

390

Fecha: 09 MAR 2018 Hora 15:00

Nº. HOJAS -12h- Recibido por:

Comisión
Uso de Suelo
09/03/2018

9 MAR 2018

Quito, 1165

Oficio No. STHV-DMPPS-2018

2016-556488

Abg. Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente.

Asunto: Análisis de potencialidad de aprovechamiento de polígonos con uso de suelo "Agrícola Residencial"

En atención a la disposición de la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria del 05 de marzo de 2018, en la cual dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), se elabore los mapas y el análisis sobre el potencial de aprovechamiento de los polígonos con clasificación de uso de suelo "Agrícola Residencial" en todas las zonificaciones existentes y que se encuentran ubicados tanto en suelo urbano como rural, esta dependencia remite, adjunto a este oficio, el informe y los mapas de dicho análisis para posteriormente ser presentado ante la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Jacobo Herdoíza
Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado:	Arq. Vladimir Tapia	2018-03-08	<i>ZAA</i>
Revisado:	Arq. María González	2018-03-08	<i>MAG</i>

Adjunto: Informe y mapas

Informe sobre el análisis de potencialidad de aprovechamiento de predios con de uso de suelo "Agrícola Residencial" en todas las zonificaciones existentes y que se encuentran ubicados tanto en suelo urbano como rural.

Antecedentes:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria del 05 de marzo de 2018, dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), se elabore los mapas y el análisis sobre el potencial de aprovechamiento de los polígonos con de uso de suelo "Agrícola Residencial" tanto en suelo urbano como en rural, con el objetivo de evidenciar la capacidad real del suelo para soportar mayores niveles de densificación poblacional, sin modificar las asignaciones de coeficientes de uso de suelo asignados en el PUOS para estos polígonos.

Análisis Técnico:

La STHV ha ejecutado el análisis de potencialidad de aprovechamiento para predios "Agrícola Residencial" el cual consta de dos procesos técnicos complementarios:

1. Identificación, procesamiento y análisis de cartografía geográfica de todos¹ los polígonos con uso de suelo "Agrícola Residencial". Dicho proceso determina, a través de calificaciones numéricas cualitativas, el potencial de aprovechamiento, concebido como una mayor capacidad receptiva del suelo para acoger mayores densidades poblacionales, basado en la siguiente información geoespacial:

- Riesgos:

RIESGOS	
4	Muy bajo
3	Bajo
2	Medio
1	Alto
0	Muy Alto

- Localización territorial:

LOCALIZACIÓN TERRITORIAL	
4	Dentro del área Urbana
3	Adyacente área urbana
2	Adyacente área rural
1	Aislado

¹ Exceptuando aquellas correspondientes a las zonificaciones A36/A37/A38 y barrios aprobados por ordenanza. Incluye urbanizaciones y subdivisiones en suelo Agrícola Residencial urbano y rural.

- Dotación de Servicios Básicos:

DOTACIÓN DE SERVICIOS BASICOS	
4	Todos los servicios
3	Agua potable y otro servicio
2	Agua Potable ó Alcantarillado y E. Eléctrica
1	Alcantarillado ó E. Eléctrica
0	Sin servicios básicos

- Accesibilidad:

ACCESIBILIDAD	
4	Arteriales y expresas
3	Colectoras
2	Locales conexas con trama vial
1	Locales inconexas
0	Sin vías

- 2) Elaboración de la matriz de potencial de aprovechamiento para todas¹ la zonificaciones existentes en uso de suelo "Agrícola Residencial", la cual analiza los siguientes factores clave para determinar el potencial real de aprovechamiento expresado en número de viviendas por lote mínimo:

- COS PB y COS Total, según asignaciones vigentes en el PUOS.
- Número potencial de unidades de vivienda por lote mínimo.
- Área promedio de viviendas resultante.
- Densidad poblacional proyectada.

