

Oficio No.: SG0989

Quito D.M., 22 MAR 2019

Ticket GDOC: 2019-034079

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que contiene el Plan Especial del sector comprendido entre la Avenida Simón Bolívar y Ruta Viva, Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia Cumbayá.

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 0094, de 21 de marzo de 2019, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que contiene el Plan Especial del sector comprendido entre la Avenida Simón Bolívar y Ruta Viva, Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia Cumbayá; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado correspondiente.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión de la Comisión de Uso de Suelo.

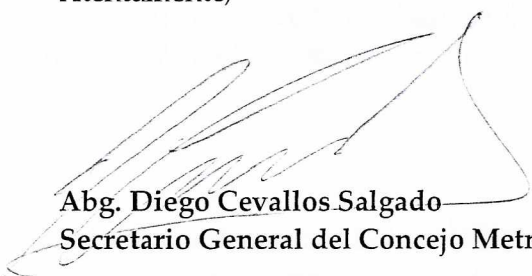
Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y

las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.


Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia ya se encuentra disponible para consulta pública en el portal de "Concejo Abierto de Quito", gobiernoabierto.quito.gob.ec, Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse en la silla vacía.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-03-22	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC: **Con copia junto con expediente original**
Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
CC: **Con copia para conocimiento**
Ejemplar 5: Alcaldía Metropolitana
Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

2019-034079

Diego Cevallos Salgado
21/03/2019

Quito, **21 MAR 2019**

Oficio No. **A 0094**

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

De mi consideración:

El Arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1212, de 19 de marzo de 2019, presenta el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva.

Con este antecedente, remito a usted el proyecto a efectos de que sea conocido y analizado por la Comisión que corresponda para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Mauricio Rodas Espinel
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
PS/mep
M. Rodas

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA COMISIÓN

FECHA **21 MAR 2019** HORA: *11:20*

Nº HO. - *1041-1207* -

Recibido por: *[Signature]*

2019-03 4079

Mano
Uso Suelo
Palabras



1212

Oficio No. STHV-DMPPS-2019
DM Quito,

9 MAR 2019

Señor Doctor
Mauricio Rodas Espinel
Alcalde del GAD Distrito Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: "Proyecto de Ordenanza del Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva"

Señor Alcalde:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) ha desarrollado el Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva, de la parroquia de Cumbayá, en cumplimiento de la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, sancionada el 25 de julio de 2016 correspondiente al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

De acuerdo al cronograma establecido para el efecto, la STHV ha finalizado el proyecto que contiene la propuesta de ordenanza metropolitana, modelo territorial y modelo de gestión de suelo.

La propuesta que se remite como documento adjunto ha sido elaborada y consensuada con dependencias y empresa municipales, y contiene observaciones y sugerencias recopiladas en el proceso de participación ciudadano llevado a cabo con presidentes y líderes barriales del área de estudio, comunidad y el Gobierno Autónomo Descentralizado del GAD de Cumbayá.

Consecuentemente, se remite para su conocimiento y, de estimarlo conveniente, para la puesta en consideración en la Comisión de Uso de Suelo, en formato CD e impreso, la documentación indicada.

Atentamente,

Jacobo Herdoiza
Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Cristina Paredes A. Arq. MSc.	DMPPS	18.03.2019	<i>CF</i>
Revisado por:	Vladimir Tapia.	DMPPS	18.03.2019	<i>ZA</i>

Cc. Abg. Diego Cevallos, Secretario del Concejo Metropolitano de Quito.

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

FECHA: 19 MAR 2019 HORA: 10:35

Nº HOJA: UNA - (Copia)

Recibido por: *[Signature]*

SECRETARÍA DE TERRITORIO

Señor Doctor
Mauricio Rodas Espinel
Alcalde del GAD Distrito Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: "Proyecto de Ordenanza del Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva"

Señor Alcalde:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) ha desarrollado el Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva, de la parroquia de Cumbayá, en cumplimiento de la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, sancionada el 25 de julio de 2016 correspondiente al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

De acuerdo al cronograma establecido para el efecto, la STHV ha finalizado el proyecto que contiene la propuesta de ordenanza metropolitana, modelo territorial y modelo de gestión de suelo.



La propuesta que se remite como documento adjunto ha sido elaborada y consensuada con dependencias y empresa municipales, y contiene observaciones y sugerencias recopiladas en el proceso de participación ciudadano llevado a cabo con presidentes y líderes barriales del área de estudio, comunidad y el Gobierno Autónomo Descentralizado del GAD de Cumbayá.

