



Quito, 26 de agosto de 2021  
Oficio No. CaCQ-CG-030-2021

Señor Dr. Jorge Yunda  
Alcalde DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Ciudad.-

Reciba un cordial saludo a nombre del Cabildo Cívico de Quito, organización de segundo grado, constituida en febrero de 2019, y conformada por organizaciones de la sociedad civil que desarrollan sus actividades en relación a aspectos vinculados a la gestión local.

Uno de los principios que fundamenta nuestra acción parte de la consideración que la democracia real es aquella en la que la ciudadanía participa de forma activa, a través del ejercicio de los derechos civiles y políticos, la participación en la toma de decisiones colectivas, el control social y el involucramiento progresivo en espacios alternativos del ciclo de las políticas públicas.

Habiendo tomado conocimiento que se encuentra en proceso de elaboración el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, tenemos a bien entregar a ud. y por su intermedio a la Secretaria de Territorio, Habitat y Vivienda STHV y al Concejo nuestras observaciones y aportes a ese importante plan, de tal manera que, tanto en su estructura principal, como en sus especificidad incorporen elementos que puedan darle al ambiente la relevancia que debe tener, fortalecer su gestión y control.

Como referencia de nuestra actividad en este aspecto de participación en el Distrito Metropolitano de Quito, debemos mencionar que durante el año 2020 y comienzos del presente 2021, hemos sido y estamos siendo parte de análisis y debates en los temas de ambiente, protección animal, uso de suelo, movilidad, sistema de protección de derechos, patrimonio de la ciudad en peligro, comercio justo, con presencia de actores ciudadanos que han estado presentes en diferentes instancias municipales, con el programa radial 'Gente en Acción' de radio Pacha y también, en el aprovechamiento de la silla vacía y de las diferentes comisiones del Concejo Metropolitano.

Esperamos que las observaciones y aportes que adjuntamos puedan ser recogidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS.

Atentamente,

**Ricardo Buitrón**  
Coordinador General  
Cabildo Cívico de Quito (CaCQ)

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Telefono(s): 1800 510510

Documento No. : GADDMQ-AM-AGD-2021-4342-E  
Fecha : 2021-08-26 10:47:57 GMT -05  
Recibido por : Martha Cecilia Cevallos Escobar  
Para verificar el estado de su documento ingrese a  
<https://sitra.quito.gob.ec>





Quito, 26 de agosto de 2021  
Oficio No. CaCQ-CG-030-2021

**CABILDO CIVICO DE QUITO**  
**ANALISIS Y PROPUESTAS AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PUGS**

Habiendo tomado conocimiento que se encuentra en proceso de discusión en el Consejo de la Ciudad el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS, tenemos a bien entregar ud. aportes al mismo, que expresan nuestras preocupaciones y propuestas para que puedan incorporarse en el mismo.

**CONSIDERACIONES GENERALES**

El ejercicio de planificación es importante y debe ser aplaudido. Sin embargo, deja ver algunos aspectos que vale ser considerados respecto del verde urbano:

Se requiere enmarcar el PUGS, de manera mas estratégica y dentro de la visión del PMDOT, alrededor del concepto de Infraestructura Verde. Dicho concepto permite una mayor articulación del componente ambiental a diferentes escalas y facilita la definición de un modelo de gestión más acotado a la realidad, identificando los roles de las diferentes instancias municipales y de la sociedad civil en general.

- El verde urbano es mencionado solamente de manera tangencial, no se muestra como un elemento central de la planificación, excepto en el caso de las áreas rurales.
- No se da expresa importancia a la infraestructura verde como parte de la definición de uso del espacio. La consolidación urbana, desde el análisis hecho para el plan, no pone relevancia en la presencia y propiedades del verde urbano.
- El análisis considera sólo los parques existentes, no la urgencia de crear nuevos, que no sean metropolitanos, sino intraurbanos.
- No hay claridad sobre cómo se definirá la implantación de áreas verdes, vegetadas, nuevas, dentro de la mancha urbana. No se menciona el aprovechamiento de terrenos (p.e. en el banco de suelos), para crear parques, solo para densificar la ocupación con construcciones.
- No queda claro cómo los sistemas de centralidades concebirán la generación de servicios, como los de áreas verdes.
- El análisis invisibiliza lo verde al unirlo con otras variables y darle una ponderación más baja.
- No se identifica cómo el verde urbano se conecta con el rural y cómo se deben manejar esos espacios de corredores, más allá de las quebradas.
- En lo general, no se discrimina, en los análisis, el tipo de ecosistema subyacente, que depende del clima, y su correspondencia con el uso del suelo (no es lo mismo un clima seco, como el del norte, que uno húmedo, como el sur de la ciudad, a la hora de planificar el uso del suelo).
- Se menciona a las áreas protegidas existentes y otras que se declararían, pero no se define la relevancia a los bosques fuera de ellas; cuyo nivel de protección debería ser prioritario





frente al cambio de uso de suelo. Es decir, donde hay bosque o vegetación nativa, fuera de las áreas protegidas, la prevalencia debería ser que esta se mantenga y se promueva la mejora de uso del suelo en las zonas ya alteradas o incluso su recuperación.

- El sistema de quebradas debe ser definido con áreas alrededor de ellas, que garanticen su integridad.
- Las áreas de producción, agrícola e industrial, pueden incorporar zonas de vegetación, especialmente arbórea, como parte de su manejo. Es decir, no necesariamente deben tener exclusividad de uso del suelo productivo, sino la obligatoriedad de tener un porcentaje bajo cobertura vegetal nativa.
- No hay alusión al verde en paredes y techos, como forma de multiplicar la cobertura en la ciudad.
- Si bien se entiende que no es competencia del Municipio el subsuelo de Quito, la normativa constitucional, legal y metropolitana establece que, si es competencia lo que sucede en el suelo, por tanto en el PUGS debe reflejarse de manera explícita el control a la explotación minera metálica.
- La necesidad de incorporar observaciones y recomendaciones con relación al tratamiento urbano de conservación en relación al Barrio La Floresta.

#### Recomendaciones:

1. La consolidación para establecer centralidades tomará, obligatoriamente, el acceso a áreas verdes al cual tiene derecho la población, con características de tamaño y forma suficientes para aportar con servicios ecosistémicos.
2. Es los Polígonos de intervención Territorial PIT el verde urbano debe estar entre las principales y primeras consideraciones (¿existe o no?, ¿qué condiciones tiene?, ¿dónde se lo puede implantar?, ¿cuánto aporta a la red urbana?, ¿qué características debe tener (incluidas las paisajísticas)?, etc.; luego de esto es posible definir dónde se puede edificar, pues de otro modo quedarán solo terrenos pequeños, sin las condiciones para que la vegetación genere beneficios.
3. Se debe considerar a las áreas verdes intraurbanas como elementos centrales de la planificación y gestión.
4. Se incluirá la infraestructura verde, sumando las áreas existentes, parques y quebradas, y creando otras.
5. La protección de quebradas debe ser una prioridad. Se propone establecer una franja de protección a través de un borde verde, a partir del cual se defina o se establezca la distancia de futuras edificaciones.
6. Considerar que la altura total de edificación en uso de protección ecológica sea de un piso, especialmente para el caso de áreas declaradas dentro del SMAP.
7. Aunque no se menciona en el documento, vale tener precaución al tomar el indicador total del número de metros cuadrados de áreas verdes por habitante (que según UN es de mínimo 9m<sup>2</sup>/hab), como referente del estado de la ciudad en este tema, en especial si este es global (para toda la ciudad). Este indicador no dice nada sobre dónde están esas áreas, qué tan accesibles son, de qué tamaño son ni su calidad (p.e. composición). Tomar este indicador puede generar que se eleve la densidad de habitantes bajo la justificación de que en relación con el total (que incluye los parques metropolitanos) la cifra es positiva, cuando la realidad es que existe un déficit de áreas verdes accesibles por zonas urbanas.





8. Si se genera un análisis de superficie verde por habitante, es recomendable que se lo haga definiendo áreas concretas (polígonos), en los que se pueda determinar si para esa superficie el indicador es adecuado (suficiente, alto o deficitario) y ver cuánto será afectado si se sube la densidad poblacional (a mayor población humana, con una misma área verde, la relación irá disminuyendo y por tanto la calidad de la oferta de los servicios ecosistémicos se verá disminuida, al tiempo que se provocará una sobreutilización).
9. En el análisis se debe incluir consideraciones como (al menos): 1) existencia o no de áreas verdes en los polígonos, 2) tamaño (para permitir funcionalidad relativa a la isla de calor, biodiversidad, aportes a la salud, etc., deberían ser de al menos 1 hectárea), 3) forma (mientras más circular mejor, porque se disminuyen los efectos de borde, la desecación, y se potencian los beneficios), 4) distancia caminando (que no debería ser más de 300 m), 5) cercanía a otras áreas (en especial de parques grandes, para paso de especies y tránsito humano), 6) existencia de corredores naturales o vías, 7) composición de la vegetación (cuanto más compleja es más beneficios conlleva), 8) cobertura (mientras más copas, conectadas y extendidas sobre una mayor superficie es mejor).
10. Vale discriminar en la oferta de servicios, entre áreas vegetadas y plazas o canchas (que igualmente pueden incluir o a las que se puede incorporar vegetación, pero que no son lo mismo).
11. Es necesario que exista claridad sobre lo que las áreas verdes ofrecen en varios ámbitos, desde la salud y recreación, hasta la conservación de la biodiversidad, ahorro de recursos y energía, disminución de riesgos y pérdida de vidas, reducción de la violencia o potenciación de la economía local, entre otros.
12. Se debe definir qué se hará con las áreas vegetadas fuera de las áreas protegidas.
13. Es importante que se determine dónde existe, debe existir y se puede implantar áreas verdes urbanas, con las características ya descritas (no quiere decir que se deba descartar la posibilidad de tener áreas pequeñas, si no es posible tener más grandes). Esto puede determinar que ciertos suelos no puedan ser usados para construcción o lo sean solo de forma parcial, en especial en los planes de vivienda.
14. Es útil que la planificación defina de antemano, como uno de sus objetivos, el que Quito será una CIUDAD VERDE, en un tiempo determinado. Para esto es urgente definir qué se entiende por "ciudad verde" (algo ya se cita en "c") y cómo se insertan en este contexto los conceptos de red urbana verde, la infraestructura verde como parte de entender al ambiente como un sistema.
15. Se entenderá que las áreas de naturaleza no solo están en el sector rural, sino también en la mancha urbana, que ambas están interconectadas y son parte de un mismo concepto, el de mantener naturaleza por su propio derecho, por el derecho de los habitantes a gozar de ella y por la necesidad de mantenerla y multiplicarla para gozar de sus servicios, entre ellos del agua y de la protección contra riesgos de desastres, que cuestan vidas y recursos. Esto incluye los ecosistemas naturales, cuya extensión no debe ser reducida y entre ellos las quebradas.
16. El verde urbano no debe ser considerado a partir únicamente de los parques metropolitanos, más allá de la importancia que tienen estos.
17. Se debe identificar áreas, que se sumen a las existentes, para completar la necesaria infraestructura verde que se requiere para una ciudad de escala humana, a distancias y con propiedades de tamaño y estructura adecuadas (al menos una hectárea y más) Para esto, NO todo espacio disponible debe ser destinado a vivienda, si es que la necesidad de áreas verdes es definida para la zona al no contar con estas a una distancia caminable, pero TODA área construida debe contar con áreas verdes.
18. Las quebradas y los parques metropolitanos deben ser incluidas como parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas SMAP.





19. En relación a los sistemas públicos de soporte, el verde urbano no puede ser considerado un equipamiento más, sino que se debe analizar por sí mismo, para determinar dónde este es deficitario. La cobertura verde, como parte del equipamiento, no debe estar unida a otras dos variables, pues pierde importancia y puede finalmente esconder la falta de esta, el porcentaje de cobertura de equipamiento puede disminuir la importancia de lo verde, cuando este es insuficiente, deficiente o inexistente, y las otras dos variables son altas. Las áreas verdes no pueden ser disueltas en la calificación, pues tienen características que requieren ser analizadas aparte, precisamente para ver el déficit real de cobertura, en relación con la cercanía, tipo de áreas, superficie, etc.
20. Respecto de la susceptibilidad a desastres, es importante tener en cuenta que para el caso de las medidas de mitigación las áreas verdes, fuera de quebradas y laderas, son esenciales, pues pueden ser gestionadas como reservorios temporales (por ejemplo, si se generan depresiones captadoras de agua), para disminuir los efectos de las inundaciones.
21. Se privilegiará las áreas verdes, existentes o la creación de nuevas, que se sumarán a las quebradas, por su importancia estratégica en el anejo de riesgos de desastres.
22. La red verde urbana debe ser considerada como la base de pensamiento de la ciudad, no como un complemento.
23. La propuesta del PUGS debe alinearse a la *"Ordenanza Metropolitana de Protección, Formento y Preservación del Arbolado Urbano, como parte de la Infraestructura Verde de la Ciudad"*, la cual está en proceso de aprobación.
24. En la misma línea, en las bandas de equipamiento se debe considerar no solo el arbolado, sino otro tipo de vegetación asociada como arbustos y herbáceas.
25. El DMQ privilegiará la adecuación de áreas verdes existentes, y en donde se requiera, la creación e inclusión de nuevas áreas verdes que sean funcionales en zonas urbanas, incluirse la compra de suelo para áreas verdes, para parques y zonas de protección ecológica, como mecanismos de apoyo a la activación económica y para enfrentar el cambio climático.
26. Conceptos de Áreas del PANE y Bosque y Vegetación Protectora debe estar alineado al Código Orgánico del Ambiente. En áreas de protección municipal: en a) Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Incluir la ACUS: Camino de los Yumbos; como proyectada (es decir aún no declaradas): Bosques del Valle de Lloa, Tinaglio-Jalungilla. En b) Áreas de Protección de Humedales incluir como proyectada: Páramos de Pintag; y en c) En Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), se debe incluir: Quebradas y otras proyectadas como Catequilla.
27. Se buscará mantener y multiplicar el verde intraurbano, disminuyendo la impermeabilización de suelos y permitiendo la recarga de acuíferos. La permeabilidad debe ser incorporada mediante un porcentaje establecido de obligatoriedad en las propiedades privadas y públicas en nueva edificabilidad.
28. En cuanto a paisaje, los estándares deberían incluir indicadores o criterios más integrales, que: a) analicen elementos y características que conforman un paisaje, b) evalúen/estimen el impacto visual y la calidad visual, c) análisis de impactos de proyecto sobre el paisaje, d) Fragilidad visual del paisaje, singularidad, capacidad de absorción visual, entre otros; elaborar guías de estimación de impactos y valoración del paisaje en un tiempo prudencial (a través de una transitoria); establecer dentro de los requisitos de aprobación de proyectos o intervenciones urbanísticas, un análisis de paisaje de manera integral.

**Adjunto Texto completo explicativo.**

En cuanto a soberanía alimentaria.





1. La seguridad alimentaria se logra mediante la asignación y apoyo de zonas de cultivo rurales, pero también con áreas designadas en los parques y con el fomento de prácticas en los terrenos particulares. En este sentido, las dos actividades no son incompatible, y lo que podría ser considerado un conflicto en la planificación (suelos urbanos con actividades agrícolas), es en realidad una modalidad que podría ser impulsada desde el uso del suelo, identificando áreas para promover la agricultura urbana.
2. Es necesario establecer límites estrictos (se acaba lo urbano e inicia lo rural) y privilegiar las zonas de producción, aun cuando estas tengan una continuidad directa con las de construcción, y se manejará por excepción las zonas de transición, justificando por qué se lo hace, en términos de producción y conservación.
3. El PUGS debe impulsar la Cultura Forestal en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, especialmente en el Territorio del Chocó Andino como estrategia productiva y de Conservación de Bosques Naturales. (Actualmente se desarrolla el Plan Nacional de Restauración forestal con fines de conservación y producción.)

***Adjunto Texto completo explicativo.***

Un parte especial tiene que ver con el riesgo derivado de la explotación minera y las acciones que deben incorporarse en el PUGS.

- a. Se evita y controla la explotación minera metálica en todas sus fases y escalas en las áreas protegidas que son parte del SMAP, así como en fuentes de agua y anillos de crecimiento urbano rural y centros poblados.
- b. El Municipio de Quito prohíbe la construcción y establecimiento de piscinas de relaves y/o diques de cola, en quebradas, ríos, áreas de recarga hídrica que forman parte de las cuencas, y microcuencas hidrográficas en el territorio de la Mancomunidad y Biosfera del Chocó Andino.
- c. Se controla la posible contaminación por metales pesados, (drenaje ácido de mina), que puedan impactar en el sistema hídrico de la Mancomunidad y Biosfera del Chocó Andino.
- d. Se prohíbe el establecimiento de infraestructura en las márgenes de las quebradas y ríos, el desvío de cauces de agua y deforestación en los bancos aluviales del sistema hídrico de la Mancomunidad del Chocó Andino.
- e. Se prohíbe y controla el disposición de desechos, materiales, escombros producto de la explotación minera metálica, aluvial, en galería o a cielo abierto en las áreas protegidas de SMAP, en la Mancomunidad y Biosfera del Chocó Andino.
- f. Se Controla y Respeta el orden de prelación constitucional y legal para el uso y aprovechamiento del Agua, que prioriza el consumo humano, la soberanía alimentaría y los ecosistemas (caudal ecológico) en la Mancomunidad del Chocó Andino.
- g. Se prohíbe la manipulación, transporte y utilización de explosivos con fines de aprovechamiento, destino o uso minero en los centros poblados rurales del territorio de la Mancomunidad del Chocó Andino.
- h. Las empresas mineras son las responsables de restaurar, recuperar y regenerar los pasivos ambientales tanto en ecosistemas terrestres como acuáticos.

