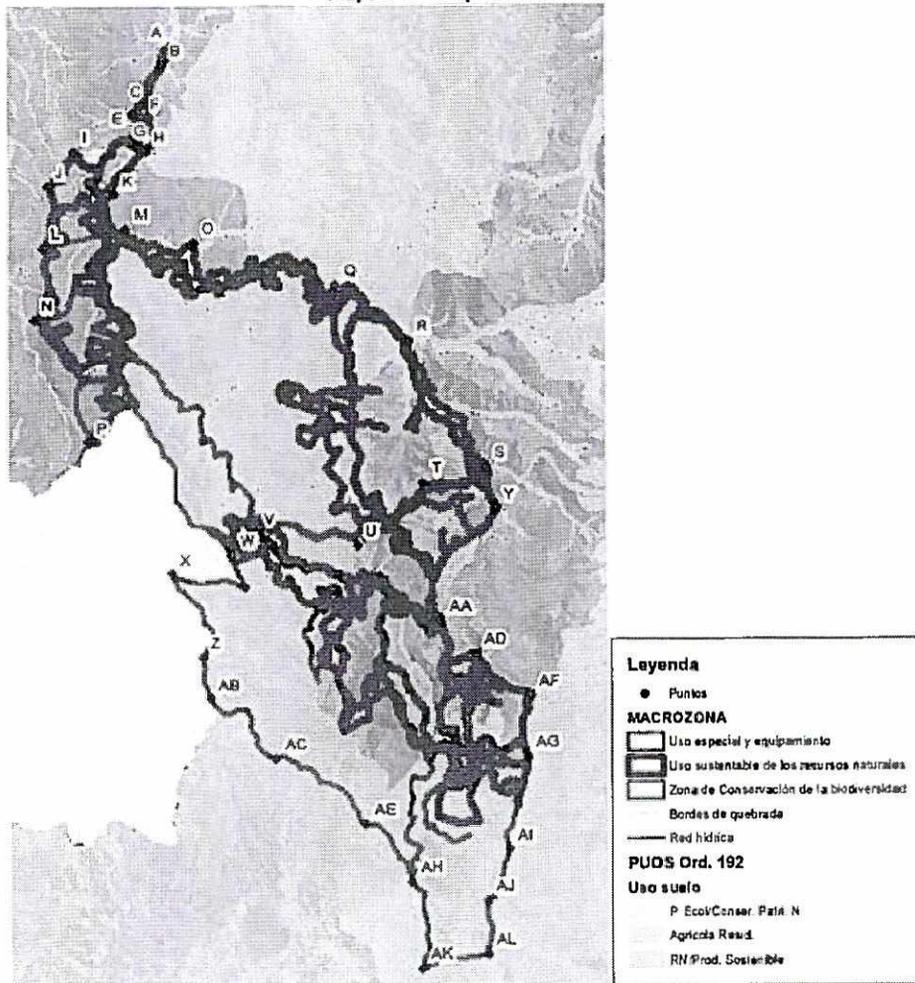
2. Metodología de trabajo

Para realizar el análisis solicitado, se dividió el área del ACUS por bloques de referencia, conforme se muestra en el mapa n° 1 y se utilizó como insumo la siguiente información:

- Plan de uso y Ocupación del Suelo – Ordenanza Metropolitana n° 192 de 20 de diciembre de 2017.
- Bordes de quebrada actualizado a 2018
- Catastro actualizado a febrero de 2018
- Ortofoto del Distrito Metropolitano de Quito año 2015
- Imagen Google Earth
- Mapa de pendientes del sector, con la escala disponible
- Límites la macrozonificación de la ACUS remitida con oficio n° SA-PAN-AP-2018-1726 que contiene 3 macrozonificaciones:
 - Uso especial y equipamiento
 - Uso sustentable de los recursos naturales
 - Zona de conservación de la biodiversidad

Con estos elementos se realizó un cruce entre el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las macrozonificaciones propuestas para los segmentos divididos encontrándose los siguientes resultados:

Mapa n° 1 Bloques de análisis



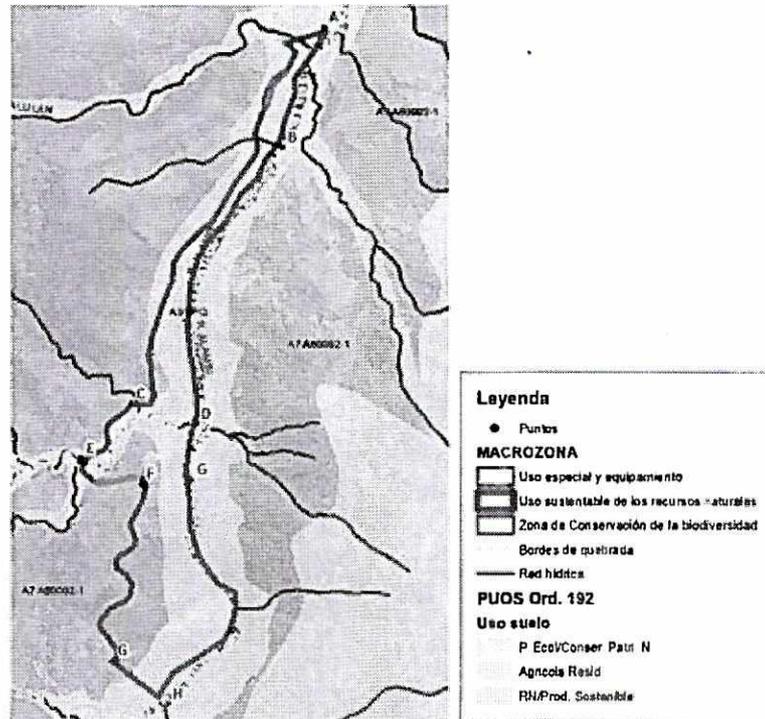
Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

3. Resultados

El análisis se realizó para cada bloque y los resultados se describen a continuación:

3.1. Bloque A – Puntos A a H

Mapa nº 2 Bloque A



Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

El análisis del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, de la Ord. 192 y la propuesta de ACUS Camino de los Yumbos determina que el 70.79 % del área del bloque 1 con macrozonificación "Uso sustentable de los recursos naturales" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo "Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural", con zonificación A31(PQ) y 28.84% se encuentra con uso de suelo "Recurso Natural / Producción Sostenible" y zonificación A7(A50002-1).

Se evidencia además que el 0,17% del área del bloque 1 con macrozonificación "Uso especial y equipamiento" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo "Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural", con zonificación A31(PQ) y 0.19% se encuentra con uso de suelo "Recurso Natural / Producción Sostenible" y zonificación A7(A50002-1). Tal y como se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 1 Análisis Bloque A

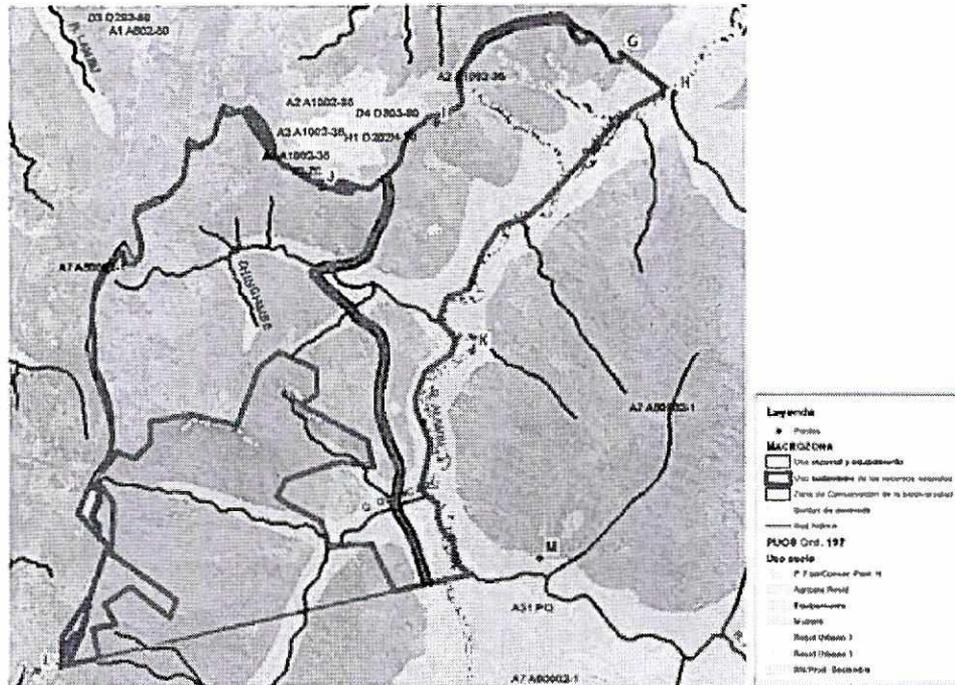
ACUS	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO					
	P. Ecol/Conser. Patr. N A31(PQ)		RN/Prod. Sostenible A7(A50002-1)		Total PUOS	
	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje
Uso especial y equipamiento	1344,831038	0,17%	1552,537846	0,19%	2897,368884	0,4%
Uso sustentable de los recursos naturales	565725,1134	70,79%	230497,844	28,84%	796222,9574	99,6%
Total general Bloque 1	567069,9444	70,96%	232050,3819	29,04%	799120,3263	100%