Resultados del Análisis:

Los resultados que arroja el estudio técnico de las capas geográficas y la matriz de potencial de aprovechamiento, son los siguientes:

- Los polígonos con uso de suelo "Agrícola Residencial" con zonificaciones que contemplan lotes mínimos con áreas de hasta 2500m² como son: A2 (A1002-35), A3 (A2502-10), A9 (A1003-35), A41 (A1002-25), A43 (A2502-5) y A78 (A2502-20), tienen mayor aptitud para aumentar su aprovechamiento de suelo, ya que logran, en efecto, aumentar significativamente la densidad poblacional en los territorios del DMQ.
- Los polígonos con uso de suelo "Agrícola Residencial" con zonificaciones que contemplan lotes mínimos con áreas mayores a 2500m² como son: A4 (A5002-5), A6 (A25002-1,5), A7 (A50002-1) y A49 (A10002-5), no presentan aptitud para aumentar el aprovechamiento de suelo, ya que no contribuyen significativamente al aumento de la densidad poblacional de los territorios del DMQ.

¹ Exceptuando aquellas correspondientes a las zonificaciones A36/A37/A38 y barrios aprobados por ordenanza. Incluye urbanizaciones y subdivisiones en suelo Agrícola Residencial urbano y rural.

A continuación se anexan las matrices del potencial de aprovechamiento, sin incrementar los coeficientes de uso de suelo asignados en el PUOS, de cada una de las zonificaciones existentes en uso de suelo "Agrícola Residencial" y el criterio técnico para cada una de ellas:

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A2

Potencial de densificación con Zonificación A2 (A1002-35)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					13	91	104						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	350	350,00	700,00	2	50	12	1,2%	700,00	588	588,00	N/A	49,86	34,90
2	350	175,00	350,00	4	100	24	2,4%	350,00	526	263,00	N/A	99,71	69,80
3	350	116,67	233,33	6	150	36	3,6%	233,33	464	154,67	N/A	149,57	104,70
4	350	87,50	175,00	8	200	48	4,8%	175,00	402	100,50	N/A	199,43	139,60
5	350	70,00	140,00	10	250	60	6,0%	140,00	340	68,00	N/A	249,29	174,50
6	350	58,33	116,67	9	225	72	7,2%	116,67	353	58,83	N/A	299,14	209,40
7	350	50,00	100,00	10	250	84	8,4%	100,00	316	45,14	N/A	349,00	244,30
8	350	43,75	87,50	11	275	96	9,6%	87,50	279	34,88	N/A	398,86	279,20
9	350	38,89	77,78	12	300	108	10,8%	77,78	242	26,89	N/A	448,71	314,10
10	350	35,00	70,00	13	325	120	12,0%	70,00	205	20,50	N/A	498,57	349,00
11	350	31,82	63,64	14	350	132	13,2%	63,64	168	15,27	N/A	548,43	383,90
12	350	29,17	58,33	15	375	144	14,4%	58,33	131	10,92	N/A	598,29	418,80

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)				POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1			1	1		
		2				2	2
			3				

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A2:

- Los polígonos con zonificación A2 (A1002-35) son aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo según los siguientes casos:
 - Suelo urbano: con 1, 2 o 3 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.
 - Suelo rural: con 1 o 2 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

Ciertos polígonos con zonificación A2 (A1002-35) tienen la potencialidad de contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ siendo estos preferentemente aquellos situados en áreas clasificadas como urbana en virtud de alinearse a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A3