***Adjunto Texto completo explicativo.***





**Polígono de Intervención territorial con el tratamiento urbano de Conservación, Barrio La Floresta**

Incorporar las observaciones y recomendaciones del Comité Pro-Mejoras del Barrio La Floresta, que en uso de sus derechos establecidos en el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador ; en el artículo 302 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en el artículo 29 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana; y en el numeral 6 del Artículo 5 de los Principios rectores de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo publicada en el Registro Oficial-Suplemento de martes 5 de julio de 2016; solicitan :

1. Que, en todos los documentos del PUGS propuesto por la STHV y que corresponda al territorio del Barrio La Floresta según los límites del la Ordenanza No. 135 de 11 noviembre de 2011, conste la asignación de un solo Polígono de Intervención Territorial (PIT) con el Tratamiento Urbano de Conservación, tal como lo establece el literal a) del Artículo 14 de la LOOTUGS de 05 de julio 2016: "a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda." Esto porque, se considera que este Tratamiento Urbano constituye el que más se ajusta a las aspiraciones de salvaguardar la residencialidad de La Floresta y a lo dispuesto por el Ministerio de Cultura y Patrimonio mediante el Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A de 17 de marzo de 2021, en sus Artículos 1, 2 y 3.
2. Que, a este polígono de Intervención Territorial se asigne el uso residencial como Uso General de Suelo, en vista que caracteriza a su ámbito espacial y constituye el dominante y mayoritario.
3. Que, en el PUGS conste: que, en este Polígono de intervención territorial se desarrollará un Plan Complementario y Parcial del Barrio La Floresta, en base a la actualización del Plan Especial para el ordenamiento Urbano del Sector La Floresta aprobado mediante la ordenanza No. 135 del 11 de noviembre de 2011; para lo que, previamente, se realizará la evaluación de lo dispuesto por dicha ordenanza en coordinación de la STHV y la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo" y contando con la activa participación del Comité Pro-Mejoras del barrio La Floresta.
4. Que en el PUGS conste: que, transitoriamente y hasta que dicho Plan Complementario y Parcial del Barrio La Floresta se ejecute y se apruebe por los canales correspondientes, la administración y gestión urbana del territorio se realizará en base de las disposiciones reglamentarias establecidas en la ordenanza No. 135 (Usos de Suelo, Compatibilidades de Usos de Suelo y Zonificación: Tamaño de Lotes, Formas de Ocupación de Suelo, Intensidad de Ocupación de Suelo en PB y Total y Altura de Edificación)
5. Que en el PUGS conste: que, para proteger los intereses y/o derechos de los administrados, los Usos de Suelo y las Compatibilidades de Usos de Suelo que se hayan consolidado como edificaciones en base de los IRMs y de los ICUS desahados mediante la Ordenanza No. 201 actualmente vigente, hasta antes de la fecha de expedición de la Ordenanza que finalmente apruebe en PUGS, se respetados por parte del Municipio del DMQ.
6. Finalmente, que en el PUGS conste: que, transitoriamente y hasta que dicho Plan Complementario y Parcial del barrio La Floresta se ejecute y se apruebe por los canales correspondientes, en ningún caso, se autorizará la venta de edificabilidad y/o altura de edificación bajo ningún concepto: puesto que, este instrumento de financiamiento del desarrollo urbano deberá abordarse y considerarse en el diseño del Plan Parcial de La Floresta.

**Adjunto Texto completo explicativo.**



25



**CABILDO**  
CÍVICO DE QUITO



## BREVE ANÁLISIS SOBRE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. APORTES, REFLEXIONES Y PREGUNTAS

20 de agosto de 2021

Cecilia Pacheco Sempértegui

Se hace una breve revisión del contenido del Plan de Uso y Gestión del Suelo con el objetivo de aportar a su fortalecimiento. Se proponen algunos cambios y se realizan reflexiones y preguntas sobre algunas propuestas.

### I. COMENTARIOS GENERALES

1. Se requiere enmarcar el PUGS, de manera más estratégica y dentro de la visión del PMDOT, alrededor del concepto de Infraestructura Verde. Dicho concepto permite una mayor articulación del componente ambiental a diferentes escalas y facilita la definición de un modelo de gestión más acotado a la realidad, identificando los roles de las diferentes instancias municipales y de la sociedad civil en general.

La propuesta anterior se enfatiza porque en el Plan, el concepto de infraestructura verde es muy limitado.. Así, el glosario dice:

“Infraestructura verde: es un enfoque resiliente para manejar ciclos del agua en el tejido urbano. Genera beneficios ecológicos y beneficios en la comunidad. Utiliza vegetación, suelos y otros elementos como prácticas para restaurar procesos naturales que se requieren para manejar el agua y crear ambientes más sanos (EPA)”.

Se propone incluir el siguiente concepto de Infraestructura Verde y articularlo a la propuesta macro del Plan:

- *Red estratégicamente planificada de áreas naturales y seminaturales con otras características ambientales, diseñadas y administradas para ofrecer una amplia gama de servicios ecosistémicos. Incorpora espacios verdes o azules. Se presentan en el ámbito rural y urbano y proveen múltiples beneficios en forma de apoyo a la economía verde, a la calidad de vida, protección de la biodiversidad. Mejora la capacidad de los ecosistemas para prestar servicios como la reducción del riesgo de desastres, la purificación del agua, la calidad del aire y espacios recreativos. Se relleva su importancia como una estrategia efectiva para enfrentar el cambio climático contribuyendo a incrementar, la resiliencia urbano-ecológica.*

2. Aplicar el Artículo 59 relacionado con las zonas de amortiguamiento ambiental establecido para las áreas del SNAP y las SMAP o a las zonas de expansión urbana de tal manera de precautelar el equilibrio ecológico de las zonas de protección.

3. La protección de quebradas debe ser una prioridad. Se propone establecer una franja de protección a través de un borde verde, a partir del cual se defina o se establezca la distancia de futuras edificaciones.

4. Considerar que la altura total de edificación en uso de protección ecológica sea de un piso, especialmente para el caso de áreas declaradas dentro del SMAP.

5. El estándar de edificabilidad en zonas rurales debe ser revisado, de tal manera que no se provoquen proyectos inmobiliarios agresivos. Si los estándares de edificabilidad rural está basado en los principios de la actual ordenanza de Ecoeficiencia, esta faculta hasta un 3% adicional en el COS total en zonas de protección ecológica. Dicho estándar aumentaría el interés de esas formas de urbanización en zonas de protección y en áreas rurales.

6. Se debe calcular la cabida de población prevista, en zonas en donde se autoricen construcciones que tiendan a ser expansivas.

7. Un planeamiento más sostenible del PUGS debería evitar, en lo posible, el consumo suplementario de suelo para usos urbanísticos y contribuir a la conservación de la estructura de espacios naturales preexistentes o generar nuevos. En el banco de suelos deben ya integrarse propuestas de infraestructura verde de manera explícita, especialmente en las Administraciones Zonales en donde el índice verde es bajo o inexistente.

8. En lo referente al verde urbano, tomar en cuenta los parámetros y propuestas establecidas en la *"Ordenanza Metropolitana de Protección, Formento y Preservación del Arbolado Urbano, como parte de la Infraestructura Verde de la Ciudad"*, la cual está en proceso de aprobación.

9. En la misma línea, en las bandas de equipamiento (Apéndice C3\_3.6\_01 Estándar de espacio público de conectividad), se debe considerar no solo el arbolado, sino otro tipo de vegetación asociada como arbustos y herbáceas.

10. Respecto a los conceptos de *Clasificación del uso Recurso Natural Renovable*, se recomienda usar la Clasificación Agroecológica FAO – MAG. Se han incluido, de todas maneras, aportes al contenido del texto.

11. Respecto a Parques industriales, enfatizar que los mismos deben ser Ecoeficientes o caminar en ese propósito.

12. El estándar de protección del paisaje natural (Apéndice C3\_3.7\_01) debe complementarse en su concepto e indicadores.

## II. COMENTARIOS ESPECÍFICOS Y APORTES A LOS TEXTOS

En el texto, se citan las páginas para facilitar la búsqueda y se incluye en negrillas las propuestas de cambios.

### 1.1 ESTRUCTURA URBANO RURAL. Página 9

En criterios estructuradores propuestos del modelo, incluir (en negrillas) lo siguiente:

- Desarrollo sostenible del territorio y contención de la mancha urbana, evitando que se urbanicen las áreas de producción agrícola y las áreas de conservación y protección, promoviendo la soberanía alimentaria.
- Estructurar el área urbana consolidada a través de un sistema de centralidades ambientalmente sostenibles, promoviendo su desarrollo orientado al transporte, dotación de equipamientos

salvaguardando la disposición de los espacios verdes, mixticidad de usos, la ciudad compacta, la equidad territorial y la densificación.

- Estructurar el área rural en base a un sistema de microrregiones sostenibles con vocación agrícola, turística y de conservación, vinculando e integrando las diferentes economías y cadenas productivas.

## II SISTEMA DE MICROREGIONES

LINEAMIENTOS GENERALES. Página 16, incluir:

- Integrar nuevas áreas protegidas al SMAP y fortalecer el manejo de las actuales, de manera que se conserven sus valores naturales y culturales y se disincentive el crecimiento urbano y explotación de recursos no renovables sobre las mismas.

### 1.1.2 Sistema de protección y producción

#### I ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS (página 19)

**Comentario:** Conceptos de Áreas del PANE y Bosque y Vegetación Protectora debe estar alineado al Código Orgánico del Ambiente.

En áreas de protección municipal:

##### a) Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS)

- Incluir la ACUS: Camino de los Yumbos
- Como proyectada (es decir aún no declaradas): Bosques del Valle de Lloa, Tinaglio-Jalungilla

##### b) Áreas de Protección de Humedales

- Como proyectada: Páramos de Pintag

##### c) En Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), se debe incluir:

- Quebradas
- Otras proyectadas como Catequilla

## II. ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS NATURALES

LINEAMIENTOS PARA NORMAR ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS NATURALES. Página 21

**Comentario:** Zonas de susceptibilidad a amenazas naturales, deberían tener un uso de protección y recuperación, dado que son de alta y muy alta susceptibilidad. No se debería permitir construcciones bajo ningún concepto. En aquellas zonas donde ya existe vivienda, se debería proponer una relocalización y disminuir al mínimo el riesgo constructivo

Al final de lineamientos dice:

*En zonas con susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa e inundaciones, identificados al borde de quebradas o de cuencas hidrográficas, especialmente en los ríos Monjas, Machángara*

y San Pedro, se asignará vivienda unifamiliar (VU) o vivienda bifamiliar (VB) para controlar la densificación

**Comentario:** Es confuso el texto, aparentemente se autorizaría vivienda en borde de quebradas, se requiere clarificar. La recomendación es no permitir viviendas.

#### USO PROTECCIÓN ECOLOGICA

Condiciones de implantación del Uso Protección Ecológica (página 73). Página 32 Componente Urbanístico  
**Añadir en el texto, lo que se proponen en negrillas:**

- 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), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y su Plan de Manejo y determinado en el cuadro de compatibilidades.
- La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables. **Para el caso de áreas declaradas dentro del SMAP la altura de edificación será de un piso.**
- 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°).

**Comentario:** Se debe enfatizar que en bordes de quebradas no se construirá independiente de su inclinación. Por otro lado, las quebradas deberían tener un borde verde de protección ecológica a partir del cual se defina la distancia permitida para autorización de edificaciones.

#### USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE). Pagina 72. Componente Urbanístico 1-PUGS (página 31)

Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades. En quebradas y su **borde verde** o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto no se permitirá la edificación.

#### USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR).

##### **Clasificación del uso Recurso Natural Renovable. Página 74**

a. 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 (en suelos con pendientes inferiores a 25 %, clases agrológicas IV y menores).

b. 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 (en suelos con pendientes entre 25 y 40 %, clase agrológica VI).

**Condiciones de implantación del uso Recurso Natural Renovable**

Los proyectos o actividades de uso 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.

Sistemas agropecuarios sostenibles:

- **Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelos y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima), en especial en pendientes mayores del 12 %. Se priorizarán las prácticas agroecológicas y agro-silvo-pastoriles.**
- No se permiten actividades de agricultura de cultivos temporales o labranza (eliminado plantaciones forestales) sobre la cota de 3.600 msnm, en la que se permitirán actividades afines con la conservación, ni tampoco en pendientes mayores a 25 % , en la que sólo se permitirán restauraciones forestales (nativas), cultivos y plantaciones forestales permanentes con prácticas de conservación de suelos.
- No se permite el incremento de la superficie de cultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros).
- No se permiten los vertimientos y las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
- No se permite el desarrollo de actividades agropecuarias en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.

Sistemas forestales sostenibles:

- No se permite el desarrollo de plantaciones forestales (exóticas) sobre la cota de los 3.600 msnm, ni tampoco en pendientes mayores a 40 %, en la que sólo se permitirán plantaciones o restauraciones forestales con especies nativas.
- No se permite el desarrollo de plantaciones forestales (exóticas) en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.
- No se permitirá el desarrollo de plantaciones forestales (monoespecíficas y exóticas) y sin manejo técnico, obligando éstas a una gestión (raleos, cosechas, renovaciones) racional y productiva; así como, a la incorporación de prácticas de conservación de suelos y agua y la incorporación de especies forestales nativas, en la mayor proporción posible.

3.7 ESTÁNDAR DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL (página 160). Se propone, en negrillas, incluir el siguiente texto:

De igual manera, el estándar propende a potencializar y valorizar el paisaje natural de la ciudad, incentivando el correcto uso de sus atributos paisajísticos respecto a su entorno visual, de la cobertura natural, del arbolado urbano y su vegetación asociada, no solo para mejorar la calidad estética de la misma, sino también para brindar todos los beneficios del disfrute de un paisaje de calidad.

#### Respecto al estándar de protección del paisaje natural

El estándar de protección de paisaje natural incluido en el Apéndice C3\_3.7\_01, limita su propuesta de indicadores a la pérdida de cobertura vegetal y del verde del DMQ. Sin dejar de reconocer su importancia, el paisaje es mucho más que el estándar que se propone; en ese sentido, debe ser fortalecido y complementado en su concepto. Se realizan las siguientes reflexiones y propuestas:

- El paisaje es una entidad viva, por lo que se requiere impulsar una gestión responsable del territorio, entendida como el proceso de formulación, articulación y despliegue de un conjunto de estrategias dirigidas a la valorización del paisaje.
- Esta nueva dimensión del paisaje como recurso implica conservarlo en unos lugares, recuperarlo y mejorarlo en otros, y aplicar criterios de sostenibilidad.
- La calidad escénica del paisaje es uno de los servicios ambientales más valorados, pero menos conocidos por la sociedad.

Por lo tanto:

- Cuando se consideran propuestas que implican cambios en el paisaje, es necesario enfocarse en **todos** aquellos aspectos que forman parte de los componentes clave del mismo y calcular los cambios que podrían ocurrir debido a tendencias y cambios naturales o antrópicos (resultado de una propuesta concreta).
- Los atributos para valorar la calidad del paisaje deben estar vinculados no solo al valor ambiental, sino también al valor cultural, valor perceptual y al valor visual entendido como un indicador de calidad ambiental y escénica del paisaje.
- Se requiere establecer estudios o indicadores de integración paisajística que analicen y valoren la capacidad o fragilidad del paisaje y los cambios de implantación que implica una determinada actuación. Por otro lado, es importante la respuesta de la población a dichos cambios y a los efectos de calidad visual del paisaje existente.
- Se debe considerar todos los impactos sobre el paisaje y estudiar estrategias alternativas de reducir el impacto, mejorar el paisaje o compensar el impacto (como último recurso)

Por lo anterior,

- a) Los estándares deberían incluir indicadores o criterios más integrales, acorde a lo mencionado en líneas arriba y que: a) analicen elementos y características que conforman un paisaje, b) evalúen/estimen el impacto visual y la calidad visual, c) análisis de impactos de proyecto sobre el paisaje, d) Fragilidad visual del paisaje, singularidad, capacidad de absorción visual, entre otros.
- b) Elaborar guías de estimación de impactos y valoración del paisaje en un tiempo prudencial (a través de una transitoria).
- c) Establecer dentro de los requisitos de aprobación de proyectos o intervenciones urbanísticas, un análisis de paisaje de manera integral.