Fuente: Ord Metropolitana nº192; Propuesta ACUS Camino de los Yumbos
Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

En ese sector se observa además que más macrozonificaciones propuestas, se intersecan mínimamente con los bordes superiores de quebrada.

3.2. Bloque B – Puntos G-M

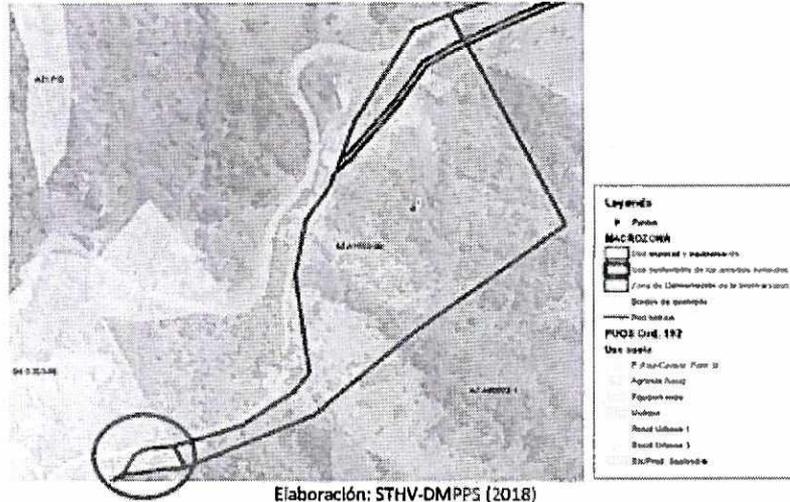
Mapa nº 3 Bloque B



Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

El análisis del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, de la Ord. 192 y la propuesta de ACUS Camino de los Yumbos determina para el bloque B, la macrozonificación "Uso sustentable de los recursos naturales" el 53.07 % (280.94 ha) del área se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo Recurso Natural / Producción Sostenible" y zonificación A7(A50002-1); en tanto que el 16.17% (85,6 ha) se encuentra en uso "Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural", con zonificación A31(PQ); el 1.13% (60.035 m2), se encuentra en uso de suelo Agrícola Residencial con zonificación A2(A1002-35), localizado en el límite oriental de Nanegalito, identificado en el mapa con el punto "I"; finalmente el 0.02% (1.166 m2) se encuentra con uso de suelo "Residencial Urbano 3" con zonificación D4(D303-80), que en el mapa nº 4 se muestra en el círculo de color rojo, como se muestra en el mapa siguiente.