Potencial de densificación con Zonificación A3 (A2502-10)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					5	82	87						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	250	250,00	500,00	2	50	12	0,5%	500,00	2188	2188,00	N/A	19,94	13,96
2	250	125,00	250,00	4	100	24	1,0%	250,00	2126	1063,00	N/A	39,89	27,92
3	250	83,33	166,67	6	150	36	1,4%	166,67	2064	688,00	N/A	59,83	41,88
4	250	62,50	125,00	8	200	48	1,9%	125,00	2002	500,50	N/A	79,77	55,84
5	250	50,00	100,00	10	250	60	2,4%	100,00	1940	388,00	N/A	99,71	69,80
6	250	41,67	83,33	9	225	72	2,9%	83,33	1953	325,50	N/A	119,66	83,76
7	250	35,71	71,43	10	250	84	3,4%	71,43	1916	273,71	N/A	139,60	97,72
8	250	31,25	62,50	11	275	96	3,8%	62,50	1879	234,88	N/A	159,54	111,68
9	250	27,78	55,56	12	300	108	4,3%	55,56	1842	204,67	N/A	179,49	125,64
10	250	25,00	50,00	13	325	120	4,8%	50,00	1805	180,50	N/A	199,43	139,60
11	250	22,73	45,45	14	350	132	5,3%	45,45	1768	160,73	N/A	219,37	153,56
12	250	20,83	41,67	15	375	144	5,8%	41,67	1731	144,25	N/A	239,31	167,52

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)				POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1				1			
	2				2		
		4				3	
			6				4

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A3:

- Los polígonos con zonificación A3 (A2502-10) son aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo según los siguientes casos:
 - Suelo urbano: con 1, 2, 4 o 6 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.
 - Suelo rural: con 1, 2, 3 o 4 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

Ciertos polígonos con zonificación A3 (A2502-10) tienen la potencialidad de contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ siendo estos preferentemente aquellos situados en áreas clasificadas como urbana en virtud de alinearse a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A9

Potencial de densificación con Zonificación A9 (A1003-35)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					1	5	6						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	350	350,00	1050,00	2	50	12	1,2%	1050,00	588	588,00	N/A	49,86	34,90
2	350	175,00	525,00	4	100	24	2,4%	525,00	526	263,00	N/A	99,71	69,80
3	350	116,67	350,00	6	150	36	3,6%	350,00	464	154,67	N/A	149,57	104,70
4	350	87,50	262,50	8	200	48	4,8%	262,50	402	100,50	N/A	199,43	139,60
5	350	70,00	210,00	10	250	60	6,0%	210,00	340	68,00	N/A	249,29	174,50
6	350	58,33	175,00	9	225	72	7,2%	175,00	353	58,83	N/A	299,14	209,40
7	350	50,00	150,00	10	250	84	8,4%	150,00	316	45,14	N/A	349,00	244,30
8	350	43,75	131,25	11	275	96	9,6%	131,25	279	34,88	N/A	398,86	279,20
9	350	38,89	116,67	12	300	108	10,8%	116,67	242	26,89	N/A	448,71	314,10
10	350	35,00	105,00	13	325	120	12,0%	105,00	205	20,50	N/A	498,57	349,00
11	350	31,82	95,45	14	350	132	13,2%	95,45	168	15,27	N/A	548,43	383,90
12	350	29,17	87,50	15	375	144	14,4%	87,50	131	10,92	N/A	598,29	418,80

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)				POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1			1	1		
		2				2	2
			3				

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A9:

- Los polígonos con zonificación A9 (A1003-35) son aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo según los siguientes casos:
 - Suelo urbano: con 1, 2, o 3 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.
 - Suelo rural: con 1 o 2 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

Ciertos polígonos con zonificación A9 (A1003-35) tienen la potencialidad de contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ siendo estos preferentemente aquellos situados en áreas clasificadas como urbana en virtud de alinearse a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A41