#### IV. POLÍGONOS INDUSTRIALES, ZONAS PRODUCTIVAS Y AGRÍCOLAS. Página 25

##### POLÍGONOS INDUSTRIALES

La ubicación de los polígonos industriales debe contemplar. En negrillas lo que se propone incluir:

- **Que no se ubiquen en zonas de alto riesgo de eventos amenazantes que puedan tener consecuencias hacia la población y el ambiente.**
- Para efectos de la habilitación del suelo industrial, se deben adoptar políticas de sostenibilidad y de circularidad para reducir su impacto en los ecosistemas naturales y construidos del territorio

3.8 ESTÁNDAR DE INDUSTRIAS (página 161). En negrillas lo que se propone incluir:

Con el fin de disminuir las problemáticas relacionadas a las actividades industriales **como emisiones, descargas y residuos; así como**, contaminación acústica, muros ciegos, percepción de inseguridad, entre otros, se han establecido estándares que **fomenten la ecología industrial e incorporen soluciones para mejorar** la imagen urbana, climática y las condiciones ambientales que presentan los polígonos industriales.

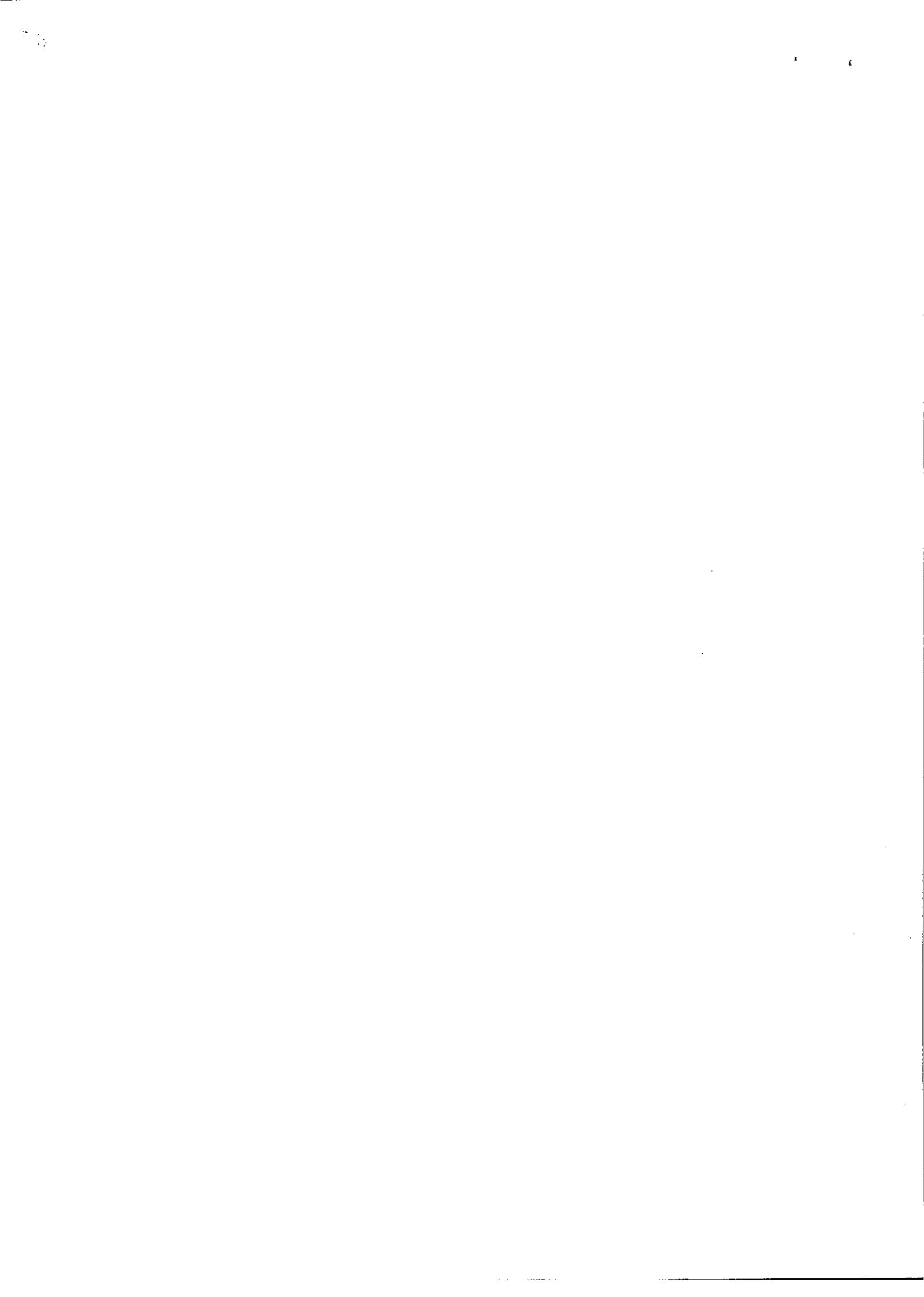
**Comentario:** El Apéndice C3\_3.8\_01 Estándar de Industrias, debe complementarse con los conceptos de industrias ecoeficientes. Así:

**Ámbito de aplicación:** Suelo Urbano/Suelo Rural

**Estándar:** La planificación general de los polígonos industriales utilizará criterios de simbiosis industrial para generar un flujo de materiales y energía cerrado entre las industrias, integrando a la totalidad de actores involucrados en el proceso productivo.

**El apéndice de estándar de industrias debería incluir:**

- a. Los criterios de ecoeficiencia que serán aplicados
- b. Diagramas de flujo y el establecimiento de posibles interacciones entre las empresas para maximizar la eficiencia en el uso de agua, energía, materiales, subproductos y residuos.
- c. Plataforma que administre la información de los flujos de materia y energía entre los diferentes sectores industriales al interior del polígono.
- d. Servicios públicos, arquitectura verde y malla vial, que potencien el desarrollo de las empresas y aseguren la calidad ambiental.
- e. Incentivos económicos que potencien los beneficios socioambientales
- f. Funcionamiento administrativo del parque industrial ecoeficiente.



## Observaciones PUGS-DMQ, Mancomunidad del Chocó Andino

1. Si bien el secretario se refiere en varias ocasiones sobre la prohibición de la minería en el Chocó Andino, en el documento sólo se menciona una vez en la página 16 el tema de la siguiente manera: "Disminuir y controlar procesos de extracción minera en áreas protegidas, fuentes de agua y centros poblados".

Si bien se entiende que no es competencia del Municipio el subsuelo de Quito, la normativa constitucional, legal y metropolitana establece que, SI es competencia lo que sucede en el suelo, por tanto "SOLICITAMOS" que en el PUGS este reflejado de manera explícita lo siguiente:

a) "Se Evita y Controla la explotación minera metálica en todas sus fases y escalas en las áreas protegidas que son parte del SMAP, así como en fuentes de agua y anillos de crecimiento urbano rural y centros poblados".

b) "El Municipio de Quito prohíbe la construcción y establecimiento de piscinas de relaves y/o diques de cola, en quebradas, ríos, áreas de recarga hídrica que forman parte de las cuencas, y microcuencas hidrográficas en el territorio de la Mancomunidad y Biosfera del Chocó Andino".

c) "Se controla la posible contaminación por metales pesados, (drenaje ácido de mina), que puedan impactar en el sistema hídrico de la Mancomunidad y Biosfera del Chocó Andino".

d) Se prohíbe el establecimiento de infraestructura en las márgenes de las quebradas y ríos, el desvío de cauces de agua y deforestación en los bancos aluviales del sistema hídrico de la Mancomunidad del Chocó Andino.

e) Se Prohíbe y Controla el disposición de desechos, materiales, escombros producto de la explotación minera metálica, aluvial, en galería o a cielo abierto en las áreas protegidas de SMAP, en la Mancomunidad y Biosfera del Chocó Andino.

f) Se Controla y Respeta el orden de prelación constitucional y legal para el uso y aprovechamiento del Agua, que prioriza el consumo humano, la soberanía alimentaría y los ecosistemas (caudal ecológico) en la Mancomunidad del Chocó Andino.

g) Se prohíbe la manipulación, transporte y utilización de explosivos con fines de aprovechamiento, destino o uso minero en los centros poblados rurales del territorio de la Mancomunidad del Chocó Andino.

2. PAGINA 34, sobre Sistemas Forestales Sostenibles.

Una de las vocaciones económicas y productivas del territorio del Chocó Andino es la producción forestal de productos maderables y no maderables.

En esta sección sugerimos promover la CULTURA FORESTAL, como estrategia de conservación de los bosques nativos. La madera de plantaciones forestales manejadas sosteniblemente, son una fuente importante de ingresos y de diversificación productiva para las familias campesinas del territorio.

Se tiene que promover la restauración de bosques con fines de conservación y con fines de PRODUCCIÓN. Sugerimos que el PUGS impulse la Cultura Forestal en el Territorio del Chocó Andino como estrategia productiva y de Conservación de Bosques Naturales. (Actualmente se desarrolla el Plan Nacional de Restauración forestal con fines de conservación y producción.)

### 3. PÁGINA 34, sección RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

Sugerimos: Las empresas mineras son las responsables de restaurar, recuperar y regenerar los pasivos ambientales tanto en ecosistemas terrestres como acuáticos.

*Aquí hay un tema muy sensible, pues las relaveras, diques de colas e infraestructuras mineras quedan instaladas en el territorio de por vida, y el Municipio de Quito tendría que hacerse responsable por cualquier efecto que pueda suceder en el mediano, largo o larguísimo plazo con estas relaveras que se llenan de metales pesados y residuos altamente tóxicos.*

*En tal sentido, el propio municipio debería establecer métodos e instrumentos para cubrir de alguna manera este riesgo y responsabilidad, pues llegado el momento la empresa minera se irá y cumplido su plan de cierre, no tendrá más responsabilidad sobre estos riesgos.*

Inty Arcos  
MCA



Quito, 18 de agosto de 2021  
Oficio No. CaCQ-CG-030-2021

**CABILDO CIVICO DE QUITO**  
**ANALISIS Y PROPUESTAS AL PUGS**

Habiendo tomado conocimiento que se encuentra en proceso de Plan de uso y gestión de Suelo PUGS , tenemos a bien entrega ud. aportes al mismo, que expresan nuestras preocupación y propuestas para que puedan incorporarse en el mismo.

**COMENTARIOS A PUGS**

Esta es una revisión sobre algunos aspectos que considero vale tomar en cuenta, luego de asistir a las sesiones de explicación del PUGS y de leer el documento estructurante. En negrillas coloco mis comentarios.

Para iniciar, vale citar algunos datos, que dan cuenta de cómo se consideran los temas de interés a partir de cómo y cuánto han sido mencionados en el documento. En el caso los temas del verde urbano, aparecen así:

- El concepto de infraestructura verde no es mencionado nunca.
- El arbolado es mencionado una sola vez, como parte de la red verde urbana.
- Las palabras árbol y árboles no se mencionan ni una sola vez.
- Parque/s se menciona 45 veces, 36 de ellas en el Anexo C4 sobre Criterios para la clasificación de centralidades (citando parques existentes, nuca potenciales).
- Lo verde se menciona bajo:
  - áreas verdes y áreas verdes accesibles
  - cinturón verde de Quito
  - red verde urbana
  - sistema verde natural
  - áreas verdes y espacio público

Fuera de lo anterior, es posible evidenciar cómo se incluye o se requiere incluir el verde urbano en el contexto de los textos:

En la sección sobre PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, se cita el Derecho a la ciudad... como *"El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo... en condiciones de igualdad y justicia. También se habla de la función pública del urbanismo... que corresponde a "Todas las relaciones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho a de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural."*



Lo resaltado permite señalar que las áreas verdes (no necesariamente de césped ni las canchas) son parte de esa igualdad y del derecho a un hábitat saludable, de calidad y del disfrute del patrimonio. Actualmente, esto es limitado, debido a que las áreas vegetadas están concentradas principalmente en las zonas de mayores recursos, lo que disminuye su potencial beneficio a las clases menos favorecidas del norte y sur de la ciudad. Es preciso hacer expresa la necesidad de revisar su configuración y estructura, incorporando nuevas áreas no solo desde la óptica del manejo de parques en zonas marginales (como sucede con los parques metropolitanos, que no son accesibles), sino de la urgencia de multiplicar este tipo de áreas en el núcleo mismo del área construida.

Esta visión del verde urbano es un punto de partida que marca una enorme diferencia entre tener una ciudad CON VERDE (algo de verde, donde sea y como sea) y una ciudad VERDE o incluso EN VERDE (donde el verde es planificado desde el inicio, se lo busca, incrementa e implanta con características de funcionalidad (tamaño, conectividad, etc.), no solo de estética).

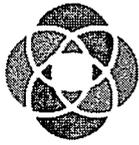
En el DIAGNÓSTICO TERRITORIAL, dentro de SISTEMATIZACIÓN DE PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES EN EL TERRITORIO, se cita que “la población de bajos recursos económicos no puede acceder al suelo servido”. Esto es interesante, pues también tiene que ver con el acceso a áreas verdes, no solo con los demás servicios, como se muestra más adelante.

Como mecanismos para solucionar los problemas, se propone “Establecer un Banco de Suelo, para que exista una reserva de suelo respecto de los lotes vacíos, lo cual representaría una oportunidad para promover el desarrollo de la consolidación de la mancha urbana y de esa manera la mixtificación de la ciudad”. No se menciona, sin embargo, que esta reserva también incluiría la implantación de áreas verdes como prioridad, tomando en cuenta que estas áreas tengan características suficientes para que sean funcionales. En algún momento de la ejecución del plan, el área que se identifique como apta para uso, por su ubicación y tamaño, bien podría ser destinada mayoritariamente o incluso en su totalidad para área verde, NO para área de construcción con fines de densificación poblacional.

Se considera que las áreas verdes son importantes desde la perspectiva del acceso a los servicios que estas prestan, que no existen suficientes en las zonas de menos recursos y que esto tiene que ver con justicia social y con ahorro de recursos para los ciudadanos y la ciudad. Por eso, se analizará, cuando se revise el uso de los suelos, la necesidad de implantar áreas verdes que sean funcionales, es decir, que tengan una extensión y forma de al menos una hectárea cuando esto lo permite, o menos si no es así, para que estas queden dentro de la distancia de 15 minutos caminando o 300 metros de las viviendas. Esto no incluye a los parques metropolitanos, que por su ubicación y extensión tienen otras consideraciones.

Respecto del componente económico, se menciona que “existe una escasa gestión municipal y generación de políticas y estrategias para fomentar el desarrollo de las mismas”. Vale entender que parte de esa gestión tiene que ver con el desarrollo de áreas verdes que impulsen precisamente el comercio.

El DMQ privilegiará la adecuación de áreas verdes existentes, y en donde se requiera, la creación de nuevas áreas, como mecanismos de apoyo a la activación económica.



Como parte de “reestructurar las dinámicas económicas y redensificar las zonas urbanas, diversificar las categorías para que exista una coexistencia de actividades económicas y mayor dinamismo urbano y potencializar el incremento de empleos”, es preciso considerar lo natural, como un elemento que aporta sustancialmente a movilizar a la población hacia áreas más atractivas para los consumidores, lo cual potencia la actividad de los negocios (es mejor un área con árboles que sin ellos, en especial cerca de parques grandes accesibles; basta ver la zona norte y lo que sucede alrededor de La Carolina).

Al hablar del Componente Biofísico, se menciona que “en el territorio del DMQ predomina el patrimonio natural, ya que la cobertura vegetal natural cubre el 54% del territorio”. Esto es positivo, más aún cuando se menciona que se incrementa superficie con la nueva planificación, pero no es posible dejar de lado la cobertura en las zonas internas a la mancha urbana, para contabilizarlas como parte de la red. Caracterizar lo verde únicamente desde su importancia en las zonas rurales, no permite ver que todo es parte de un mismo concepto, el “DMQ verde”, donde no debería haber una ruptura entre los espacios de transición y lo urbano, sino matices en la matriz del territorio. Entendido así, el verde urbano toma importancia por su conectividad con los ecosistemas aledaños, especialmente a través de las quebradas y corredores.

Se entenderá que las áreas de patrimonio no solo están en el sector rural, sino también en la mancha urbana, que ambas están interconectadas y son parte de un mismo concepto, el de mantener naturaleza por su propio derecho, por el derecho de los habitantes a gozar de ella y por la necesidad de mantenerla y multiplicarla para gozar de sus servicios, entre ellos del agua y de la protección contra riesgos de desastres, que cuestan vidas y recursos. Esto incluye los ecosistemas naturales, cuya extensión no debe ser reducida y entre ellos las quebradas.

Se define que es necesario “monitorear las amenazas para una respuesta eficiente ante emergencias y mantenimiento, y construcción de infraestructura para mitigar riesgos”. En esto el verde urbano es imprescindible, como parte de lo que se conoce como las “soluciones basadas en la naturaleza”.