Consecuentemente, se remite para su conocimiento y, de estimarlo conveniente, para la puesta en consideración en la Comisión de Uso de Suelo, en formato CD e impreso, la documentación indicada.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Cristina Paredes A. Arq, MSc.	DMPPS	18.03.2019	
Revisado por:	Vladimir Tapia.	DMPPS	18.03.2019	

Cc. Abg. Diego Cevallos, Secretario del Concejo Metropolitano de Quito.

PROYECTO

PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA-Ordenanza Metropolitana No.127 (PUOS)

SECRETARÍA DE TERRITORIO,
HÁBITAT Y VIVIENDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE POLÍTICAS DE
PLANEAMIENTO DE SUELO
Marzo/2019

Director: Vladimir Tapia, Director
Metropolitano de Políticas de
Planeamiento del Suelo.

Cristina Paredes. Arq. MSC.,
Coordinadora del Plan Especial

Equipo Técnico:

Pablo Ortega. Arq.
Guillermo Robles. Arq.
Luis Salvador. Ec.
Luis Sarabia. Ing. Civil.
Santiago Palma. Soc.
Daysi Maisincho. Ing. Geo.
Belén Rivera. Ing. Geo.



**PROPUESTA DE
ORDENANZA
METROPOLITANA Y
ANEXOS**

**PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO
ENTRE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo, define al instrumento de planificación urbana "Planes Especiales", como los instrumentos de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

El modelo territorial que se establece en el PMDOT 2015- 2025 del Distrito Metropolitano de Quito, busca organizar el territorio de modo holístico de manera que abarque los aspectos esenciales del funcionamiento urbano y rural. Su estructura pone especial énfasis a los siguientes criterios:

1. Visión de sostenibilidad integral en el DMQ, como factor transversal a todos los componentes sectoriales y territoriales.
2. Sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como nodos de convergencia de la población.
3. Conservación del patrimonio natural sin perjuicio de viabilizar el usufructo de sus potencialidades biodiversas en condiciones de sostenibilidad.
4. Se considera esencial la calidad multiescalar en estrecho vínculo con similares características de las centralidades y subcentralidades ya mencionadas.

Indistintamente aplicados al suelo urbano o rural, los Planes Especiales deben coadyuvar a la concreción en el territorio de las políticas de ordenamiento y desarrollo territorial, y por tanto, ser concordantes con las capacidades receptoras del entorno en el cual se implantan; contribuir a la definición de las vocaciones y características deseadas para un determinado territorio y constituirse en propuestas estructurantes del modelo de ordenamiento territorial.

En el modelo estratégico del PMDOT, se establece la interrelación entre desarrollo y ordenamiento territorial en los ejes de ambiente, economía y social; estos a su vez enfocan la territorialización de las estrategias que viabilizan las actuaciones en cada parroquia del DMQ. Las políticas de territorialización que se establecen en el plan estratégico definen a la parroquia de Cumbayá como una centralidad zonal (CEN09_Cumbayá) de carácter primario recreativo y carácter secundario: residencial.

La subcentralidad denominada SUB21-Cumbayá, se constituye como el centro territorial de actividades económicas de la parroquia de Cumbayá.

La Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No.041, que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con las administraciones zonales, en un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de la ordenanza, elaborar y desarrollar el instrumento de ordenamiento territorial del Plan Especial del sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva conocido como Plan Especial San Juan Alto de Cumbayá; esto a pesar de que los barrios sectores de San Juan Alto y San Juan Bajo no se hallan dentro del sector deseado para el análisis.

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo (DMPPS), de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con el fin de elaborar el instrumento de planificación urbana, conforme la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, desarrolló el estudio técnico del área en donde se asienta el sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva; el cual en términos generales y a través del diagnóstico, se ha evidenciado que el área está sometida a fuertes presiones de crecimiento urbano por el despunte de desarrollo urbanístico de la parroquia de Cumbayá y por la implementación de importantes obras públicas y su cercanía a la ciudad consolidada.

A pesar de que el sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva está clasificado en suelo rural contiene varios elementos urbanísticos que han dinamizado el sector alrededor de lo urbano, las obras de infraestructura que se han convertido en hitos del desarrollo, han acentuado tendencias sobre el aprovechamiento de suelo y sobre dinámicas de desarrollo territorial tendientes a lo urbano, en los aspectos de

la economía, sociedad, ambiente, movilidad, etc; configurando así la situación actual de la zona de estudio y su parroquia. Las obras de infraestructura son las siguientes:

Las obras públicas que se han datado son:

- Avenida Simón Bolívar (Año 1.998).- se construyó la vía de jerarquía expresa que ha tuvo un impacto que ha indujo a la ocupación en los valles de Cumbayá y Tumbaco, a su vez modificando la vocación del suelo de esas zonas que se caracterizaban por ser agroproductivas. En el año 2.005 la complementación de la vía, con los tramos sur y norte repotenció todo el eje viario. En el año 2012 se inició el proceso de rehabilitación integral que incluyó en repavimentación, construcción de giros de retorno a desnivel, puentes peatonales, miradores, bordillos, etc.; que mejoraron las condiciones de accesibilidad al medio.
- Ruta Ecológica “El Chaquiñán” (Año 2013).- Ruta perteneciente a la línea férrea, en la cual la inversión pública municipal ha permitido recuperar un eje recreativo (ciclístico y peatonal). Su recorrido inicia en la parte central de la estación ferroviaria de la parroquia de Cumbayá y se extiende hacia el norte a las parroquias de Tumbaco, Yaruquí, Pueblo, Pifo, Checa, El Quinche, y Guayllabamba, con una riqueza cultural y paisajística. La Ruta Ecológica en el tramo indicado es de jurisdicción del Gobierno Nacional y está catalogada dentro de los bienes inventariados como tangibles. El derecho de uso de la línea férrea, ha sido entregado al MDMQ mediante Convenio celebrado entre la Empresa Pública Metropolitana de Ferrocarriles y la Alcaldía de Quito, en el año 2013, en el que se establecen obligaciones hacia las partes que suscriben el mismo.
- Avenida Ruta Viva (Año 2014, consolidación Fase I y Fase II); la obra pública perteneciente al anillo vial del DMQ, de jerarquía colectoras según el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, ya construida, contiene dos sentidos de vías y se conecta con la Av. Interoceánica (paralela a la Av. Ruta Viva). mediante los denominados “escalones”, siendo los más cercanos y que conectan el sistema vial distrital los de Lumbisí, Av. Intervalles (ambos permiten la mejora sustancial de la conectividad en la parroquia de Cumbayá y promueven sustancialmente la accesibilidad a la zona de estudio).

Además se ha implementado diversos equipamientos y servicios; tanto públicos y privados que se localizan en la influencia directa del área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, y que se localizan en la centralidad “Cumbayá” como lo son: el eje comercial localizado sobre la Av. Interoceánica: Centro Comercial Cumbayá, Centro Comercial Paseo San Francisco, Centro Comercial Scala Shopping, que se ha convertido en un clúster de actividades económicas de diverso índole. Otro factor que ejerce presión sobre el desarrollo urbano han sido las diferentes casas de salud, como el Hospital de los Valles, y clínicas privadas. Además existe una fuerte presión de transformación en predios existentes, que contienen casas unifamiliares en donde, su característica principal es el potencial de conversión a edificaciones en propiedad horizontal así como en macrolotes existentes en el sur de la parroquia, que desarrollan a través de la herramienta de planificación urbana denominada Proyectos Urbanísticos, Arquitectónicos Especiales (PUAE), la cual se ha convertido en un fuerte punto de quiebre en la vocación agroeconómica de la que provino la parroquia de Cumbayá.

La presión por el desarrollo urbano se da de manera evidente en los barrios/sectores de San José, Santa Rosa y San Francisco de Pinsha, y el barrio/sector San Patricio, que son objeto de este estudio y se localizan en el área comprendida entre Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva.

Los equipamientos privados, de tipología educativa también contribuyen a la dinamización del sector de manera exclusiva, e inducen a una transformación urbanística evidente. En este aspecto se ha identificado un clúster educativo en una proximidad inmediata desde el límite del área en análisis, esto a su vez acentúa un proceso de exclusión del sector prioritario y vulnerable; ya que las instituciones públicas educativas son inexistentes en los barrios/sectores indicados, a excepción del barrio San Francisco de Pinsha con capacidad limitada.

Respecto a las características físicas propias del área de estudio, la mayor relevancia la tiene el componente biofísico, ya que el sistema de quebradas, ríos y pendientes topográficas que se desprenden de la falda del cerro Auqui, juegan un rol predominante en el paisaje y el medioambiente.

El sistema de quebradas y ríos se extiende por más de 7 Km, con una concentración de vegetación natural que conforma los conectores y /ó corredores naturales entre el área de protección del Cerro Auqui de 4.570 Has; aprox. y el área de protección del Cerro Ilaló de 5.709 Has aprox. estos elementos son vitales corredores de conexión natural, que permiten cumplir funciones bióticas para la supervivencia de las especies mamíferas de tamaño pequeño de la zona, así como de aves y reptiles.