Potencial de densificación con Zonificación A41 (A1002-25)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL							
					0	2	2							
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha	
1	250	250,00	500,00	2	50	12	1,20%	500,00	688	688,00	N/A	49,86	34,90	
2	250	125,00	250,00	4	100	24	2,40%	250,00	626	313,00	N/A	99,71	69,80	
3	250	83,33	166,67	6	150	36	3,60%	166,67	564	188,00	N/A	149,57	104,70	
4	250	62,50	125,00	8	200	48	4,80%	125,00	502	125,50	N/A	199,43	139,60	
5	250	50,00	100,00	10	250	60	6,00%	100,00	440	88,00	N/A	249,29	174,50	
6	250	41,67	83,33	9	225	72	7,20%	83,33	453	75,50	N/A	299,14	209,40	
7	250	35,71	71,43	10	250	84	8,40%	71,43	416	59,43	N/A	349,00	244,30	
8	250	31,25	62,50	11	275	96	9,60%	62,50	379	47,38	N/A	398,86	279,20	
9	250	27,78	55,56	12	300	108	10,80%	55,56	342	38,00	N/A	448,71	314,10	
10	250	25,00	50,00	13	325	120	12,00%	50,00	305	30,50	N/A	498,57	349,00	
11	250	22,73	45,45	14	350	132	13,20%	45,45	268	24,36	N/A	548,43	383,90	
12	250	20,83	41,67	15	375	144	14,40%	41,67	231	19,25	N/A	598,29	418,80	

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1		
		2	2

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A41:

- Los polígonos con zonificación A41 (A1002-25), los cuales se ubican exclusivamente en suelo rural, son aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo y contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ según los siguientes casos:
 - Suelo rural: con 1 o 2 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A43

Potencial de densificación con Zonificación A43 (A2502-5)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					0	1	1						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	125	125,00	250,00	2	50	12	0,48%	250,00	2313	2313,00	N/A	19,94	13,96
2	125	62,50	125,00	4	100	24	0,96%	125,00	2251	1125,50	N/A	39,89	27,92
3	125	41,67	83,33	6	150	36	1,44%	83,33	2189	729,67	N/A	59,83	41,88
4	125	31,25	62,50	8	200	48	1,92%	62,50	2127	531,75	N/A	79,77	55,84
5	125	25,00	50,00	10	250	60	2,40%	50,00	2065	413,00	N/A	99,71	69,80
6	125	20,83	41,67	9	225	72	2,88%	41,67	2078	346,33	N/A	119,66	83,76
7	125	17,86	35,71	10	250	84	3,36%	35,71	2041	291,57	N/A	139,60	97,72
8	125	15,63	31,25	11	275	96	3,84%	31,25	2004	250,50	N/A	159,54	111,68
9	125	13,89	27,78	12	300	108	4,32%	27,78	1967	218,56	N/A	179,49	125,64
10	125	12,50	25,00	13	325	120	4,80%	25,00	1930	193,00	N/A	199,43	139,60
11	125	11,36	22,73	14	350	132	5,28%	22,73	1893	172,09	N/A	219,37	153,56
12	125	10,42	20,83	15	375	144	5,76%	20,83	1856	154,67	N/A	239,31	167,52

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1	1		
		2	
			3

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A43:

- El polígonos con zonificación A43 (A2502-5), el cual se ubican exclusivamente en suelo rural, es aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo y contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ según los siguientes casos:
 - Suelo rural: con 1, 2 o 3 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A78

Potencial de densificación con Zonificación A78 (A2502-20)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					0	1	1						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	500	500,00	1000,00	2	50	12	0,48%	1000,00	1938	1938,00	N/A	19,94	13,96
2	500	250,00	500,00	4	100	24	0,96%	500,00	1876	938,00	N/A	39,89	27,92
3	500	166,67	333,33	6	150	36	1,44%	333,33	1814	604,67	N/A	59,83	41,88
4	500	125,00	250,00	8	200	48	1,92%	250,00	1752	438,00	N/A	79,77	55,84
5	500	100,00	200,00	10	250	60	2,40%	200,00	1690	338,00	N/A	99,71	69,80
6	500	83,33	166,67	9	225	72	2,88%	166,67	1703	283,83	N/A	119,66	83,76
7	500	71,43	142,86	10	250	84	3,36%	142,86	1666	238,00	N/A	139,60	97,72
8	500	62,50	125,00	11	275	96	3,84%	125,00	1629	203,63	N/A	159,54	111,68
9	500	55,56	111,11	12	300	108	4,32%	111,11	1592	176,89	N/A	179,49	125,64
10	500	50,00	100,00	13	325	120	4,80%	100,00	1555	155,50	N/A	199,43	139,60
11	500	45,45	90,91	14	350	132	5,28%	90,91	1518	138,00	N/A	219,37	153,56
12	500	41,67	83,33	15	375	144	5,76%	83,33	1481	123,42	N/A	239,31	167,52