Dentro del componente de infraestructura se menciona a “la infraestructura de abastecimiento de agua cuenta con sistemas de captación, que se encuentran en zonas de alta y crítica susceptibilidad”. Esto, vale decir, también sucede muy cerca en las fuentes que rodean la mancha urbana, es decir, no solo se debe ver las fuentes lejanas de bosques y páramo, sino las que están en las faldas de los macizos montañosos, pegadas a la ciudad, en las quebradas y en las que están sobre los acuíferos subterráneos, como es el caso de la meseta en La Carolina y en Turubamba. En este contexto, el verde urbano es esencial para permitir la recarga hídrica y reducir riesgos.

Se buscará mantener y multiplicar el verde intraurbano, disminuyendo la impermeabilización de suelos y la recarga de acuíferos.

En la sección de UNA VISIÓN ESTRATÉGICA VINCULANTE PARA EL DMQ, se menciona que la Visión 2040 propone en su modelo de ciudad que “en el año 2040 –Quito- sea una ciudad moderna y humana, donde sus ciudadanos se sientan parte de ella y vivan con dignidad; una ciudad resiliente...”, así como “Una ciudad en la que el diseño urbano sirva a la vida, que sea ambientalmente responsable, solidaria, inclusiva...” Todo esto está ligado al verde urbano, no como un elemento accesorio, sino como la base misma de desarrollo. Esto no se ve luego en la propuesta de uso del suelo.



**CABILDO**  
CÍVICO DE QUITO

Por esto, el verde urbano será una prioridad, incluso por sobre los planes de construcción de viviendas y espacios para negocios, cuando no exista suficiente verde que dé a los habitantes una buena calidad de vida, tomando como base la distancia de acceso y que para cada zona se pueda llegar, al menos, al mínimo de 9m<sup>2</sup>/habitante .

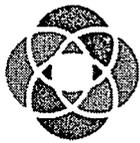
En la recomendación de que “los componentes a plantearse dentro del nuevo modelo territorial y urbano sean profundizados y analizados a partir de argumentos a largo plazo, que incorporen nuevos temas,... para el contexto de la actualización del PMDOT y la formulación del PUGS” se dice que los componentes abarcan, entre otros, al Ambientalmente responsable, el Agua para la vida, el paisaje natural: La Biored, el nuevo ordenamiento territorial urbano sostenible, el desarrollo social inclusivo, y la alimentación sostenible, etc. En todos estos temas el verde urbano es crucial y requiere ser desarrollado como un factor tan importante como el de la edificación, para definir parámetros e indicadores que aseguren que su manejo no sea marginal.

El peso que debe tener el verde intraurbano en relación con la construcción de edificaciones debe ser mayor, por ejemplo en “la y”, donde no hay áreas verdes pero se pretenden construcciones que dejarían áreas poco funcionales de verde, seguramente sin suficiente arborización y disminuidas en su potencial de proveer servicios o en el sur o barrios periurbanos en donde es más bien deficitaria.

En la VISIÓN ESTRATÉGICA PARA EL DMQ, se establece que El Distrito Metropolitano de Quito en 10 años aspira a “*la generación de entornos naturales y construidos, que proporcionan un hábitat digno y saludable que integre seres humanos y el patrimonio natural con seguridad, cohesión social y oportunidades de turismo y recreación;...*” Nuevamente, esto no puede ser considerado únicamente a partir de las áreas grandes y páramos en las zonas rurales, sino que debe ser visto también desde el verde urbano y para eso se tiene que manejar el concepto de áreas funcionales. Entornos naturales tanto dentro como fuera de la mancha urbana.

Entre los EJES ESTRATÉGICOS DE DESARROLLO DEL PMDOT se incluyen los de Productividad sostenible y soberanía alimentaria, y el ambiental, que a su vez se establece como necesidad de articulación con el PUGS. La seguridad alimentaria se logra, entre otras, con la asignación y apoyo de zonas de cultivo rurales, pero también con áreas designadas en los parques y con el fomento de prácticas en los terrenos particulares. En este sentido, las dos actividades no son incompatible, y lo que podría ser considerado un conflicto en la planificación (suelos urbanos con actividades agrícolas), es en realidad una modalidad que podría ser impulsada desde el uso del suelo, identificando áreas para promover la agricultura urbana.

Al tratar el “Modelo Territorial Deseado”, en lo relativo a asentamientos humanos, se habla de la “densificación y compacidad del área urbana aprovechando la alta cobertura de servicios, la subutilización del suelo y las dinámicas socioeconómicas existentes, con el objetivo de consolidar un área urbana polinuclear y diversa en usos y funciones, con cobertura de equipamientos, infraestructuras y áreas verdes accesibles para todos sus habitantes, a distancias y con características que las hagan funcionales y permitan gozar de sus beneficios a las personas en distancias mínimas, sin necesidad de transporte motorizado.” Esta accesibilidad de áreas verdes debe ser entendida en términos de distancia caminando, tanto como de las facilidades internas para gente con capacidades especiales. Es interesante anotar que cuando se habla de servicios,



no se discrimina respecto de la disponibilidad de áreas verdes FUNCIONALES, es decir, con características adecuadas de tamaño y otras, sino que da igual cómo sean estas.

Al hablar de lo Biofísico, se cita la "Consolidación de una ciudad resiliente que puede prevenir los riesgos, enfrentar las emergencias y disminuir la vulnerabilidad tanto de los habitantes y sus bienes, así como de las zonas de alto valor ecosistémico ante las amenazas naturales y antrópicas, a través de la planificación participativa y la cogestión con la comunidad." **Esto no solo es positivo sino básico, pero requiere posteriores menciones sobre las áreas vegetadas como estrategias y elementos dentro de las políticas de resiliencia y riesgos, que obligan a evitar que sean manejarlas como espacios de sobra y relleno. Son estratégicas, centrales, esenciales y por tanto deben ser desarrolladas como concepto de partida y como componentes ineludibles del uso del suelo EN la mancha urbana.**

Para esto, se mantendrán las áreas verdes existentes, que deben ser adecuadas para aportar a estos fines, pero también se definirán nuevas áreas en la meseta, donde se asienta la mancha urbana, para sumarse a esta función de prevención y gestión de riesgos.

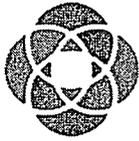
El Plan no solo debe enfocarse en "Construir nuevos sistemas de drenaje para atender puntos críticos de inundación existentes y las áreas que se van a densificar y limpiar y expandir los existentes para controlar las aguas lluvia y las escorrentías, que descienden desde las laderas para disminuir la susceptibilidad de inundación en las zonas más vulnerables de la meseta superior", sino que se requiere considerar a la infraestructura verde justamente como parte de estas soluciones, pues pueden disminuir la necesidad de infraestructura gris, lo cual es un ahorro en recursos. Esto se menciona más adelante, cuando se dice que se precisa "Construir superficies permeables para retener el agua lluvia en la tierra", en la sección de infraestructura, pero no es una constante de concepto en el documento.

Para lo cual se incluirá la infraestructura verde, sumando las áreas existentes, parques y quebradas, y creando otras.

En la sección que trata sobre el Sistema Policéntrico, al describir las centralidades del DDMQ, se señala que "... se analizó el porcentaje de consolidación de estas centralidades para confirmar su incorporación en sistema de centralidades." Al parecer, esta consolidación no toma en cuenta la necesaria existencia de áreas verdes, que al no estar presentes en varias zonas, dejarían en evidencia que la consolidación con visión funcional socioambiental es incompleta (una zona sin áreas verdes, a una distancia y con ciertas características, es deficitaria, así los demás servicios estén disponibles).

La consolidación tomará, obligatoriamente, el acceso a áreas verdes al cual tiene derecho la población, con características de tamaño y forma suficientes para portar con servicios ecosistémicos.

Se menciona que se trabajó sobre las "variables: actividad económica, equipamientos (educación y salud), cobertura de transportes, servicios básicos y densidad neta", pero no se habla acerca de la oferta de espacios verdes. Se dice que se incorporó "áreas específicas con el potencial para convertirse en una centralidad por la disponibilidad de lotes de oportunidad, cercanía a nodos de desarrollo y paradas del metro, densidad poblacional, entre otros", pero no



se aclara si esas oportunidades también incluyen la creación de áreas verdes significativas (NO parques de bolsillo), en medio de la mancha urbana, donde los modelamientos así lo indiquen.

Respecto de las centralidades y complementariedad, se dice que “las centralidades, próximas en su ubicación, se complementan en la oferta de actividades, equipamientos y servicios para los ciudadanos”. Esto sin duda es importante, pero no debe dar pie a que en el caso de las áreas verdes se cargue su existencia solo a una de las centralidades, cuando existen espacios que pueden ser incorporados en la otra para formar parte de la red verde. Es decir, si bien no en todas las centralidades puede haber estaciones de transferencia, escuelas y colegios, sí debe buscarse que exista la suficiente disponibilidad de áreas vegetadas en todas ellas. Esto, claro, no es posible en todos los casos y menos cuando hay barrios con una construcción sin siquiera jardines, pero en la regulación del uso del suelo esta necesidad debe estar expresa, para definir parques donde sea posible, en especial en los terrenos municipales y de reserva.

Relacionado con lo anterior, se menciona que “para definir las jerarquías entre centralidades, se consideró la oferta de equipamientos... y se definió tres escalas: regional metropolitana, zonal, y parroquial”. Las centralidades de jerarquía zonal concentran grandes grupos de población, servicios y equipamientos de carácter urbano,... se dice, “Por ejemplo, mientras La Carolina tiene el espacio público del parque, la Rio Coca tiene el terminal de buses. Y los habitantes de ambas centralidades utilizan tanto el parque en una centralidad como el terminal en la otra, confirmando una relación entre ellas”. Como se dijo antes, estas dos características, aunque complementarias, no deben ser vistas como equivalentes, pues terminales no debe haber en todos lados, pero sí deben existir áreas verdes.

Cuando se habla de los barrios y los ecosistemas urbanos integrados a las centralidades, se cita que “las principales actividades realizadas en el DMQ deberían estar distribuidas entre los sistemas de centralidades propuestos y, por tanto, relativamente accesibles para la mayoría de la población, a partir del SITP y de los espacios públicos del corredor urbano metropolitano.” Como en casos anteriores, esto debería considerar la existencia o creación de áreas vegetadas como prioridad, a una distancia, con accesibilidad y características que permitan el aprovechamiento de servicios ecosistémicos.

Al referirse a la escala barrial, el documento menciona que es como la célula básica de la ciudad, con injerencia a nivel parroquial, zonal y metropolitano. “Es decir, las centralidades incluyen las dinámicas urbanas complejas y funcionales, por ejemplo el acceso a hospitales o equipamientos de administración pública, mientras que en los barrios se satisfacen las necesidades cotidianas y de cuidado. Además, el barrio es el escenario para la participación y la cohesión de la comunidad que le habita”. Tomando los conceptos atrás de estas aseveraciones, es necesario apuntar precisamente que es en las zonas públicas barriales, en especial los parques (dependiendo de cómo estén estructurados y manejados), donde la cohesión social se da. Son, también, espacios donde la JUSTICIA SOCIAL es evidenciada, pues sus beneficios no siempre llegan a las poblaciones más deprimidas (los barrios pobres tienen, por defecto, menos áreas verdes y las que existen no tienen la misma calidad de las que existen en zonas más ricas).

En el documento se dice que “esta visión de barrio es cercana a la planteada por el urbanista franco colombiano Carlos Moreno como “la ciudad de cuarto de hora”, donde se recupera la proximidad geográfica pero también la cercanía afectiva de vecindad. En este concepto, cada persona puede acceder en 15 minutos, a pie o en bicicleta, a: alojamiento, trabajo, provisiones, salud, aprendizaje, cultura y diversión” Las áreas verdes no son mencionadas (no es claro si esto

está en “diversión”), cuando en la literatura esta distancia de acceso es la que se promueve y genera en las ciudades que han evaluado su oferta de servicios y la están mejorando para una mejor calidad de vida, como las europeas.

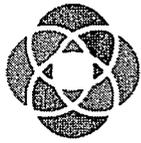
Correlacionado con lo anterior, se menciona que “aunque la ciudad de cuarto de hora parezca un concepto de aplicación sencilla, existen retos que deben ser superados en el caso del DMQ. En el contexto europeo, los barrios son homogéneos, sin embargo, en el nuestro los barrios son el reflejo de la desigualdad e inequidad... hay barrios donde la carencia de oferta urbana básica es evidente pero hay una intensa vida comunitaria. En estos casos, el barrio es la estructura urbana celular, el equivalente a la familia en la sociedad. Tiene como características fundamentales la cohesión social y la identidad de quienes le habitan.” **Es cierto que comparar realidades diferentes es complicado, pero en ese continente, donde se concursa anualmente por el premio de la capital más verde, cada urbe busca multiplicar y mejorar sus áreas, llegando, como en el caso de Oslo, a que el 95% de sus pobladores estén a menos de 15 minutos o 200 m de un área vegetada. Esto, no es un imposible para Quito, pero requiere de establecer un OBJETIVO de cobertura con tiempos de cumplimiento. Esto será posible solo si las áreas verdes entran en consideración del uso de terrenos y no se ven desplazadas por la necesidad constante de edificación.**

Se anota que “es posible empezar una implementación parcial del concepto en algunos barrios mientras se prioriza garantizar el derecho integral a la ciudad en otros. Para eso, serán definidos los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) donde las directrices de transformación serán desarrolladas de acuerdo al contexto y a las necesidades de cada área urbana.” **Es en estos polígonos donde el verde urbano debe estar entre las principales y primeras consideraciones (¿existe o no?, ¿qué condiciones tiene?, ¿dónde se lo puede implantar?, ¿cuánto aporta a la red urbana?, ¿qué características debe tener (incluidas las paisajísticas)?, etc.; luego de esto es posible definir dónde se puede edificar, pues de otro modo quedarán solo terrenos pequeños, sin las condiciones para que la vegetación genere beneficios.**

Se dice que, “de manera general, tanto los barrios en pequeña escala como las centralidades en gran escala, deberán seguir ejes de sostenibilidad ambiental, social y económica, entre los que se incluyen el ambiental, relativo a la protección y recuperación de áreas con relevancia paisajística y ambiental, como quebradas, cinturones verdes, fuentes de agua, espacio público”, pero no se hace alusión a la relevancia de las áreas verdes NO marginales. También, está la resiliencia, a través, se dice, “de la identificación de zonas con riesgos ambientales mitigables y no mitigables y de la elaboración de estrategias de prevención de desastres naturales con procesos de participación ciudadana”. **Nuevamente, en este tema las áreas verdes deben ser consideradas al interior de la mancha urbana.**

Se habla de que “las centralidades como nodos de concentración de actividades y consumo son impactantes al medio ambiente, tanto debido a la energía utilizada para acceder a ellas como por cuenta de los desechos creados en las actividades urbanas. Por eso, la estrategia de desarrollo sostenible del CMQ es esencial para que el impacto ambiental de las centralidades sea convertido en oportunidad de integración de la ciudad con la naturaleza.” **Esto no es posible si no se considera a las áreas verdes intraurbanas como elementos centrales de la planificación y gestión.**

Al citar la Movilidad Activa, se dice que “las redes de movilidad activa o no motorizada, son de vital importancia para la salud de la población y la mitigación de la contaminación, además de contribuir para que los barrios sean más dinámicos y seguros, como se propone en la “ciudad de



cuarto de hora". En varias partes del mundo, esta está inmersa, en buena parte, en el verde urbano, pues permite acortar distancias, acceder con sombra y contar con espacios exclusivos. Desde esta óptica, pensar en movilidad es pensar en el mantenimiento, mejoramiento y creación de áreas verdes por las que estas vías pasen.

Es preciso considerar las áreas verdes existentes y crear otras por las que las redes de movilidad puedan ser establecidas, con seguridad y bajo sombra.