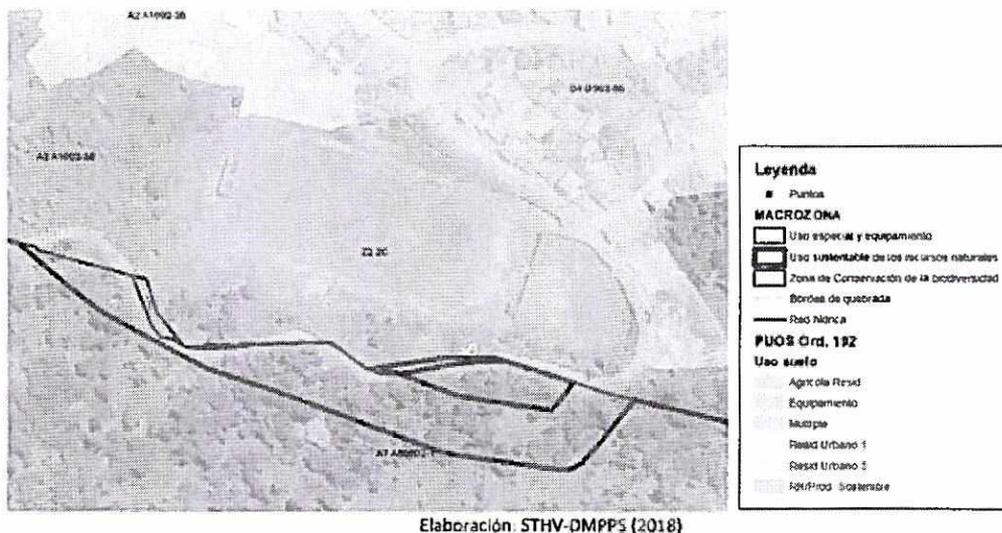
Mapa n° 4 Bloque B – Punto I



Se evidencia además que el 23.45% (124,15 ha) del área del bloque B con macrozonificación “Zona de Conservación de la Biodiversidad” se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo “Recurso Natural / Producción Sostenible” y zonificación A7(A50002-1); el 3.37% (178,36 m²) se encuentra con uso de “Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural”, con zonificación A31(PQ).

Finalmente se evidencia que el 2.22% (11,7 ha) del área del bloque B con macrozonificación **Uso especial y equipamiento** se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo “Recurso Natural / Producción Sostenible” y zonificación A7(A50002-1); el 0.52% (27,660 m²) se encuentra con uso de “Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural”, con zonificación A31(PQ); y 0.01% (293,6 m²) se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo “Equipamiento”, con zonificación Z2(ZC), que se encuentra en espacio público dentro del área del estadio de Nanegalito, tal y como se muestra en el mapa siguiente en el punto “J”.

Mapa n° 5 Bloque B – Punto J



El detalle del bloque B, se encuentra en la tabla n°2:

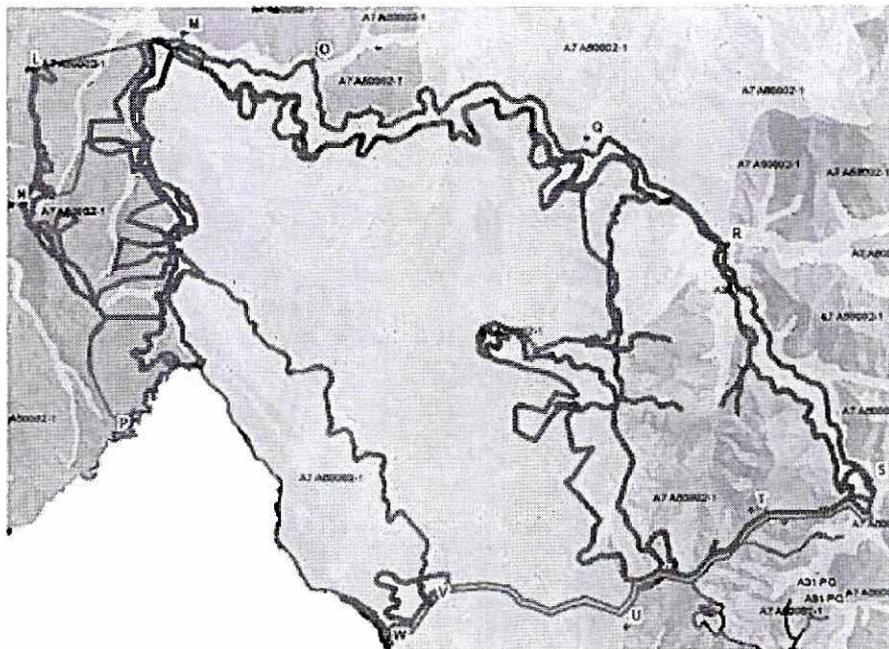
Tabla 2 Análisis Bloque B

ACUS	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO											
	AR A2(A1002-35)		E Z2(ZC)		PE/CPN A31(PO)		RN/PS A7(A50002-1)		RU3 D3(D303-80)		Total general	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
Uso especial y equipamiento	1107,58	0,02%	293,649	0,01%	27760,1	0,52%	117585,96	2,22%		0,00%	146747,289	2,77%
Uso sustentable de los recursos naturales	60035,77	1,13%	217,532	0,00%	856080	16,17%	2809497,98	53,07%	1166,81	0,02%	3726998,09	70,40%
Zona de Conservación de la biodiversidad	0	0,00%	0	0,00%	178362	3,37%	1241550	23,45%	0	0,00%	1419912	26,82%
Total general	61143,35	1,16%	511,181	0,01%	1062202,1	20,07%	4168633,94	78,75%	1166,81	0,02%	5293657,38	100,00%