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1			
	2		
		3	
			4

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A78:

- El polígonos con zonificación A78 (A2052-20), el cual se ubican exclusivamente en suelo rural, es aptos, según su potencial de aprovechamiento, de aumentar el número de viviendas por lote mínimo y contribuir con el objetivo de generar suelo apto para mejorar la densidad poblacional en el DMQ según los siguientes casos:
 - Suelo rural: con 1, 2, 3 o 4 viviendas por lote mínimo, según su potencial de aprovechamiento.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A4

Potencial de densificación con Zonificación A4 (A5002-5)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					2	8	10						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estadonamientos (número)	Estadonamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	250	250,00	500,00	2	50	12	0,2%	500,00	4688	4688,00	N/A	9,97	6,98
2	250	125,00	250,00	4	100	24	0,5%	250,00	4626	2313,00	N/A	19,94	13,96
3	250	83,33	166,67	6	150	36	0,7%	166,67	4564	1521,33	N/A	29,91	20,94
4	250	62,50	125,00	8	200	48	1,0%	125,00	4502	1125,50	N/A	39,89	27,92
5	250	50,00	100,00	10	250	60	1,2%	100,00	4440	888,00	N/A	49,86	34,90
6	250	41,67	83,33	9	225	72	1,4%	83,33	4453	742,17	N/A	59,83	41,88
7	250	35,71	71,43	10	250	84	1,7%	71,43	4416	630,86	N/A	69,80	48,86
8	250	31,25	62,50	11	275	96	1,9%	62,50	4379	547,38	N/A	79,77	55,84
9	250	27,78	55,56	12	300	108	2,2%	55,56	4342	482,44	N/A	89,74	62,82
10	250	25,00	50,00	13	325	120	2,4%	50,00	4305	430,50	N/A	99,71	69,80
11	250	22,73	45,45	14	350	132	2,6%	45,45	4268	388,00	N/A	109,69	76,78
12	250	20,83	41,67	15	375	144	2,9%	41,67	4231	352,58	N/A	119,66	83,76

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)				POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
1				1			
	2				2		
		4				3	
			6				4

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A4:

- Los polígonos con zonificación A4 (A5002-5), independientemente de su clasificación de suelo (rural o urbano), no contribuyen con el objetivo de crear suelo con aptitud para aumentar la densidad poblacional del DMQ pues, incluso en un escenario de incrementar el número de viviendas por lote mínimo, por efecto del COS Total reducido (10%), su densidad proyectada se mantiene por debajo del promedio de densidad del área urbana (92 hab/ha). Por otro lado, el permitir un mayor número de viviendas mediante el mecanismo de la Propiedad Horizontal, podría conducir, para estos polígonos, a incentivar la expansión sub-urbana de la ciudad con las consecuentes implicaciones de movilidad, ambientales y económicas, lo cual, no se alinea a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A6