Otro factor que juega un papel relevante en el sector, es el área de protección especial perteneciente a la línea férrea y su infraestructura, la que se mantiene en buenas condiciones en barrios/sectores como Santa Rosa y San Patricio, San Francisco de Pinsha. La existencia de la línea férrea y su área de protección en condiciones aceptables, ha permitido que de manera informal, ésta funcione como vía carrozable por iniciativa propia de moradores del sector, cumpliendo un rol de vía-conector tipo "colector"; a su vez ha promovido la accesibilidad desde las principales vías de jerarquía superior que son la Av. Simón Bolívar, Av. Ruta Viva (con el Distrito Metropolitano de Quito y calle Legarda con la zona central de Cumbayá.

Finalmente, otra característica importante en el área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, son los lotes de oportunidad, en este caso se ha identificado un macrolote de propiedad del Banco Central del Ecuador, perteneciente al estado ecuatoriano. Este macrolote, ha sido considerado como un predio de oportunidad única en el desarrollo del Plan Especial, ya que debido a sus características se ha establecido como un potencial objeto, que coadyuva a la dotación y consolidación del sistema público de soporte en materia de espacio público y red verde urbana, sistema que actualmente es deficitario en la zona del Plan Especial y en la parroquia de Cumbayá.

Debido a la cabida de este macrolote (42 hectáreas aprox.), además ha permitido identificarlo como una barrera artificial al crecimiento urbano desordenado del sector; lo que a su vez permitirá mantener intactas las condiciones de bosque protectores presentes en la Comuna de Lumbisí, área con la que colinda el Plan Especial.

Delimitación del área de estudio, comprendida entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva:

La delimitación del área ha sido configurada a partir de bordes naturales y artificiales que se localizan en el territorio como son los siguientes: el sistema de quebradas (cortes abruptos en la topografía), Comuna de Lumbisí (territorio ancestral¹); ejes viales y el eje ferroviario, (vías de tipo expresa Av. Simón Bolívar y vías colectoras línea férrea- Eloy Alfaro y Av. Ruta Viva), y la clasificación de suelo, (urbano y rural), elementos estructuradores, que evidencian una delimitación clara para el territorio.

La Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo (DMPPS) de la STHV, empleó la siguiente metodología para el diagnóstico y el planteamiento territorial:

- Levantamiento de información in situ que contiene observación y verificación en campo de la dinámica urbana del sector y posibles contradicciones con la norma vigente;
- Recepción y procesamiento de información requerida a las instancias municipales competentes en el catastro, riesgos, servicios básicos, ambiente, vialidad, tributaria, administrativa, entre otros; esta información ha sido complementada a su vez con la información levantada in situ;
- Procesamiento de información existente en la base informática y cartografía de la STHV e instrumentos normativos superiores.
- Proceso participativo en el cual activamente participaron los dirigentes y moradores de los barrios sectores de Santa Rosa, San Patricio, San Francisco de Pinsha y San José a través de la coordinación oportuna del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá, que ha permitido alcanzar acuerdos para el desarrollo del presente instrumento.

El resultado del presente trabajo, constituye el documento que se denomina en el PUOS como el sector comprendido entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva (San Juan Alto) y que aquí en adelante, se identificará con el siguiente nombre: PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA (NODOS DE SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN JOSÉ Y SAN

¹ Ley Orgánica de úselos Rurales y Territorios Ancestrales del Ecuador.

FRANCISCO DE PINSHA DE LA PARROQUIA DE CUMBAYÁ). Esto debido a que el sector de San Juan Alto, no se encuentra dentro del sector deseado para el análisis. A a su vez el nombre propuesto responde a los barrios /sectores que se hallan comprendidos entre el sector la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva y que tienen la connotación de nodos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial²; esto es que los nodos/centros barriales de la organización urbana cumplen un rol importante en la constitución de la identidad de las comunidades locales, funcionando como un punto de referencia y expresión simbólica de las condiciones de vida y las aspiraciones de sus habitantes. Los nodos/centros barriales representativos que se circunscriben en el área del Plan Especial son:

- Nodo de Santa Rosa
- Nodo de San Patricio
- Nodo de San José
- Nodo de San Francisco de Pinsha

Es así que la denominación del Plan Especial representa los cuatro centros barriales en concordancia con las determinaciones del PMDOT.

Los resultados obtenidos en el presente Plan Especial complementarán, modificarán y serán parte del Plan de Uso y Ocupación de Uso de la ciudad, cumpliendo con el marco jurídico en materia de ordenamiento territorial y gestión de suelo, así como de fiel cumplimiento del sistema de planificación escalar del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El enfoque del Plan Especial se orienta hacia las potencialidades y virtudes encontradas en el territorio, y promueve la mejora de los aspectos deficitarios; a través de un rol claro y su complementariedad en la parroquia de Cumbayá en el marco del Plan de Uso y Ocupación de Suelo y el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del MDMQ.