Fuente: Ord Metropolitana nº192; Propuesta ACUS Camino de los Yumbos
Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

3.3. Bloque C – Puntos M-W

Mapa nº 6 Bloque C



Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

Leyenda	
●	Puntos
MACROZONA	
[Color]	Uso especial y equipamiento
[Color]	Uso sustentable de los recursos naturales
[Color]	Zona de Conservación de la biodiversidad
[Color]	Formas de quebrada
[Color]	Red hídrica
PUOS Ord. 192	
[Color]	Uso suelo
[Color]	P Eco/Coserv. Pais N
[Color]	Agropecu. Resid
[Color]	RN/Prod. Sostenible

El análisis del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, de la Ord. 192 y la propuesta del ACUS *Camino de los Yumbos* determina que el 55.8% (5.027,13 ha) del área del bloque C con macrozonificación "**Zona de Conservación de la Biodiversidad**" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo "Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural", donde 4.655,ha , es decir el 51.63% tiene zonificación **A7 (A5002-1)**, y 372,02 ha (4.37%) tiene zonificación **A31(PQ)**.

Además, el 7.56% (681.79 ha) del área del bloque C con macrozonificación "**Zona de Conservación de la Biodiversidad**", se encuentran dentro del PUOS con uso de suelo "Recurso Natural / Producción Sostenible" y zonificación **A7(A50002-1)**.

Por otra parte, 17.7% (1.595,2 ha) del área del bloque C con macrozonificación "**Uso sustentable de los recursos naturales**" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural , con zonificación **A31(PQ)**; 16.36% (1.475,33 ha) se encuentran dentro del PUOS con uso de suelo "Recurso Natural / Producción Sostenible" y zonificación **A7(A50002-1)**.

Se evidencia además que el 1.7% (152,30 ha) del área del bloque 1 con macrozonificación "**Uso especial y equipamiento**" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo "Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural", con zonificación **A31(PQ)** y 0.83% (2,7 ha) se encuentra con uso de suelo "Recurso Natural / Producción Sostenible" y zonificación **A7(A50002-1)**.

Adicionalmente, se determina que 10.66 hectáreas se encuentran fuera de los límites administrativos del DMQ de acuerdo a la capa de límites disponible en la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo. De ellas, 27005,05 m2 se encuentran con macrozonificación "Uso especial y equipamiento"; 2577,49 m2 tienen macrozonificación "Uso sustentable de los recursos naturales"; y 77074,53 m2 tienen macrozonificación "Zona de Conservación de la biodiversidad".

El detalle de estas zonas se encuentra en la tabla siguiente:

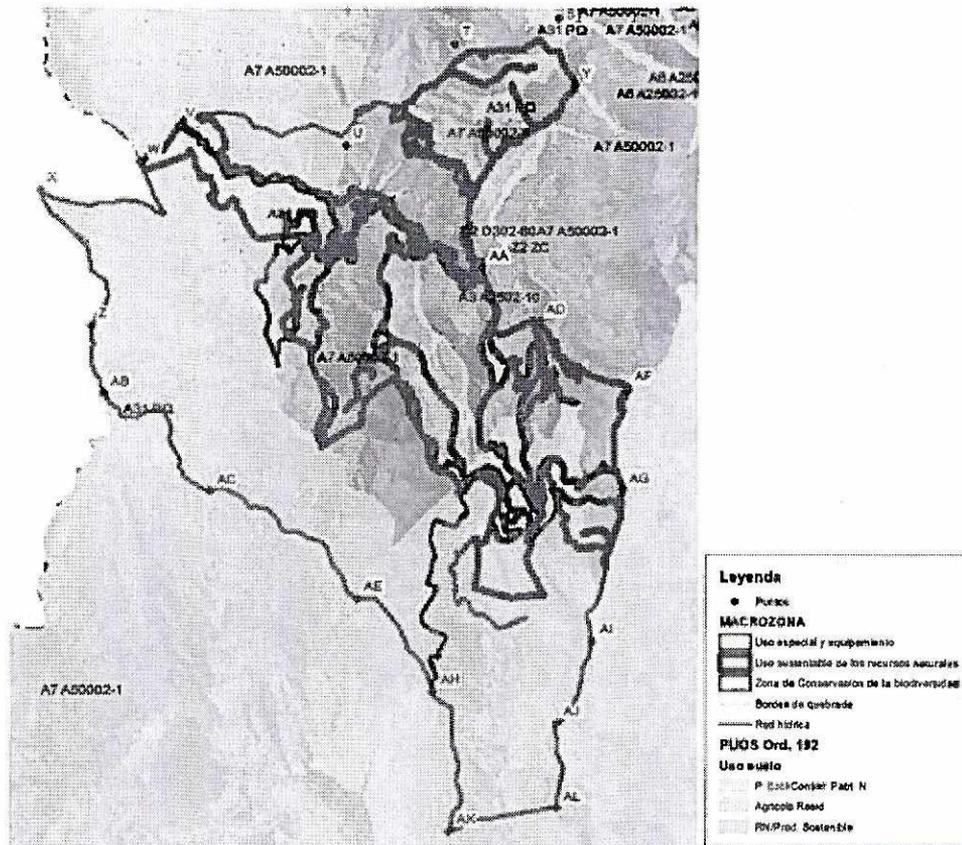
Tabla 3 Análisis Bloque C

ACUS	PUOS													
	P. Eco/Conser. Patri. N						RN/Prod. Sostenible			Fuera DMQ			Total general	
	AS0002-1		PQ		Total P. Eco/Conser. Patri. N		AS0002-1		Total Fuera del DMQ		Total general		Total general	
	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje	Área	Porcentaje
Macrozonificación	98662,645	3,09%	536455,85	0,58%	1523082,30	1,69%	744284,75	0,83%	27005,06	0,03%	2194377,102	2,54%		
Uso especial y equipamiento	8551824,77	9,47%	7400079,08	8,21%	15952903,85	17,69%	14753319,46	16,36%	2577,49	0,00%	30708800,8	34,06%		
Uso sustentable de los recursos naturales	46551078,63	51,63%	3720250,70	4,18%	50271329,33	55,75%	6817975,05	7,56%	77074,54	0,09%	57166378,92	63,40%		
Zona de Conservación de la biodiversidad	56090529,85	62,21%	11656785,64	12,93%	67747315,49	75,13%	22315579,25	24,75%	106657,09	0,12%	90169551,82	100,00%		
Total general														

Fuente: Ord Metropolitana nº192; Propuesta ACUS Camino de los Yumbos
Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

3.4. Bloque D – Puntos W –AK

Mapa nº 7 Bloque D



Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

El análisis del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, de la Ord. 192 y la propuesta de ACUS Camino de los Yumbos determina que el 49.73% (4.367,86 ha) del área del bloque C con macrozonificación “Zona de Conservación de la Biodiversidad” se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo “Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural”; donde el 46.21% (4.058,77 ha) tiene zonificación A7 (A5002-1), y 3.52% (309,09 ha) tiene zonificación A31(PQ).

Además, el 11.6% (971,02 ha) del área del bloque D con macrozonificación “Zona de Conservación de la Biodiversidad”, se encuentran dentro del PUOS con uso de suelo “Recurso Natural / Producción Sostenible” y zonificación A7(A5002-1).

También se determina que, el 26.85% (2.358,39 ha) del área del bloque D con macrozonificación Uso sustentable de los recursos naturales”, se encuentran dentro del PUOS con uso de suelo “Recurso Natural / Producción Sostenible” y zonificación A7(A5002-1).

Además, 11.21% (984.22 ha) del área del bloque D con macrozonificación “Uso sustentable de los recursos naturales” se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo “Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural”, de los cuales 8.43% (740.11 ha) tienen zonificación A7(A5002-1); y 2.78% (244.10 ha) tiene zonificación A31 (PQ).