Potencial de densificación con Zonificación A6 (A25002-1,5)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					0	11	11						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	375	375,00	750,00	2	50	12	0,05%	750,00	24563	24563,00	N/A	1,99	1,40
2	375	187,50	375,00	4	100	24	0,10%	375,00	24501	12250,50	N/A	3,99	2,79
3	375	125,00	250,00	6	150	36	0,14%	250,00	24439	8146,33	N/A	5,98	4,19
4	375	93,75	187,50	8	200	48	0,19%	187,50	24377	6094,25	N/A	7,98	5,58
5	375	75,00	150,00	10	250	60	0,24%	150,00	24315	4863,00	N/A	9,97	6,98
6	375	62,50	125,00	9	225	72	0,29%	125,00	24328	4054,67	N/A	11,97	8,38
7	375	53,57	107,14	10	250	84	0,34%	107,14	24291	3470,14	N/A	13,96	9,77
8	375	46,88	93,75	11	275	96	0,38%	93,75	24254	3031,75	N/A	15,95	11,17
9	375	41,67	83,33	12	300	108	0,43%	83,33	24217	2690,78	N/A	17,95	12,56
10	375	37,50	75,00	13	325	120	0,48%	75,00	24180	2418,00	N/A	19,94	13,96
11	375	34,09	68,18	14	350	132	0,53%	68,18	24143	2194,82	N/A	21,94	15,36
12	375	31,25	62,50	15	375	144	0,58%	62,50	24106	2008,83	N/A	23,93	16,75

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS RURALES (Densidad promedio área urbana - parroquias rurales = 28 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
3			
	5		
		7	
			9

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A6:

- Los polígonos con zonificación A6 (A25002-1,5), los cuales se ubican exclusivamente en suelo rural, no contribuyen con el objetivo de crear suelo con aptitud para aumentar la densidad poblacional del DMQ pues, incluso en un escenario de incrementar el número de viviendas por lote mínimo, por efecto del COS Total reducido (3%), su densidad proyectada se mantiene por debajo del promedio de densidad del área rural (28 hab/ha). Por otro lado, el permitir un mayor número de viviendas mediante el mecanismo de la Propiedad Horizontal, podría conducir, para estos polígonos, a incentivar la expansión sub-urbana de la ciudad con las consecuentes implicaciones de movilidad, ambientales y económicas, lo cual, no se alinea a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A7

Potencial de densificación con Zonificación A7 (A50002-1)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					1	0	1						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Área promedio por Vivienda	Área libre total	Área libre por unidad de vivienda	Área promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	500	500,00	1000,00	2	50	12	0,02%	1000,00	49438	49438,00	N/A	1,00	0,70
2	500	250,00	500,00	4	100	24	0,05%	500,00	49376	24688,00	N/A	1,99	1,40
3	500	166,67	333,33	6	150	36	0,07%	333,33	49314	16438,00	N/A	2,99	2,09
4	500	125,00	250,00	8	200	48	0,10%	250,00	49252	12313,00	N/A	3,99	2,79
5	500	100,00	200,00	10	250	60	0,12%	200,00	49190	9838,00	N/A	4,99	3,49
6	500	83,33	166,67	9	225	72	0,14%	166,67	49203	8200,50	N/A	5,98	4,19
7	500	71,43	142,86	10	250	84	0,17%	142,86	49166	7023,71	N/A	6,98	4,89
8	500	62,50	125,00	11	275	96	0,19%	125,00	49129	6141,13	N/A	7,98	5,58
9	500	55,56	111,11	12	300	108	0,22%	111,11	49092	5454,67	N/A	8,97	6,28
10	500	50,00	100,00	13	325	120	0,24%	100,00	49055	4905,50	N/A	9,97	6,98
11	500	45,45	90,91	14	350	132	0,26%	90,91	49018	4456,18	N/A	10,97	7,68
12	500	41,67	83,33	15	375	144	0,29%	83,33	48981	4081,75	N/A	11,97	8,38

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
3			
	5		
		8	
			12

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A7:

- Los polígonos con zonificación A7 (A50002-1), los cuales se ubican exclusivamente en suelo urbano, no contribuyen con el objetivo de crear suelo con aptitud para aumentar la densidad poblacional del DMQ pues, incluso en un escenario de incrementar el número de viviendas por lote mínimo, por efecto del COS Total reducido (2%), su densidad proyectada se mantiene por debajo del promedio de densidad del área urbana (92 hab/ha). Por otro lado, el permitir un mayor número de viviendas mediante el mecanismo de la Propiedad Horizontal, podría conducir, para estos polígonos, a incentivar la expansión sub-urbana de la ciudad con las consecuentes implicaciones de movilidad, ambientales y económicas, lo cual, no se alinea a la planificación territorial del PMDOT.