Se menciona que "la concurrencia y afluencia de los corredores o ejes de movilidad activa, con las vías peatonales, ciclovías, genera ciudades más seguras y confiables, además de activar la economía por el uso del espacio público. Se incluyen la Red de Caminabilidad, donde es importante la "Vegetación adecuada para la regeneración de ecosistemas y microclimas". **No hay mucho que decir, que se añada a lo ya mencionado.**

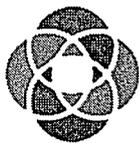
En relación con el Plan Maestro de Espacio Público, se establece que "es de vital importancia la repotenciación, regeneración y creación de los espacios públicos libres (existentes y nuevos) articulados a través de redes de la caminabilidad y corredores de micromovilidad. **Las áreas verdes son imprescindibles.**

Se buscaría "Promover la consolidación de un Sistema de Espacios Públicos seguros, integradores, accesibles, inclusivos, equitativos, dinámicos y verdes que fomenten el desarrollo social y económico, que sean multifuncionales, que se encuentren articulados física y funcionalmente entre ellos y con el entorno urbano y natural, que contribuyan a mejorar la calidad vida de los ciudadanos, la calidad ambiental, y el desarrollo y renovación de su entorno" (Plan Maestro de Espacio Público, 2019). **Esto NO es posible si el verde urbano no es mencionado, priorizado y manejado más allá de lo que ya existe. Es decir, no se puede planificar únicamente con las áreas que están inventariadas, sino que se requiere identificar nuevas, que deben ser establecidas e incorporadas al verde urbano, definidas de entre los terrenos que le quedan a la ciudad en su interior.**

Es urgente identificar áreas, que se sumen a las existentes, para completar la necesaria infraestructura verde que se requiere para una ciudad de escala humana, a distancias y con propiedades de tamaño y estructura adecuadas (al menos una hectárea y más) Para esto, **NO todo espacio disponible debe ser destinado a vivienda, si es que la necesidad de áreas verdes es definida para la zona al no contar con estas a una distancia caminable, pero TODA área construida debe contar con áreas verdes.**

Por último, dice, "es esencial la articulación con la red verde urbana, el sistema verde natural, el sistema hidrográfico y escurrimiento de agua, en coherencia con los objetivos de preservación medio ambiental, por medio de "recorridos bioambientales o eco corredores", donde únicamente se implementen redes de transporte limpio." **No hay mucho que añadir.**

Al referirse al SISTEMA DE MICRORREGIONES SOSTENIBLES, en el documento se dice que "conserven los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del DMQ, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados, mediante el fortalecimiento de las capacidades locales y la dotación de herramientas adaptativas frente a posibles eventos adversos del Cambio Climático." **Esto, al parecer, está orientado básicamente a las áreas grandes, especialmente del noroccidente, pero es fundamental que al concepto se añada todo lo relativo al verde intraurbano, con los mismos fines.**



Las microrregiones y el Modelo Territorial Deseado hace alusión a que en las zonas más cercanas a Quito se proyectan nuevas áreas agrícolas, en articulación con el programa de Agricultura Urbana Participativa (AGRUPAR), con el fin de desincentivar el crecimiento urbano sobre las microrregiones de la periferia cantonal, lo cual es de esperarse que no tenga necesariamente zonas de transición, sino que se establezcan límites estrictos (se acaba lo urbano e inicia lo rural).

Se privilegiará las zonas de producción, aun cuando estas tengan una continuidad directa con las de construcción, y se manejará por excepción las zonas de transición, justificando por qué se lo hace, en términos de producción y conservación.

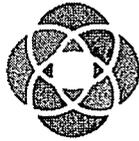
Como parte de la Protección al Patrimonio natural se menciona a las Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), las de Protección de Humedales, las de Intervención Especial y Recuperación (AIER), el Corredor Ecológico y las Quebradas Vivas, además de la Red Verde Urbana. Esto es importante, pues se genera una visión integral de lo "natural" fuera y dentro de la mancha urbana; el problema está en que esta última no está siendo considerada en su magnitud en este plan.

Se pretende "Implementar planes para potenciar la red verde urbana con el fin de que se convierta en un nexo conector entre los ecosistemas circundantes." **No obstante lo válido de la idea, la red no es solo un conector, es un fin en sí mismo.** Se menciona que es necesario "Plantear normas respecto al arbolado del espacio público, para que mediante la consolidación de la red verde urbana, se puedan generar microclimas al interior de la ciudad y de esta manera se permita la caminabilidad en la ciudad, y además, a través de este sistema verde mejorar la calidad del aire en el DMQ." Esto se está trabajando con la ordenanza de arbolado urbano, que pronto entrará a debate del Concejo capitalino. Los microclimas son posibles de generar en las calles, pero de forma más eficiente son creados cuando existen áreas verdes con dimensiones mínimas, conectadas están entre sí por los corredores viales y otras estructuras, como las quebradas.

La red verde urbana debe ser considerada como la base de pensamiento de la ciudad, no como un complemento.

Al hablar de REDUCCIÓN DE LA VULNERABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL, se menciona que "la población socioeconómicamente más vulnerable, generalmente se concentra en sitios críticos, ante la presencia de amenazas se incrementa su condición de vulnerabilidad y las repercusiones de estas (IMPU, 2017)". Para disminuir las vulnerabilidades socio-ambientales se indican líneas de acción, entre las que se incluye el "Potenciar el empoderamiento ciudadano", a través de "diseñar y planificar espacios públicos en coordinación con la ciudadanía" **Esto, una vez más, da cuenta de la importancia de la gestión de áreas verdes, que rebase las existentes.** Asimismo, se habla de "Impulsar el desarrollo ambientalmente sostenible", mediante "Implementar proyectos que generen conciencia ambiental, planificar y diseñar la ciudad aprovechando los beneficios de la naturaleza en los entornos urbanos". **Estos entornos no solo están en el exterior del límite urbano, sino dentro de este.** Finalmente, se habla de "Diseñar y planificar territorios seguros", que entre otras cosas "garanticen la salud mental", algo que se logra con el diseño e implementación de una buena red verde.

Al detallar el COMPONENTE ESTRUCTURANTE, en el documento se dice que "Los sistemas estructurantes se desarrollan y concretan a través de los objetivos estratégicos a largo plazo. Con esto, se pretende articular el PMDOT y el PUGS de manera conceptual, técnico legal e institucional



y garantizar la concreción de un modelo de ciudad.” Como parte de la Metodología, se incluye el “Análisis de consolidación en los asentamientos humanos”, que abarca los Sistemas Público de Soporte (SPS). La Lootugs define a estos como...“las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos”. Adicionalmente, se hace alusión a la normativa urbana vigente, que indica que la capacidad de utilización máxima de los SPS es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo”. Se analizan los servicios básicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica; equipamientos y vías. Cuando bajo este paraguas se hace los análisis en cada administración zonal, se menciona que “se han identificado otras problemáticas en el territorio, pero no se incluye en ellas el que exista construcción donde debería existir infraestructura verde, parques.” Algo que se requiere analizar, para definir dónde deben existir parques, antes que los espacios sean ocupados. Es urgente un estudio de ubicación de áreas verdes.

Al tomar al PUOS como insumo, se deja de lado el que este instrumento tampoco tuvo una priorización ni ubicación de las áreas verdes que requerían crearse, dentro de la mancha urbana, por fuera de los parques metropolitanos. Esto tampoco se considera en los polígonos de consolidación y muestra. De otro lado, al trabajar en el método, el grado de consolidación no incluye la necesidad de jardines ni el acceso a áreas verdes funcionales, como parte de la lógica de implantación de edificaciones.

Al referirse a los Sistemas públicos de soporte, se menciona que “la medición de nivel de cobertura de los SPS, se llevó a cabo contrastando el área total de los polígonos de consolidación, con el área cubierta por cada uno de los componentes que conforman los SPS. Se aplicó la metodología de radios de influencia diferenciados, según la escala de sus componentes y posteriormente se generó un sistema de ponderación de variables”. La ponderación total une los servicios básicos, los equipamientos y el sistema vial; en el segundo se coloca a las áreas verdes, junto con salud y educación, y se le da una ponderación de 0,20, con radios hacia las áreas, pero no se califica su calidad. Es decir, puede ser un área encementada, sin vegetación, pequeña, con carácter barrial, que se une al resto de categorías. Esto debería mostrar precisamente la necesidad de los equipamientos verdes, con propiedades tales que sean funcionales. Sobre esto se puede definir cuáles terrenos en los bancos de suelo deben destinarse también a incrementar áreas verdes. No parece adecuado que la cobertura verde, como parte del equipamiento, esté unida a otras dos variables, pues pierde importancia y puede finalmente esconder la falta de esta.

Se explica que “los resultados del análisis fueron tres indicadores finales, expresados a nivel de cada uno de los polígonos de consolidación del DMQ...: Porcentaje de cobertura de servicios básicos dentro del polígono de consolidación, Porcentaje de cobertura de equipamientos dentro del polígono de consolidación...” El comentario anterior es nuevamente pertinente, pues el porcentaje de cobertura de equipamiento puede disminuir la importancia de lo verde, cuando este es insuficiente, deficiente o inexistente, y las otras dos variables son altas.

El verde urbano no puede ser considerado un equipamiento más, sino que se debe analizar por sí mismo, para determinar dónde este es deficitario.

Respecto de la susceptibilidad a desastres, es importante tener en cuenta que para el caso de las medidas de mitigación las áreas verdes, fuera de quebradas y laderas, son esenciales, pues pueden ser gestionadas como reservorios temporales (por ejemplo, si se generan depresiones captadoras de agua), para disminuir los efectos de las inundaciones.



Se privilegiará las áreas verdes, existentes o la creación de nuevas, que se sumarán a las quebradas, por su importancia estratégica en el anejo de riesgos de desastres.

Cuando se trata sobre la identificación de "las características de urbanización consolidada", se lo hace bajo ciertos parámetros, seis en total, uno de ellos los equipamientos, y dentro de este, lo verde, que se presenta como último en la prioridad. Si bien la educación y salud son esenciales, la disminución de la relevancia de los espacios verdes, que además se los clasifica solamente como recreativos, disminuye su eficacia, y, entre otras cosas, restan su importante aporte a la salud, a la disminución de riesgos y a la reducción de la violencia, entre otras.

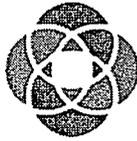
La ponderación, como se ve en el cuadro "tabla de ponderaciones para el cruce de variables", es la menor en el caso de los servicios públicos de soporte y, dentro de estos, el equipamiento (donde están las áreas verdes) es el más bajo, alcanzando una ponderación urbana de 8% (al nivel de ocupación y edificabilidad se le da 60%).

Al referirse la propuesta, en la página 102, al Sistema Público de Soporte: servicios básicos, equipamientos, vías, se hace referencia a que "los sistemas públicos de soporte están definidos como las infraestructuras para la dotación de servicios básicos, de los equipamientos sociales y de los servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos" ... "no solamente en términos cuantitativos sino también, cualitativos en función al acceso y la calidad del servicio." Esto es aplicable completamente a las áreas verdes, pero no es así como se las concibe en el resto del documento. El tema de la calidad obliga a pensar en áreas con suficiente superficie y cercanía, como para que sus beneficios sean tangibles. Se cita que "..., los resultados de la medición para SPS se determina por medio del análisis de equipamientos públicos de educación y salud en las diferentes escalas territoriales; servicios básicos como son agua, energía eléctrica y alcantarillado; red vial local y nacional en el DMQ", pero no se hace ninguna mención de las áreas vegetadas al interior de la mancha urbana.

Al referirse al análisis de equipamientos de salud, educación y áreas verdes, en uno de los casos de análisis que se puede tomar como ejemplo, se dice que se puede identificar que las parroquias con mayor accesibilidad son Cotocollao, Ponceano y Carcelén, con una cobertura total de equipamientos entre el 76% y el 100%. Esto evidencia que el unir en un solo grupo a equipamientos de recursos creados, junto con los de la naturaleza, ésta última se ve disuelta y se puede tener un panorama irreal respecto a su disponibilidad, calidad y funcionalidad. Se menciona que es evidente "que el 100% de los polígonos identificados en el Centro Histórico cuentan con equipamiento, porcentaje seguido por La Libertad, con un 92.951%, pero si se analiza el tema de áreas verdes, esto es claramente irreal, es decir, el equipamiento puede estar servido por las otras variables, pero en lo que respecta al verde, este es sin duda deficitario.

De lo anterior se desprende que hay un problema cuando en los servicios de soporte se mezclan temas de servicios básicos y otros que tienen que ver con espacio físico, como son las áreas verdes. Estas últimas no pueden ser disueltas en la calificación, pues tienen características que requieren ser analizadas aparte, precisamente para ver el déficit real de cobertura, en relación con la cercanía, tipo de áreas, superficie, etc.

En la sección de clasificación del suelo se citan dos categorías: urbano y rural. Sin embargo, luego se habla de espacios de "transición", que no serían ni lo uno ni lo otro, y por otro lado no se definen zonas donde este corte deba ser abrupto, sin transición, para no dar paso a cambios posteriores de suelo, que siempre van hacia lo urbano.



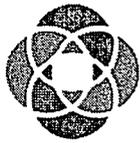
Para el suelo urbano no consolidado, se dice que “no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización”. Es precisamente aquí donde se debe definir las áreas verdes que se requiere crear, no solo que ya existan (y que no se restringe a los parques metropolitanos), para no trabajar solamente bajo la consideración de espacios únicamente de construcción.

Ya en los Anexos, en el gráfico de Ponderación de rangos e indicadores, no se menciona al verde urbano.

### EN RESUMEN

El ejercicio de planificación es importante y debe ser aplaudido. Sin embargo, deja ver algunos aspectos que vale ser considerados respecto del verde urbano:

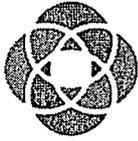
- El verde urbano es mencionado solamente de manera tangencial, no se muestra como un elemento central de la planificación, excepto en el caso de las áreas rurales.
- No se da expresa importancia a la infraestructura verde como parte de la definición de uso del espacio. La consolidación urbana, desde el análisis hecho para el plan, no pone relevancia en la presencia y propiedades del verde urbano.
- El análisis considera sólo los parques existentes, no la urgencia de crear nuevos, que no sean metropolitanos, sino intraurbanos.
- No hay claridad sobre cómo se definirá la implantación de áreas verdes, vegetadas, nuevas, dentro de la mancha urbana. No se menciona el aprovechamiento de terrenos (p.e. en el banco de suelos), para crear parques, solo para densificar la ocupación con construcciones.
- No queda claro cómo los sistemas de centralidades concebirán la generación de servicios, como los de áreas verdes.
- El análisis invisibiliza lo verde al unirlo con otras variables y darle una ponderación más baja.
- No se identifica cómo el verde urbano se conecta con el rural y cómo se deben manejar esos espacios de corredores, más allá de las quebradas.
- En lo general, no se discrimina, en los análisis, el tipo de ecosistema subyacente, que depende del clima, y su correspondencia con el uso del suelo (no es lo mismo un clima seco, como el del norte, que uno húmedo, como el sur de la ciudad, a la hora de planificar el uso del suelo).
- Se menciona a las áreas protegidas existentes y otras que se declararían, pero no se define la relevancia a los bosques fuera de ellas, cuyo nivel de protección debería ser prioritario frente al cambio de uso de suelo. Es decir, donde hay bosque o vegetación nativa, fuera de las áreas protegidas, la prevalencia debería ser que esta se mantenga y se promueva la mejora de uso del suelo en las zonas ya alteradas o incluso su recuperación.
- El sistema de quebradas debe ser definido con áreas alrededor de ellas, que garanticen su integridad.
- Las áreas de producción, agrícola e industrial, pueden incorporar zonas de vegetación, especialmente arbórea, como parte de su manejo. Es decir, no necesariamente deben tener exclusividad de uso del suelo productivo, sino la obligatoriedad de tener un porcentaje bajo cobertura vegetal nativa.



- No hay alusión al verde en paredes y techos, como forma de multiplicar la cobertura en la ciudad.