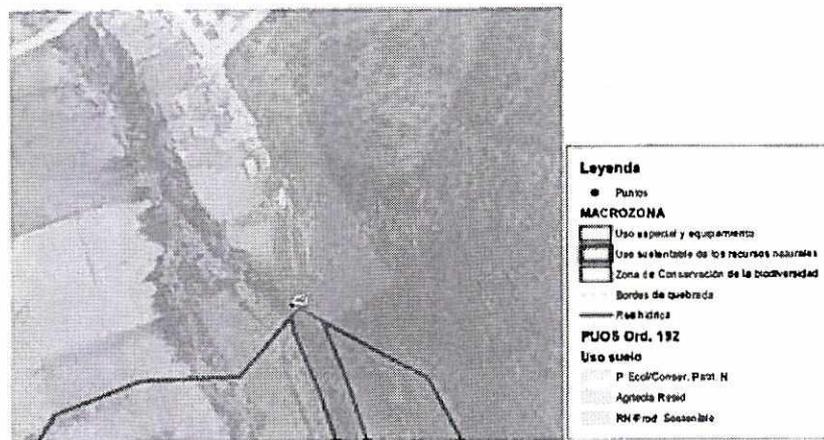
Adicionalmente el 0.09% (8.29 ha) del área del bloque D con macrozonificación "Uso sustentable de los recursos naturales" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo "Recurso Natural no Renovable", con zonificación A31 (PQ).

Por otra parte, el análisis del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, de la Ord. 192 y la propuesta de ACUS Camino de los Yumbos determina que el 0.54% (47.53 ha) del área del bloque D con macrozonificación "Uso especial y equipamiento" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo "Recurso Natural / Producción Sostenible", con zonificación A7(A50002-1).

Además, el 0.32% (152,30 ha) del área del bloque D con macrozonificación "Uso especial y equipamiento" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo "Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural", de los cuales el 0.22% (19.06 ha) tiene zonificación A7(A50002-1); y 0.10% (9.19 ha) tiene zonificación A31 (PQ).

Finalmente, existen 200.87 metros cuadrados del área del bloque D con macrozonificación "Uso especial y equipamiento" se encuentra dentro del PUOS con uso de suelo "Agrícola Residencial" con zonificación A3(A2502-10), localizado en la parte sur de Nono, en el punto AD, tan como se muestra en la imagen siguiente. La zonificación asignada para este tramo no sería aplicable por el área.

Mapa n° 8 Bloque D – punto AD



Elaboración: STHV-DMPPS (2018)

Adicionalmente, se determina que 17.83 hectáreas se encuentran fuera de los límites administrativos del DMQ de acuerdo a la capa de límites disponible en la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo. De ellas, 17.4 ha se encuentran con macrozonificación "Zona de Conservación de la biodiversidad"; y 3.957 m2, tienen macrozonificación "Uso sustentable de los recursos naturales". El detalle se encuentra en la tabla siguiente:

Tabla 4 Análisis Bloque D

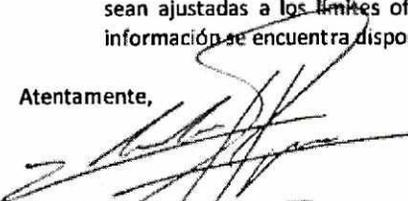
ACUS	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO																	
	Agrícola Res-íd.		P. Ecol/Conser- Patri. N				RN/Prod. Sostenible				RN/R		Fuera DMQ		Total general			
	A2502 10	AS0002 L	PQ	Total P. Ecol/Conser. Patri. N	AS0002-1	PQ	RN/R	Fuera DMQ	Total general	Fuera DMQ	Total general	Área	%	Área	%	Área	%	
Macrozonificación ACUS	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
Uso especial y equipamiento	200,87	0,0002%	190697,15	0,22%	91925,80	0,10%	282622,95	0,32%	475312,85	0,54%		0,00%		0,00%	758136,67	0,86%		
Uso sustentable de los recursos naturales	3,77	0,0000%	7401176,50	8,43%	2441034,11	2,78%	9842210,61	11,21%	23583974,03	26,83%	82969,32	0,09%	3957,40	0,00%	33513115,33	38,15%		
Zona de Conservación de la Biodiversidad			40587703,46	46,21%	3090982,58	3,52%	43578686,04	49,73%	9710292,91	11,06%		0,00%	174363,86	0,20%	53563342,81	60,88%		
Total general	204,64	0,0002%	48179577,12	54,85%	5623942,48	6,40%	53003519,60	61,26%	33769579,79	38,45%	82969,32	0,09%	178321,26	0,20%	87834594,81	100,00%		