MATRIZ - ZONIFICACIÓN A49


Potencial de densificación con Zonificación A49 (A10002-5)*					POLÍGONOS URBANOS	POLÍGONOS RURALES	TOTAL						
					3	0	3						
Viviendas	COS PB	COS proporcional PB	COS Total	Estacionamientos (número)	Estacionamientos (en m ²)	ÁREA VERDE COMUNAL	% ÁREA VERDE COMUNAL	Area promedio por Vivienda	Area libre total	Area libre por unidad de vivienda	Area promedio por Vivienda (ajustado)	Densidad neta x ha	Densidad bruta x ha
1	500	500,00	1000,00	2	50	12	0,12%	1000,00	9438	9438,00	N/A	4,99	3,49
2	500	250,00	500,00	4	100	24	0,24%	500,00	9376	4688,00	N/A	9,97	6,98
3	500	166,67	333,33	6	150	36	0,36%	333,33	9314	3104,67	N/A	14,96	10,47
4	500	125,00	250,00	8	200	48	0,48%	250,00	9252	2313,00	N/A	19,94	13,96
5	500	100,00	200,00	10	250	60	0,60%	200,00	9190	1838,00	N/A	24,93	17,45
6	500	83,33	166,67	9	225	72	0,72%	166,67	9203	1533,83	N/A	29,91	20,94
7	500	71,43	142,86	10	250	84	0,84%	142,86	9166	1309,43	N/A	34,90	24,43
8	500	62,50	125,00	11	275	96	0,96%	125,00	9129	1141,13	N/A	39,89	27,92
9	500	55,56	111,11	12	300	108	1,08%	111,11	9092	1010,22	N/A	44,87	31,41
10	500	50,00	100,00	13	325	120	1,20%	100,00	9055	905,50	N/A	49,86	34,90
11	500	45,45	90,91	14	350	132	1,32%	90,91	9018	819,82	N/A	54,84	38,39
12	500	41,67	83,33	15	375	144	1,44%	83,33	8981	748,42	N/A	59,83	41,88

* Los escenarios de densidad se hacen a partir de la posibilidad de declarar en propiedad horizontal las unidades de vivienda resultantes de un mayor aprovechamiento de la densidad urbana existente promedio.

POTENCIAL EN PREDIOS URBANOS (Densidad promedio área urbana - parroquias urbanas = 92 hab/ha)			
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO
3			
	5		
		8	
			12

Criterio Técnico para Matriz – Zonificación A49:

- Los polígonos con zonificación A49 (A10002-5), los cuales se ubican exclusivamente en suelo urbano, no contribuyen con el objetivo de crear suelo con aptitud para aumentar la densidad poblacional del DMQ pues, incluso en un escenario de incrementar el número de viviendas por lote mínimo, por efecto del COS Total reducido (10%), su densidad proyectada se mantiene por debajo del promedio de densidad del área urbana (92 hab/ha). Por otro lado, el permitir un mayor número de viviendas mediante el mecanismo de la Propiedad Horizontal, podría conducir, para estos polígonos, a incentivar la expansión sub-urbana de la ciudad con las consecuentes implicaciones de movilidad, ambientales y económicas, lo cual, no se alinea a la planificación territorial del PMDOT.

Elaborado:	Arq. Vladimir Tapia	2018-03-09	
Revisado:	Arq. María González	2018-03-09	