Algunas recomendaciones:

- a. Aunque no se menciona en el documento, vale tener precaución al tomar el indicador total del número de metros cuadrados de áreas verdes por habitante (que según UN es de mínimo 9m<sup>2</sup>/hab), como referente del estado de la ciudad en este tema, en especial si este es global (para toda la ciudad). Este indicador no dice nada sobre dónde están esas áreas, qué tan accesibles son, de qué tamaño son ni su calidad (p.e. composición). Tomar este indicador puede generar que se eleve la densidad de habitantes bajo la justificación de que en relación con el total (que incluye los parques metropolitanos) la cifra es positiva, cuando la realidad es que existe un déficit de áreas verdes accesibles por zonas urbanas.
- b. Si se genera un análisis de superficie verde por habitante, es recomendable que se lo haga definiendo áreas concretas (polígonos), en los que se pueda determinar si para esa superficie el indicador es adecuado (suficiente, alto o deficitario) y ver cuánto será afectado si se sube la densidad poblacional (a mayor población humana, con una misma área verde, la relación irá disminuyendo y por tanto la calidad de la oferta de los servicios ecosistémicos se verá disminuida, al tiempo que se provocará una sobreutilización).
- c. En el análisis se debe incluir consideraciones como (al menos): 1) existencia o no de áreas verdes en los polígonos, 2) tamaño (para permitir funcionalidad relativa a la isla de calor, biodiversidad, aportes a la salud, etc., deberían ser de al menos 1 hectárea), 3) forma (mientras más circular mejor, porque se disminuyen los efectos de borde, la desecación, y se potencian los beneficios), 4) distancia caminando (que no debería ser más de 300 m), 5) cercanía a otras áreas (en especial de parques grandes, para paso de especies y tránsito humano), 6) existencia de corredores naturales o vías, 7) composición de la vegetación (cuanto más compleja es más beneficios conlleva), 8) cobertura (mientras más copas, conectadas y extendidas sobre una mayor superficie es mejor).
- d. Vale discriminar en la oferta de servicios, entre áreas vegetadas y plazas o canchas (que igualmente pueden incluir o a las que se puede incorporar vegetación, pero que no son lo mismo).
- e. Es necesario que exista claridad sobre lo que las áreas verdes ofrecen en varios ámbitos, desde la salud y recreación, hasta la conservación de la biodiversidad, ahorro de recursos y energía, disminución de riesgos y pérdida de vidas, reducción de la violencia o potenciación de la economía local, entre otros.
- f. Se debe definir qué se hará con las áreas vegetadas fuera de las áreas protegidas.
- g. Es importante que se determine dónde existe, debe existir y se puede implantar áreas verdes urbanas, con las características ya descritas (no quiere decir que se deba descartar la posibilidad de tener áreas pequeñas, si no es posible tener más grandes). Esto puede determinar que ciertos suelos no puedan ser usados para construcción o lo sean solo de forma parcial, en especial en los planes de vivienda.
- h. Es útil que la planificación defina de antemano, como uno de sus objetivos, el que Quito será una CIUDAD VERDE, en un tiempo determinado. Para esto es urgente definir qué se entiende por "ciudad verde" (algo ya se cita en "c") y cómo se insertan en este contexto los conceptos de red urbana verde, la infraestructura verde como parte de entender al ambiente como un sistema.
- i. Se requiere aclarar que la naturaleza es tanto la que existe en las zonas rurales como la que está dentro de la mancha urbana, y que ambas están en estrecha conexión. Dar prevalencia a una sobre otra es un error, pues sus realidades y características no son las



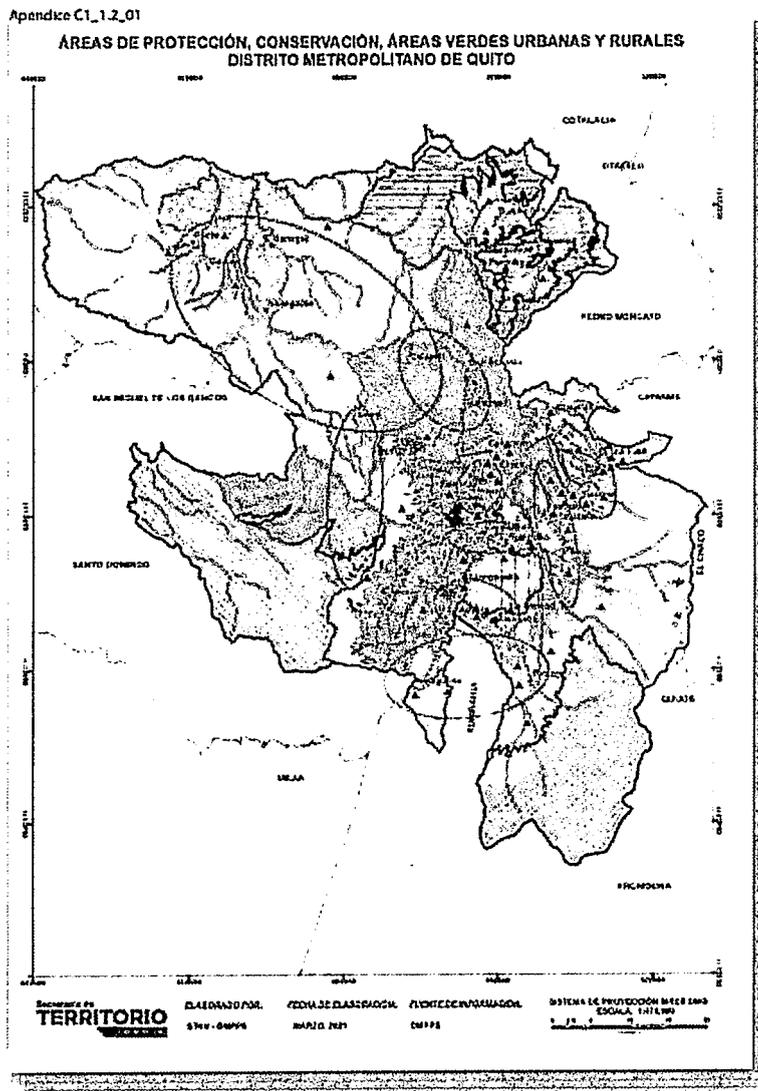
**CABILDO**  
CÍVICO DE QUITO

mismas, pero su importancia para el bienestar humano y del resto de especies, así como la provisión de servicios, es en ambos casos relevante.

- j. El verde urbano no debe ser considerado a partir únicamente de los parques metropolitanos, más allá de la importancia que tienen estos.
- k. Las quebradas deben ser incluidas como parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas SMAP.
- l. La propuesta del PUGS debe alinearse a la propuesta de Ordenanza Metropolitana de Arbolado Urbano (borrador).
- m. La inclusión de nuevas áreas verdes en zonas urbanas debe estar contemplada cuando se menciona la generación de recursos para la compra de suelo, no solamente de áreas para vivienda, especialmente de áreas verdes, para zonas de protección ecológica y parques.

Miguel A. Vázquez  
Biólogo  
0991382975

Observaciones apéndice PUGS Marco Romo.



Este mapa no dice nada. No hay leyenda. Se debería definir a una escala menor por sectores y/o centralidades. Hay que respetar lo establecido en el Plan Especial del Chocó Andino.

Se debe definir claramente las áreas de protección ecológica que no necesariamente son áreas protegidas como es el sistema de quebradas de Quito.

Hay que definir con claridad las zonas de retiro de quebradas, las mismas que deben estar establecidas de acuerdo al borde superior (existe ambigüedad donde mismo comienza este borde) con un rango de seguridad amplio, por ser sistemas dinámicos que cambian con el tiempo por eventos naturales y presiones antrópicas (ejemplo aumento de caudal ecológico, Río Monjas) y no solamente con criterios subjetivos de inclinaciones o rellenos. Hay que considerar otras variables como geología, caudales, geomorformología, fuentes de presión, cobertura vegetal entre otros.



A014101	Cría y reproducción de ganado bovino incluido la obtención de pelo y excremento.	I. Incentivar asociatividad con prácticas de ganadería sostenible. II. Máximo 2 unidades bovinas por hectárea.
A014102	Producción de leche cruda de vaca.	
A014401	Cría y reproducción de ovejas y cabras.	
A01440101	Cría y reproducción de ovejas.	I. Incentivar asociatividad con prácticas de ganadería sostenible.
A01440102	Cría y reproducción de cabras.	
A014403	Producción de lana cruda y pelo de ovejas y cabras.	
A014992	Explotación de criaderos de gusanos (lumbricultura), moluscos terrestres, caracoles, etcétera.	I. No superar de 1 hectárea por predio. Prohibida la producción de caracoles. II. Lumbricultura. III. Incentivar asociatividad con prácticas de agricultura sostenible.
A014994	Apicultura y producción de cera y miel de abeja.	I. Incentivar asociatividad con prácticas de agricultura sostenible
A016104	Manejo de sistemas de riego con fines agrícolas.  Otras actividades de poscosecha: desmotado de	I. Cumplir la normativa de la Subsecretaría de Agua - MAATE. Ministerio de Agua y otros.

Este cuadro se debe revisar, se deben priorizar la intensificación en la ganadería y la agricultura.

CO1	COBERTURA VEGETAL
Se deberá contar con un mínimo del 20% de cobertura vegetal en relación con el área total del lote.	
Se deberá contar con un mínimo del 5% de especies nativas en relación a la cobertura vegetal total	
La aplicación de la cobertura vegetal deberá fomentar los siguientes parámetros:	Infraestructura y facilidades para implementar agricultura urbana, con un área mínima de 1 m2 por cada 150 m2 de área útil.
	Uso de vegetación en un mínimo del 3% de la totalidad de la superficie de fachadas, con sus respectivos planes de mantenimiento (se puede aplicar en paredes de retiros).
	Techo verde (intensivo o extensivo) o un techo café que aporten a la ecología urbana de la ciudad. En el caso de que se implemente un techo café, deberá contar con una geomembrana que contenga el material particulado.
	Selección de mínimo 5 tipos diferentes de plantas nativas, las cuales deben tener sus especificaciones técnicas y su ubicación en el proyecto.

No se habla nada de la incorporación de árboles como el elemento principal de generación de servicios ambientales. Se deberá desincentivar el uso del pasto Kikuyo con cubresuelos.

CO2	COBERTURA VEGETAL.
Se deberá contar con un mínimo del 20% de cobertura vegetal en relación al área total del lote.	

#### C2\_2.3\_06\_Lineamientos de imagen urbana

Se deberá contar con un mínimo del 5% de especies nativas en relación a la cobertura vegetal total	
La aplicación de la cobertura vegetal deberá fomentar los siguientes parámetros.	Uso de vegetación en un mínimo del 3% de la totalidad de la superficie de fachadas, con sus respectivos planes de mantenimiento (se puede aplicar en paredes de retiros).
	Selección de mínimo 5 tipos diferentes de plantas nativas, las cuales deben tener sus especificaciones técnicas y su ubicación en el proyecto.

La relación de cobertura vegetal deberá ser del 70% de especies nativas y 30% foráneas se debe promover más que plantas, árboles.

Tabla Nro. 02: Condiciones exclusivas para la tipología SFS.

TIPOLOGIA	CIU	DESCRIPCION	CONDICION EXCLUSIVA.
SFS	A02100101	Explotación de madera en pie: plantación, replante, trasplante, aclareo.	I. Exclusivamente cuando se encuentren en sistemas agroforestales y cumplan la normativa del Ministerio de Ambiente y Ministerio de Agricultura.
	A02100102	Explotación de viveros forestales	
	A021002	Cultivo de monte bajo (arbustos), madera para pasta y para leña (esta actividad puede ser llevada a cabo en bosques naturales o en plantaciones forestales).	

¿Qué pasa con las explotaciones de madera en zonas urbanas? Por ejemplo en quebradas, predios con rodales de eucalipto.

<b>RF1</b>	<b>LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA RETIRO FRONTAL</b>
	En el caso de que el lote tenga ocupación a línea de fábrica (D), la integración al espacio público al nivel de la acera deberá ser igual o mayor al 10% del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja y deberá ser adyacente al espacio público, con las condiciones que se requieren para las otras formas de ocupación.
	En las formas ocupación aislada (A), pareada (B) y continua (C), la integración del retiro frontal al espacio público en acera debe ser total.
	El área del retiro frontal o retranqueo que se libere deberá ser de acceso público; y, no debe contemplar ningún elemento constructivo, tales como, estacionamientos de vehículos motorizados, guardianía, obstáculos o muros.
	En el retiro frontal a nivel de acera se debe contemplar: vegetación (preferencialmente nativa), mobiliario urbano, elementos y/o mobiliario de innovación de uso público que no imposibilite la movilidad universal. En el caso que el edificio cuente con estacionamientos en subsuelo, se permitirá un (1) acceso vehicular por el frente.

Árboles 70% nativos, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el la Secretaría de Ambiente.

### Bordes de Quebrada

Con respecto a los bordes de quebrada se plantean todas las condicionantes que debe cumplir en lotes que colindan con quebradas para garantizar su buen tratamiento y respeto al ecosistema.

Aplicabilidad. -

La aplicabilidad del estándar se regirá de acuerdo a la siguiente tabla.

TABLA 19. APLICABILIDAD DEL ESTÁNDAR

ESCALA	ESTÁNDAR MÍNIMO	PUNTAJE
PEQUEÑA	APLICA	N/A
MEDIA	APLICA	N/A
GRANDE	APLICA	APLICA
EXTRA GRANDE	APLICA	APLICA

Estándar mínimo:

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se deberá respetar los retiros del borde de quebrada de acuerdo al Régimen Administrativo del Suelo vigente.

Aquí se habla del Régimen Administrativo del Suelo, donde se definen los retiros de protección de taludes de acuerdo a la inclinación. Debemos entender que las quebradas y ríos con taludes tienen socavamientos naturales, por eso lo importante de tener las riberas y bordes con cobertura vegetal nativa y que no necesariamente tienen que ser reforestados con arbolado.

Para poder definir el retiro de protección de taludes, no se lo debe hacer únicamente por la inclinación del talud. Se debe considerar el tipo de suelo, su geología, la geomorfología, cobertura vegetal existente, fuentes de presión (caudales, erosión, vegetación exótica, pasivos ambientales, etc.). Se deben tomar en cuenta criterios de riesgos, ambientales y civiles.

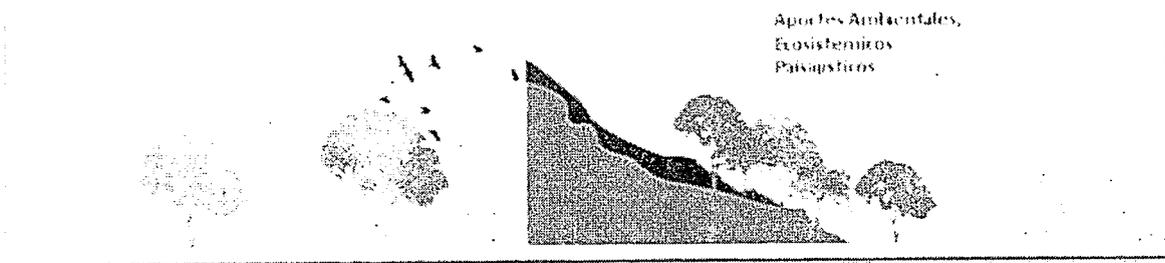
Por otro lado, la implementación de "parques lineales" no es la mejor alternativa para mantener un borde de quebrada.

## 2. PÉRDIDA DE COBERTURA VEGETAL DE VALOR AMBIENTAL

Este indicador identifica las superficies de cobertura vegetal de valor ambiental afectadas por diversas actividades. Se define a la cobertura vegetal de valor ambiental como toda vegetación de más de 5.00 m. de altura, pudiendo ser ésta: bosques naturales o plantaciones dentro de una amplia gama de densidades. Se define "Pérdida" como la retirada o mortalidad de cobertura arbórea debido a una variedad de factores, incluyendo la recolección mecánica, incendios, enfermedades o daños por tormentas. La "pérdida" no necesariamente equivale a la deforestación.

Este indicador está íntimamente ligado a la protección del paisaje natural, ya que la cobertura arbórea otorga un atractivo paisajístico; además, proporciona diversos beneficios ambientales al Distrito Metropolitano de Quito.

GRÁFICO 1. ILUSTRACIÓN DE LA COBERTURA VEGETAL DE VALOR AMBIENTAL Y SUS BENEFICIOS AMBIENTALES



Tormentas tal vez en España, y todo lo que está por debajo de los 5m de alto??. No me parece bien establecer un indicador sólo por una variable. Se debe establecer una metodología de valoración de servicios ambientales consensuados con expertos conocedores de la materia y no copia de literatura que no está acorde a nuestra realidad.



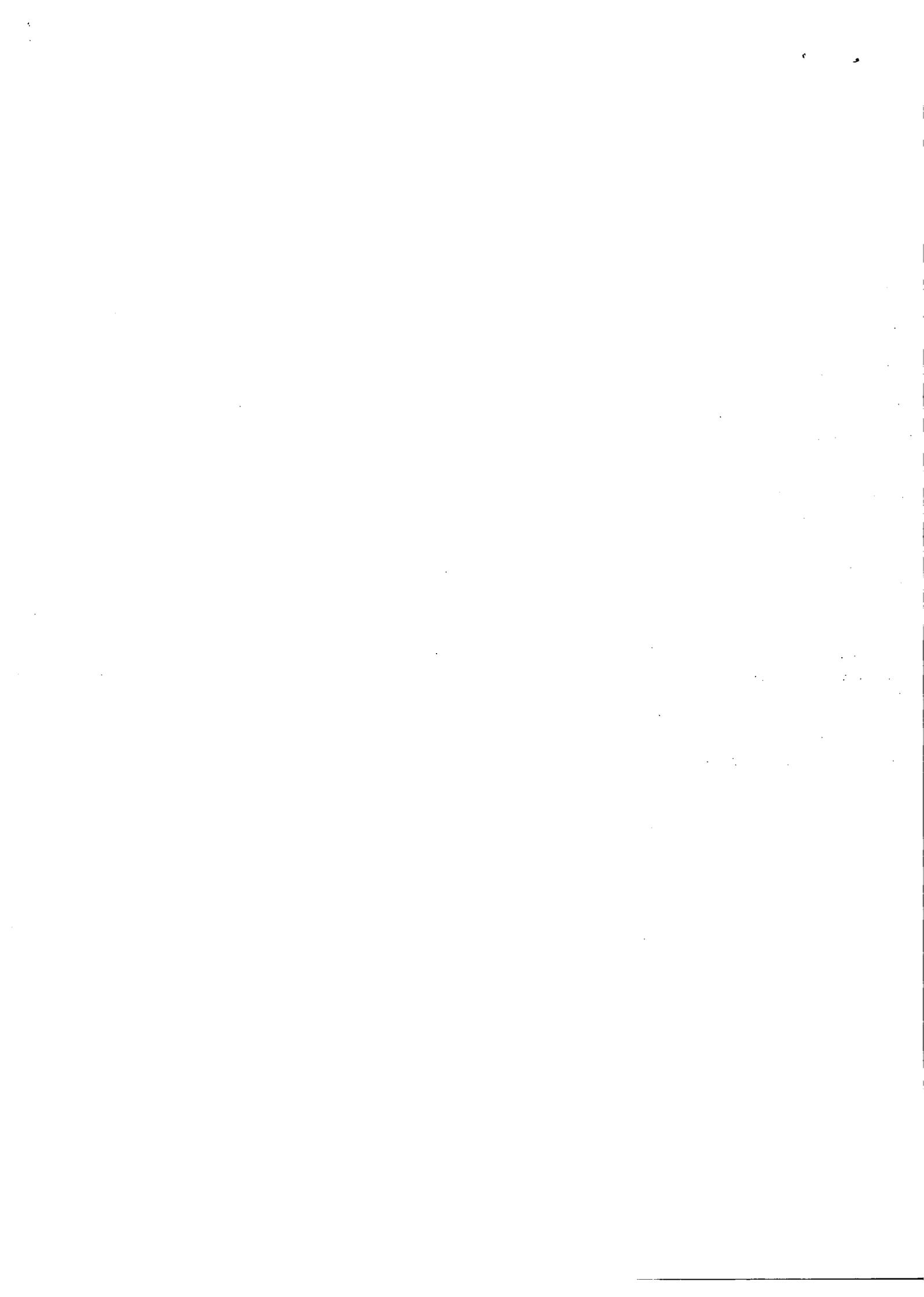
En el Cerro Puntas, los geólogos o mineros de la STHV proponen una gran área de potenciales canteras de piedra. Esa incompatibilidad específica con el área protegida municipal fue observada en reuniones de trabajo por la SA. Se suponía que acogieron el ajuste, pero ese mapa evidencia que no lo hicieron.