Fuente: Ord Metropolitana nº192; Propuesta ACUS Camino de los Yumbos
Elaboración: STHV DMPPS (2018)

4. Recomendaciones Generales

- De forma general, se recomienda que las macrozonificaciones propuestas dentro del *ACUS Camino de los Yumbos*, consideren las **condiciones de implantación** de los usos de suelo; cuadros de **compatibilidad de actividades económicas** de usos de suelo; y **coeficientes de ocupación del suelo y edificabilidad**, que constan de la Ordenanza Metropolitana n°210, detallado en el punto n° 1 del presente informe.
- Se recomienda que la *propuesta de Ordenanza de la ACUS Camino de los Yumbos*, incluya un cuadro de compatibilidades de actividades económicas permitidas y prohibidas, las cuales contendrán las respectivas tipologías y parámetros de conformidad a lo establecido en el cuadro n° 1 "Listado de actividades CIU" de la Ordenanza Metropolitana n°210.
- De requerirse un cambio de uso de suelo y/o zonificación de las zonas que poseen uso de suelo "Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural", zonificación A31(PQ) por parte de la Secretaría de Ambiente, se recomienda que se considere los bordes superiores de quebrada, así como pendientes, como parámetro de delimitación de las zonas de protección de quebrada.
- De requerirse un cambio de uso de suelo y/o zonificación de las zonas que poseen uso de suelo "Recurso Natural No Renovable", zonificación A31(PQ) por parte de la Secretaría de Ambiente, se recomienda que se considere los bordes superiores de quebrada, así como pendientes, como parámetro de delimitación de las zonas de protección de quebrada.
- No se recomienda que las zonas con macrozonificación "Uso especial y equipamiento" dentro de la *propuesta de ordenanza del ACUS Camino de los Yumbos* cambien de uso de suelo, puesto que las actividades a desarrollarse dentro de las mismas, pueden abarcarse como parte del plan de manejo del ACUS. Se recomienda se analice el caso particular del punto "J" del bloque B (mapa n° 5) en la que la zona propuesta como "Uso especial y equipamiento" se encuentra junto al estadio de Nanegalito.
- Se recomienda que para la zona que posee uso de suelo "Agrícola Residencial" con zonificación A2(1002-35) y clasificación RURAL, localizado en el límite oriental de Nanegalito (mapa n° 3), que corresponde a 61.143,33 m2, se analice la pertinencia de mantener esta zona dentro de la propuesta del ACUS, en razón que con la normativa vigente, se permite la vivienda unifamiliar o la vivienda multifamiliar de hasta 4 unidades por lote mínimo, con 2 pisos , 35 % de ocupación en planta baja y un lote mínimo de 1000 m2.
- Para la zona que posee uso de suelo "Residencial Urbano 3" con zonificación D4(D303-80) que consta en el mapa n° 4, se recomienda que se analice la pertinencia de mantener esta zona dentro de la propuesta del ACUS, en razón que con la normativa vigente, los coeficientes de ocupación permite construcción hasta 3 pisos, con un lote mínimo de 300 metros y ocupación en planta baja del 80%.
- Se recomienda que para la zona que posee uso de suelo "Agrícola Residencial" con zonificación A3(A2502-10), localizado en la parte sur de Nono (mapa n° 8), se realice un ajuste cartográfico del PUOS a los límites propuestos de la Ordenanza del *ACUS Camino de los Yumbos*, una vez que sea aprobada, dado que esta zona tiene un área de 203.87 m2, por lo que la zonificación con la que cuenta, resulta inaplicable.
- Para las macrozonificaciones que se encuentran fuera de los límites del DMQ, se recomienda éstas sean ajustadas a los límites oficiales, que constan en la Ordenanza Metropolitana n° 002 y cuya información se encuentra disponible en la página de Gobierno Abierto.

Atentamente,


Arq. Vladimir Tapia G.

DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. P. Cubillo	DMPPS	09.05.2018	
Aprobado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	09.05.2018	