#### Otros Comentarios (Juan Javier Nicholls)

- Reemplazar el indicador de sombra del dosel, por cobertura del dosel. La cobertura del dosel se mide fácilmente con una vista cenital, mientras que la sombra del dosel puede ser interpretada de muchas maneras: dependiendo de la época del año, de la hora del día, del entorno construido, y puede dar cabida a ambigüedades.
- Retranqueos de las primeras plantas no pueden sustituir a los requerimientos de arbolado urbano
- Espacio mínimo para alcorques: el término óptimo confunde, lo óptimo para alcorques no puede ser 0,90 m, ese debe ser el mínimo. Óptimo puede ser 2,00 m.
- Diseño de aceras: en el estándar de aceras se ponen los mínimos de la caminería en 1,50 m y el espacio de alcorque de 0,90 m. Se puede tranquilamente poner el espacio de caminería de 0,90 m y usar la franja de servicios de la acera para acomodar al tráfico de ambos sentidos

(movilidad reducida) y así permitir el alcorque lo más grande posible (ver más abajo opción de arbolado entre bahías como alternativa)

- Tamaño mínimo de ejemplares (pág 35) está en contra de las recomendaciones técnicas y se contradice con el borrador de la ordenanza de arbolado. Pero más allá de esto último, debo insistir: es antitécnico proponer ejemplares de 1 m de alto, sin siquiera nombrar el DAP
- Plantas colonizadoras (¿?) pág 35. Ambiguo, hay plantas colonizadoras que son beneficiosas, otras no. Recomendación: eliminar el término y reemplazarlo por "plantas precursoras nativas"
- Se hace solo énfasis en las bahías de estacionamiento entre zanjas de infiltración, cuando podría incluirse arbolado. Y en el perfil de las calles no hay ninguna propuesta para incluir arbolado donde ahora hay calzada (entre bahías de estacionamiento u otra técnica)
-



7

Elena Mejía

Socioeconomía y Gobernanza Ambiental

Ordenamiento Territorial Ambiental y Usos de Suelo de Conservación

Teléfono: 0995228180

1713883872

Estimados y estimadas concejales de Quito:

El siguiente texto buscar cubrir elementos claves desde la socioeconomía ambiental en el marco del PUGS de Quito, que aporten a construir un plan robusto y pensado desde la función social y ambiental de la propiedad.

El plan de suelos de Quito servirá para decirnos dónde, cómo, cuándo y para qué se puede construir sobre un terreno en los próximos doce años. El suelo es un recurso natural y social limitado que debería potenciarse y usar de una manera adecuada para la ciudad. Al momento solo se mira el suelo como una forma de generar riqueza para el sector de la construcción dejando a un lado la naturaleza, la agricultura, los equipamientos públicos, los parques y por supuesto a las personas.

Pero cada metro cuadrado es importante y su buena gestión es asunto de todos los barrios. Eso es parte del llamado Derecho a la Ciudad. Por eso, la gente de Quito como primer derecho, tiene derecho a informarse sobre el PUGS. Si inmobiliarias y constructoras tienen derecho a conocer este plan al revés y al derecho se debe buscar una forma de acercar esta planificación a más personas y gremios.

Por ejemplo, si quienes construyen a gran escala tienen derechos a crecer en altura y que la municipalidad los subsidie a través de la exoneración del cobro de la concesión onerosa; entonces, todas las personas, en cada barrio de la ciudad, también tienen derecho a poder construir en altura y tener acceso a financiamiento municipal para desarrollar sus barrios de manera equitativa.

Pero antes de entrar en temas de equidad, es necesario responder a la siguiente pregunta: ¿por qué se quiere subir en altura? Este deseo de crecer en altura se mezcla con la necesidad de densificar la ciudad. En el actual plan parecería que la ciudad de Quito necesita más edificaciones muy altas, pero la verdad, es que no existe un dato claro sobre el coeficiente de ocupación de la meseta quiteña. Y el PUGS se basa en el crecimiento de la población como único elemento de juicio; por lo cual, hablar de densificar hasta el momento es solo una teoría. Por datos empíricos proporcionados en la prensa y en las tesis de universidades locales, sabemos que existe una desocupación de varias zonas de la ciudad como la 10 de Agosto, la Alameda y Santa Prisca. Según Carrión, serían 110 edificios.

Por esta razón, la densificación no puede ser la excusa para que el PUGS sea solo un cambio de suelos que de pasos a rascacielos. Tampoco puede usarse la necesidad de densificar para hablar de grandes construcciones en las cabeceras urbanas de las parroquias como Cumbayá y Tumbaco. La densificación necesita un análisis socioeconómico minucioso para evitar terminar hacinando personas en espacios que no tienen equipamientos o no les entra el sol. Porque en el PUGS se habla de más personas por metro cuadrado como único indicador, pero no, de personas por metro cuadrado de parques, metros cuadrados de teatros o metros cuadrados de facilidades sociales o metros cuadrados de paisaje.

Por otro lado, el discurso de alzar rascacielos para evitar que se ocupen suelos agrícolas es algo que parecería coherente. Sin embargo, el actual PUGS no remedia la expansión inmobiliaria en los valles de la ciudad que es la tierra más fértil. Más bien como lo he documentado en varios artículos de divulgación, el actual PUOS ha permitido una serie de cambios que no se subsanan en el PUGS. Estos cambios han permitido impermeabilizar con cemento suelo con vocación agrícola, de conservación y zonas de riesgos; como, por ejemplo, alrededor del volcán Ilaló y del valle Tinallo Juguilla. Estos lugares tienen un alto índice de erosión.

Entonces, es claro que, el construir en altura no está deteniendo la construcción en los valles. No. El PUGS no limita lo uno por lo otro, más bien, abre todas las posibilidades. Esta permisibilidad está ocasionando edificios que permanecen vacíos víctimas de la especulación del mercado inmobiliario. También ocasiona que la meseta central quiteña quede vacía bajo un discurso que esos edificios serán para un turismo inmobiliario. Visión que ve las centralidades para atraer a turistas que puedan pagar más por estos espacios cercanos al metro y a los atractivos patrimoniales de la ciudad. Una gentrificación que sería consecuencia de un mal manejo socioeconómico del PUGS.

Hasta aquí, autoridades de la concejería de Quito, todos los ejemplos citados buscan dirigir su atención sobre un punto importante: el PUGS no cuenta con un análisis socioeconómico ni ambiental de los suelos de la ciudad. Solo se proponen que se realicen en las zonas de interés social o ZEIS y en las zonas de influencia del metro. El análisis global podría aportar a las decisiones que se realizan sobre los suelos de la capital. Decisiones que, hasta ahora, se toman de manera oportunista. De manera lógica, un estudio así nos diría que construir sobre una quebrada es un mal negocio para el municipio; porque las obras de remediación y el impacto social tiene un costo mayor a lo que supone el retorno de beneficio que la municipalidad recibiría por impuestos.

En esta línea socioeconómica y del ambiente se vuelve vital también observar el discurso de la reactivación económica. Esta reactivación, busca dejar a la municipalidad sin percibir impuestos. Pensemos en términos económicos, que el PUGS con otras ordenanzas como la de reactivación económica, la de catastros y la de vivienda de interés social, buscan reactivar el sector de la construcción a través de generar gasto y no ingresos para la municipalidad. Eso en otras palabras es subsidiar una actividad privada sin recibir un céntimo de ingresos. Y si son construcciones, mal llamadas ecológicas, aún más.

Gracias a esta reactivación, se habla entonces de exonerar la concesión onerosa de derechos. Este impuesto que es un mecanismo que tienen algunas municipalidades en el mundo, es una fuente de ingresos, si la municipalidad los llega a percibir para el beneficio común. En la actual situación financiera de la municipalidad, los ingresos son útiles y necesarios. Por lo tanto, regalar la edificabilidad a las empresas constructoras bajo la premisa de la reactivación es un acto indigno e ilógico para la institución. Quito no puede exonerar a un sector y apretar a otros para compensar las arcas de la ciudad.

Entonces según la lógica que lleva a la consolidación del PUGS, este plan exoneraría la concesión onerosa por el bien de la ciudad. Ese bien es la reactivación del sector de la construcción. Entonces en vez de pagar este impuesto, las constructoras podrán pagar en vivienda de interés social u obras públicas. Esto es una forma de concentración del poder del mercado y de uno u otro modo un subsidio focalizado a un solo sector gremial para que tenga beneficios de los suelos y las alturas de la capital sin pagar nada.

En el actual PUOS y PUGS, una familia de clase media baja no podrá costear una vivienda en la meseta central alado de las paradas del metro. En el actual PUGS los "bancos de suelos" no responden a incluir a la gente en la "densificación" antes mencionada. En el actual PUGS, en realidad se refleja un modelo de expandir la ciudad para los pobres y densificar para quienes tienen mayores recursos. Sin mencionar realidades más complejas, que no son analizadas, como que son las mujeres las más pobres; por lo que, deberán vivir más lejos, la accesibilidad para las personas con discapacidad, los espacios públicos masculinizados, que las personas de menos recursos no tendrán acceso a áreas verdes, etc, etc, etc.

Si la municipalidad, aun así, quiere reactivar la construcción, lo lógico es conocer la demanda de vivienda, el tipo de vivienda y para quién va dirigida esa vivienda. ¿Es indispensable que cada persona en Quito posea una casa? O se podrían promover soluciones habitacionales para el arriendo digno. Ese análisis debería ser el primer pedido a los gremios de la construcción y sería un gran apoyo por parte de las Naciones Unidas, la cooperación alemana o española que trabajan estos temas de ciudad. El Plan de Suelos habla de una ciudad de quince minutos, pero esa ciudad será para quien pueda pagar vivir cerca de las centralidades y por lo antes descrito, casi nadie podrá.

Y si pensamos bien en los quince minutos, algunos barrios de Quito ya tienen estas famosas centralidades, porque las dinámicas sociales giran alrededor de los mercados municipales, universidades, iglesias, etc. Pero necesitan mejorar, por ejemplo, su conectividad de áreas verdes, o sus circuitos comerciales, para que la gente no se desplace hasta los centros comerciales. Estudios sobre esto en el PUGS: cero. La Floresta y la Mariscal, así como la zona del Chocó Andino, gracias a una participación autoconvocada han podido incluir sus problemas como planes complementarios. ¿Y el resto de los barrios o lugares de conservación?

Por su puesto que esta visión socioeconómica y ambiental, no es la única para abordar los asuntos de los suelos de la capital, pero si es una, que no está en el actual PUGS. La visión socioeconómica y ambiental es indispensable porque este plan será usado por los tres siguientes alcaldes o alcaldesas de la ciudad. Y esas autoridades se enfrentarán a los problemas de la ciudad que no son construir rascacielos sino como usar el suelo para alimentar, dar trabajo, brindar cultura, dar un techo y conectar con la naturaleza a su población. Todo en escenarios de cambio climático que se vuelve un elemento crucial.

Ahora pasando al documento del PUGS presentado. Este documento tiene una parte técnica y una legal. La parte legal se debatirá en la Comisión de Suelos y no hay muchos que decir excepto que no debería ser aprobado. En tanto que, la parte técnica se representa a través de mapas que indican el territorio a nivel macro y la propiedad a nivel micro. Además, que debería indicar por donde pasan las calles o vías, las líneas eléctricas y las líneas de riego. Aún no indica todos estos pormenores.

Hay quienes dicen que el plan de suelos es una pequeña pieza en la planificación del distrito metropolitano, pero no les dicen que es una pieza importante. El argumento central es que lo más importante es el Plan Metropolitano (PMDOT) y en la experiencia de socioeconómica y ambiental todo es importante. El Plan de Suelos es el tronco de la planificación sin esta columna vertebral bien puesta, todo Quito quedará como una gran mole gris.

Además de las observaciones que se realizan en estos momentos por diferentes grupos de arquitectos y arquitectas es importante incluir los aportes de otras ciencias. Esta podría ser la mayor razón del porqué, de manera general que el PUGS muestre un componente estructurante que permite el crecer en altura en tanto que sus cambios con respecto al PUOS actual son pocos.

Este énfasis en la estructura deja de lado el componente urbanístico. Por lo tanto, el modelo de gestión es casi nulo, excepto por un esbozo al final del documento en donde se mencionan los planes complementarios.

Entonces a la final, el documento se resume en dos cosas: 1) Estructurante. Constituye una apuesta importante por subir las densidades de la ciudad en las centralidades alrededor de las bocas del metro en su componente estructurante y 2) en dejar el componente urbanístico, en manos de planes complementarios; en los cuales, la municipalidad tendrá que poner más dinero para estudios y ejecución.

**La primera parte sobre edificabilidades** se relaciona a la propuesta del PUGS de la Concesión Onerosa de Derechos. Esta estrategia económica es usual en varias partes del mundo. Lo que no es usual es que los cálculos presentados sean de beneficio para quienes construyen, por ejemplo, "regalando" en el nuevo PUGS pisos de edificación base en predios con un valor de suelo alto.

En la práctica, los constructores no deberán pagar de manera directa el dinero al municipio para que se redistribuya. Esta Concesión Onerosa permite que el constructor mantenga el dinero siempre dentro su flujo contable permitiéndole usar dinero de impuestos para hacer más construcción.

Entonces mientras más grande el proyecto a construirse más será el porcentaje que deba "compensar" sin desembolsar un centavo al municipio. Esto debe ser analizado por la Superintendencia del Poder del Mercado porque podría ocasionar una concentración de poder económico.

**La segunda los planes complementarios**, son los que moldearán al final el plan de suelos. Y es una de la estrategia apurada para cubrir los vacíos del PUGS. Estos planes no pueden ser, por sí solos, un modelo de gestión social, económica y ambiental, porque no resuelven la pregunta central de cómo se financiarán. A continuación, un detalle:

- ✓ 14 en la zonal Tumbaco de los cuales 5 se trabajan en las zonas de más alta plusvalía alrededor de Cumbayá.
- ✓ 6 en la zonal Los Chillos que se realizan solo en las zonas de crecimiento de conjuntos y 1 en especial el proyecto Betania que adecuará gratis esta área de la ciudad para más conjuntos habitacionales. Sin mencionar que es una zona de afectación del volcán Cotopaxi.
- ✓ 5 en la zonal Quitumbe que tiene propuestas interesantes pero que se centran solo en las zonas alrededor del metro. Son bonitas propuestas.
- ✓ 4 en la zonal Calderón en donde se menciona el parque metropolitano y la Bota como algo relevante y un enfoque en el desarrollo de las zonas de expansión. Carapungo y sus problemas no aparecen.
- ✓ 4 en la zonal Eugenio Espejo dirigidos a la Río Coca zona de crecimiento en altura, y de manera positiva a los barrios la mariscal y la floresta.
- ✓ 1 en la zona Manuela Saenz dirigida a la Marín

La pregunta subsecuente es ¿Entonces para que se hizo el PUGS? Si a la final donde deberíamos fijarnos que pasará con Quitumbe es en los planes complementarios ¿Por qué un plan que subsana tan poco los problemas de suelos presentes en el PUOS gastó 3 millones de

dólares? Sin dejar de mencionar los 250.000 dólares que ya se gastó en el estatuto autónomo. Es necesario auditar estos procesos para revelar la ejecución real.

Los concejales de Quito necesitan revisar el PUGS desde lo socioeconómico y ambiental porque este debería redistribuir la riqueza y el acceso a la naturaleza en la ciudad entre los barrios. Evitando que solo se construya en altura en ciertos sitios produciendo especulación y abandono. En tanto se deja sin oportunidades de generar riqueza a otras zonas de la ciudad donde no existe un modelo de desarrollo de suelos. Por eso para un plan de suelos equitativo se necesita partir de una verdadera demanda. ¿Cuál es la ciudad que la gente quiere?

El plan de suelos debe basarse en la naturaleza para evitar construir en zonas de alta fertilidad y de protección ecológica como las quebradas. De igual manera debe basarse en información de riesgos y vulnerabilidades para evitar por ejemplo construir en terrenos de mucha pendiente o inundables o que estén dentro de la zona de riesgo volcánico. La naturaleza no es solo un bonito discurso dentro del PUGS es una parte indispensable.

Señores y señoras concejales, si todo lo que he mencionado se resume en dos preguntas sería: 1) ¿Logran ver un cambio social, económico y ambiental positivo en esta propuesta para la municipalidad y la gente de Quito del 2032? y 2) ¿Están sus barrios representados de manera adecuada en este plan? Si la respuesta es no, entonces queda en sus manos el destino de Quito hasta la aprobación del plan en el Concejo.



Oficio No. 056 – CPMBLF- 2021  
Quito, 11 de agosto de 2021

Señor concejal  
René Patricio Bedón G.  
Presidente comisión Uso de Suelo  
MDMQ

Señor arquitecto  
Vladimir Tapia  
Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda  
MDMQ

Referencia: Posición del Comité Pro Mejoras del  
Barrio La Floresta sobre propuesta PUGS

Estimados señores:

El 12 de mayo de 2021, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV) presentó al Comité Pro-Mejoras del Barrio La Floresta (CPMBLF) la propuesta regulatoria formulada por dicha Secretaría para el territorio de nuestro barrio; misma que, entendemos, formaría parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (PUGS-MDMQ) elaborado por la STHV que ya ha sido entregado al señor Alcalde del Distrito Metropolitano y a la Comisión de Uso de Suelo, el pasado 1 de agosto de 2021, para su respectiva trámite y aprobación en el Concejo Metropolitano de Quito.

En cumplimiento de lo acordado en la reunión conjunta entre la STHV y el CPMBLF, realizada el 22 de julio de 2021, tenemos a bien dirigirnos a ustedes para informarles de nuestras observaciones y aspiraciones finales respecto del PUGS formulado por la STHV, en lo que concierne al barrio La Floresta de la ciudad de Quito.

#### **A. Antecedentes:**

1. Es de conocimiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que, durante los años 2008 y 2009 y luego de un amplio e intenso proceso participativo gestionado por el Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta y la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, se diseñó el Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta mismo que, finalmente, fue aprobado mediante la Ordenanza No.135 el 11 de noviembre de 2011. Como producto de ese proceso participativo, dicho Plan, en su propuesta de usos principales de suelo y de zonificación, reveló el reconocimiento de las características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio económicas e histórico culturales del territorio de nuestro Barrio.
2. Sin embargo que, la Ordenanza No. 135 de 11 noviembre de 2011, en su Artículo 6 estableció “ *El Plan Espacial para el Ordenamiento Urbano del Sector “La Floresta” tendrá una vigencia de 10 años, período en el cual se propenderá a alcanzar los objetivos y resultados propuestos.*”, el 30 diciembre de 2011, es decir, casi dos meses luego de la aprobación de la Ordenanza No. 135, el Municipio del DMQ aprobó el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) que consta en el Anexo No. 1 del Plan de Metropolitano de Ordenamiento Territorial

(PMOT) aprobado por la Ordenanza No: 171, desconociendo sustancialmente lo establecido por la Ordenanza No.135 del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta y muy especialmente, incluyendo usos de suelo y compatibilidades de uso de suelo contrarios a los definidos por la Ordenanza No. 135 y que, desde entonces, vienen poniendo en riesgo la conservación de la residencialidad de La Floresta y sus características urbanísticas e histórico culturales de su territorio.

3. Posteriormente, el Municipio ha generado las siguientes Ordenanzas: la No. 127 de 06 de julio de 2016, que aprobó la reforma de la Ordenanza No. 041 de 22 de febrero de 2015 que aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT); y, la No. 210 de 12 abril de 2018 -actualmente en vigencia- que modificó las Ordenanzas metropolitanas Nos. 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito, que en general, reconoció y ratificó los cambios de usos de suelo aprobados para La Floresta mediante el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) constante en el Anexo No. 1 del Plan de Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) aprobado mediante la Ordenanza No: 171 de 30 diciembre de 2011.
4. Adicionalmente, el Municipio del DMQ, mediante Resolución de Alcaldía No. 0013 de 07 de octubre de 2013 incluyó una parte importante del Barrio La Floresta -la franja comprendida entre las Avenidas Isabela Católica y 12 de Octubre- al Plan de Gestión para la Zona Turística de La Mariscal, contrariando lo establecido por el artículo 6 de la Ordenanza No. 135, fragmentando la administración y control de su territorio, afectando negativamente a las posibilidades de gestión del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta y generando en sus habitantes la sensación de la “*Mariscalización*” del barrio.
5. En síntesis, tanto las ordenanzas generadas por el municipio desde la No. 171 como la Resolución de Alcaldía No. 0013 han venido afectando a la tan anhelada residencialidad del barrio prevista por la Ordenanza No.135 de 11 noviembre de 2011 del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector la Floresta y, como jamás fueron consultadas con los habitantes del Barrio, han desconocido las características homogéneas de tipo morfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico y hasta socio económicas e histórico culturales del territorio de nuestro barrio.
6. El 17 de marzo de 2021, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A del Ministerio de Cultura y Patrimonio, estableció:

*“Artículo 1.- Declarar como bienes del patrimonio cultural nacional, a ciento cuarenta y uno (141) bienes inmuebles identificados del Barrio “La Floresta”, parroquia Mariscal Sucre, Distrito Metropolitano de Quito; así como, su incorporación de acuerdo al detalle establecido en el expediente técnico y fichas elaboradas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y validadas por el*

*Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, los cuales se constituyen en documentos habilitantes de este Acuerdo Ministerial.”*

*“Artículo 2.- Encargar la ejecución del presente Acuerdo Ministerial al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, entidades que en el ejercicio de sus competencias, deberán cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias de la materia, para emprender las acciones administrativas que garanticen el mantenimiento, preservación y difusión del conjunto de bienes del patrimonio cultural nacional descritos en el artículo que antecede”.*

*“Artículo 3.- Disponer al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito la formulación del Plan Integral de Gestión del Barrio La Floresta, el cual deberá realizarse en función de la normativa legal vigente y estar enfocado en promover programas y proyectos de conservación para los propietarios de los bienes inmuebles patrimoniales.” (La negrilla es nuestra)*

7. Sin embargo que, la Ordenanza No. 135 en su Artículo 6 estableció *“...La revisión de este Plan se realizara al final del primer quinquenio por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo y el Comité Barrial debidamente constituido.”*, el Municipio del DMQ no ha cumplido con esta obligación, pese a la insistencia del Comité Barrial; y, casi al término de la vigencia de dicha ordenanza, la STVH se ha propuesto la evaluación de dicho Plan y ha planteado la necesidad de formular un Plan Complementario en los términos establecidos por lo LOTUGS.
8. En este contexto, el 12 de mayo de 2021, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda entregó al CPMBLF, la propuesta en mapas de Polígonos de Intervención Territorial (PITs), Usos Generales de Suelo, Usos Principales, Edificabilidades Básica, Edificabilidad Básica en Patrimonio Inventariado, Edificabilidad General Máxima, Edificabilidad General Máxima en Patrimonio Inventariado, Edificabilidad Específica Máxima, Estándares de Edificabilidad Propuestos, todos estos contenidos en un archivo de Power Point; y, un archivo Excel que contiene el detalle de Usos de Suelo, Aprovechamientos Urbanos, Códigos y Compatibilidades de Usos de Suelo de la Ordenanza No. 135, de la Ordenanza No. 210 actualmente vigente y la propuesta actual de asignaciones para la Floresta que formaría parte del PUGS para el DMQ.
9. Como es de conocimiento público, la STHV mediante Oficio Nro. STHV-2021-0831-O de 01 de agosto de 2021, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda ha entregado la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (PUGS) al Señor Doctor Jorge Homero Yunda Machado Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito y a la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito presidida por el Concejal Metropolitano René Patricio Bedón Garzón, para su estudio y trámite de aprobación final.

10. Hasta la presente fecha la STHV no nos ha facilitado el acceso a los archivos que forman parte de la entrega de la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (PUGS) al señor Alcalde Metropolitano y a la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito y, por lo mismo, desconocemos cuáles son las regulaciones urbanísticas que finalmente han sido propuestas por la STHV para nuestro barrio.

**B. Observaciones sobre la Propuesta de la STHV para el Barrio La Floresta del 12 mayo de 2021:**

1. La propuesta de la STHV contempla dos (2) Polígonos de Intervención Territorial (PITs) sobre los cuales se ha establecido dos (2) tratamientos Urbanos: El primero, de Protección Urbanística y el segundo, de Sostenimiento. Esto es:
  - a. Para la mayor parte de La Floresta: De ***“Protección urbanística: Se aplica en zonas de suelo urbano que presentan bienes y prácticas sociales que han sido creadas, mantenidas, transmitidas y heredadas y cuyos valores representativos son reconocidos por la ciudadanía. Muestra valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales sea necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Donde se requiera, cualificar, ordenar, mantener y/o abastecer en concordancia con las necesidades y estrategias de conservación de cada zona.”***
  - b. Para la menor parte de La Floresta, específicamente para la ubicada entre las Avenidas Isabela Católica y 12 de Octubre, incluyendo nueve de los lotes resultantes del fraccionamiento del predio del Hotel Quito: de ***“Sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.”***

Al respecto, el CPMBLF considera, que los tratamientos urbanos propuestos por la STHV, en general, no corresponden plenamente al reconocimiento: en primer lugar, de las características homogéneas de tipo morfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico y hasta socio económicas e histórico culturales del territorio del barrio; en segundo lugar, de la aspiración del CPMBLF de conservar la residencialidad del barrio; y, en tercer lugar, de lo dispuesto por el Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A del Ministerio de Cultura y Patrimonio de 17 de marzo de 2021.

2. Sobre los dos (2) PITs, la STHV ha definido dos (2) Usos Generales de Suelo: RESIDENCIAL (R) y MÚLTIPLE (M), respectivamente y ha definido seis (6) usos de suelo principales: Equipamiento (E), Múltiple (MX), Residencial urbano de Baja Densidad-2 (RUB-2), Residencial urbano de Media Densidad-2 (RUM-2),

Residencial urbano de Media Densidad-3 (RUM-3), Residencial urbano de Media densidad-4 (RUM-4); cuyos rangos de densidad no se han explicado hasta la presente y que, notablemente y en general, consolidan y fortalecen las asignaciones de la Ordenanza No. 210 de 12 abril de 2018, actualmente vigente; misma que, como quedó establecido, contrarió las asignaciones de usos de suelo principales, aprovechamientos y compatibilidades establecidas por la Ordenanza No. 135 del Plan Especial de La Floresta.

3. En síntesis, los Tratamientos Urbanos, los Usos de Suelo Generales y Específicos, los Aprovechamientos, la Edificabilidad General Máxima y Específica, la Edificabilidad Básica y las compatibilidades del suelo propuestos por la STHV, no han merecido la aceptación o el acuerdo de la comunidad de La Floresta, representada por el CPMBLF.

### **C. Aspiraciones del CPMBLF:**

En base de los antecedentes y las observaciones detalladas, el Comité Pro-Mejoras del Barrio La Floresta, en uso de sus derechos establecidos en el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador<sup>i</sup>; en el artículo 302 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD<sup>ii</sup>, en el artículo 29 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana<sup>iii</sup>; y en el numeral 6 del Artículo 5 de los Principios rectores de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo publicada en el Registro Oficial-Suplemento de martes 5 de julio de 2016<sup>iv</sup>; nos dirigimos a ustedes para solicitarles, muy comedidamente:

1. Que, en todos los documentos del PUGS propuesto por la STHV y que corresponda al territorio del Barrio La Floresta según los límites del la Ordenanza No. 135 de 11 noviembre de 2011, conste la asignación de un solo Polígono de Intervención Territorial (PIT) con el Tratamiento Urbano de Conservación, tal como lo establece el literal a) del Artículo 14 de la LOOTUGS de 05 de julio 2016:  
*“a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.”*

Esto porque, se considera que este Tratamiento Urbano constituye el que más se ajusta a las aspiraciones de salvaguardar la residencialidad de La Floresta y a lo dispuesto por el Ministerio de Cultura y Patrimonio mediante el Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A de 17 de marzo de 2021, en sus Artículos 1, 2 y 3.

---

2. Que, a este Polígono de Intervención Territorial se asigne el Uso Residencial como Uso General de Suelo, en vista que caracteriza a su ámbito espacial y constituye el dominante y mayoritario.
3. Que, en el PUGS conste: que, en este Polígono de Intervención Territorial se desarrollará un Plan Complementario y Parcial del Barrio La Floresta, en base de la actualización del Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta aprobado mediante la Ordenanza No.135 de 11 noviembre de 2011; para lo que, previamente, se realizará la evaluación de lo dispuesto por dicha Ordenanza en coordinación de la STHV y la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo" y contando con la activa participación ciudadana del Comité Pro-Mejoras del Barrio La Floresta.
4. Que en el PUGS conste: que, transitoriamente y hasta que dicho Plan Complementario y Parcial del Barrio La Floresta se ejecute y se apruebe por los canales correspondientes, la administración y gestión urbana del territorio se realizará en base de las disposiciones reglamentarias establecidas en el Ordenanza No. 135 (Usos de Suelo, Compatibilidades de Usos de Suelo y Zonificación: Tamaño de Lotes, Formas de Ocupación de Suelo, Intensidad de Ocupación de Suelo en PB y Total y Altura de Edificación)
5. Que en el PUGS conste: que, para proteger los intereses y/o derechos de los administrados, los Usos de Suelo y las Compatibilidades de Usos de Suelo que se hayan consolidado como edificaciones en base de los IRMs y de los ICUS despachados mediante la Ordenanza No. 210 actualmente vigente, hasta antes de la fecha de expedición de la Ordenanza que finalmente apruebe el PUGS, sean respetados por parte del Municipio del DMQ.
6. Finalmente, que en el PUGS conste: que, transitoriamente y hasta que dicho Plan Complementario y Parcial del Barrio La Floresta se ejecute y se apruebe por los canales correspondientes, en ningún caso, se autorizará la venta de edificabilidad y/o de altura de edificación bajo ningún concepto; pues que, este instrumento de financiamiento del desarrollo urbano deberá abordarse y considerarse en el diseño del Plan Parcial de La Floresta.

En espera de atención favorable a la presente, nos suscribimos,

Atentamente,



Maximiliano Donoso Vallejo  
Presidente del CPMBLF

CC. 1703545358

Rocío Bastidas  
Secretaria del CPMBLF  
CC. 1704153947

CC. Dr. Fernando Morales. Miembro de la Comisión de Usos del Suelo del DMQ  
Sr. Juan Carlos Fiallo. Miembro de la Comisión de Usos del Suelo del DMQ  
Dr. Eduardo del Pozo. Miembro de la Comisión de Usos del Suelo del DMQ  
Sra. Paulina Izurieta. Miembro de la Comisión de Suelos del DMQ  
Dra. Luz Elena Coloma, Presidenta de la Comisión Áreas Históricas y Patrimonio DMQ  
Mag. Analía Ledesma DMQ Concejala del DMQ  
Señor Director Instituto Metropolitano de Patrimonio DMQ  
Político Michael Rowland G. Representante Quito Honesto  
Lic. Catalina Tello Directora Instituto Nacional de Patrimonio Cultural  
Arq. Mauricio Marín Director de la DMPPS-STHV  
Ing. Ing. Alfaro Javier Vallejo Echeverría. Subcoordinador Nacional de Control Social, CPCCS  
Ing. Pablo Ramiro Iglesias Paladines. Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. SOT  
Dra. Rocío Bastidas Coordinadora de la Veeduría Ciudadana de la Ordenanza Metropolitana No. 135 del Barrio La Floresta  
Lic. María de los Ángeles Fernández. Veedora Ciudadana de la Ord. 135  
Perito Ambiental Cintia Andrade. Veedora Ciudadana de la Ord. 135  
Lic. María Augusta Pachacama. Veedora Ciudadana de la Ord. 135  
Arq. Inés Pazmiño. Veedora Ciudadana de Patrimonio del Barrio La Floresta  
Arq. Ana María Viteri Veedora Ciudadana de Patrimonio del Barrio La Floresta  
Art. Alexandra Moshenek Veedora Ciudadana de Patrimonio del Barrio La Floresta

NOTAS:

<sup>1</sup> El artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador expresa que: *"Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. Consagra el derecho ciudadano de participar de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos."*

<sup>1</sup> El artículo 302 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa: *"La ciudadanía, en forma individual y colectiva, podrán participar de manera protagónica en la toma de decisiones, la planificación y gestión de los asuntos públicos y en el control social de las instituciones de los gobiernos autónomos descentralizados y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano"*

<sup>1</sup> El artículo 29 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana reconoce al poder ciudadano como *"el resultado del proceso de la participación individual y colectiva de las ciudadanas y ciudadanos de una comunidad, quienes, de manera protagónica participan en la toma de decisiones, planificación y gestión de asuntos públicos; así como, en el control social."*

<sup>1</sup> 6. *El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos: a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.*

2

2