Visto el Informe N° de de 2019, emitidos por la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA N° EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el Art.31 de la Constitución, señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el Art. 95 de la Constitución en relación con los principios de la participación señala 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. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.

² Ordenanza Metropolitana No-041 del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial del MDMQ.

- Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución señala que, son competencias exclusivas de los gobiernos municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- Que, el Art. 376 de la Constitución señala que, para hacer efectivo el derecho, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.
- Que, el literal a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal las de: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- Que, el literal x) del artículo 57 y el literal v) del artículo 87 del COOTAD establecen respectivamente que es atribución del Concejo Municipal y Metropolitano regular y controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra.
- Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como funciones del gobierno autónomo del distrito metropolitano la de "c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales".
- Que, el artículo 90 del COOTAD, inciso tercero establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.
- Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, (en adelante LOOTUGS), establece los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo.
- Que, el artículo 10 la LOOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de ejecución de políticas públicas.
- Que, el artículo 18 y 19 la LOOTUGS, establece el concepto de suelo urbano y rural.
- Que, el artículo 71 de la LOOTUGS, establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- Que, el artículo 72 de la LOOTUGS, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico

- que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.
- Que, el artículo 73 de la LOOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.
- Que, los numerales 1, 2 y 3 del artículo 90 de la LOOTUGS, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano para el uso y gestión del suelo.
- Que, según la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, se establece que hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a la LOOTUGS.
- Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (en adelante Ley de Tierras Rurales); R.O. No. 711 de 14 de marzo de 2016, establece que mediante informe técnico la Autoridad Agraria Nacional, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.
- Que, el artículo 113 de la Ley de Tierras Rurales, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.
- Que, los numerales 4 y 12 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente (en adelante Código del Ambiente), establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano, comprendiéndose, la conservación, preservación y recuperación de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico; así como la implementación de planes, programas, acciones y medidas de adaptación para aumentar la resiliencia y reducir la vulnerabilidad ambiental, social y económica frente a la variabilidad climática y a los impactos del cambio climático, así como la implementación de los mismos para mitigar sus causas.
- Que, los numerales 6, 7 y 8 del artículo 27 del Código del Ambiente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos a elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos. Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos; y regular y controlar el manejo responsable de la fauna y arbolado urbano.
- Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece las disposiciones del Régimen Urbanístico del DMQ, es decir, regular dentro de los límites de sus circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.
- Que, el artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (en adelante PMDOT), contiene las directrices estratégicas de desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; del DMQ, y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorpora la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y territorio.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, establece que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ (en adelante Régimen Administrativo del Suelo), establece los instrumentos complementarios que forman parte del sistema de planificación territorial del MDMQ.

Que, el artículo 25 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los planes especiales son los instrumentos de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Que, el artículo 71 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los proyectos de reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad metropolitana y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares.

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, del Plan de Uso y Ocupación de Suelo del DMQ (PUOS), establece que en coordinación con las administraciones zonales, la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, elaborará el Plan Especial comprendido entre: la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva (San Juan Alto), denominado en este documento como "Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá".

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 102 que Promueve y Regula el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y control Social, establece las acciones, coordinación e intervenciones con otros niveles de gobierno acorde al ejercicio de las competencias establecidas en ordenamiento jurídico vigente.

En observancia de la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y acorde a los artículos precedentes se establece el presente instrumento, el que permitirá reorientar la discordancia actual entre la norma vigente y la realidad territorial del sector analizado, al amparo de las disposiciones normativas presentes en este documento.

En ejercicio de la atribución que le confiere el art.57 letra a) y art.87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y art.8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE

ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA (NODOS DE SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN JOSÉ Y SAN FRANCISCO DE PINSHA DE LA PARROQUIA DE CUMBAYÁ)

CAPÍTULO I

Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto: Establecer el marco normativo propicio para el ordenamiento territorial del sector denominado como Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá, el que se circunscribe a un área de 249 hectáreas aproximadamente a través del presente instrumento de planificación urbana, como mecanismo de regulación del uso y aprovechamiento sustentable del territorio, enfocado en las potencialidades ecológicas urbanísticas y residenciales preexistentes y asegurando la conservación del patrimonio natural; a través de un modelo de gestión del suelo que se basa en una participación justa de las cargas y beneficios como principio rector del ordenamiento territorial.

Artículo 2.- Delimitación del Plan Especial: La aplicación del presente instrumento se circunscribe a un área de 249 hectáreas aproximadamente conforme las determinaciones del Plano No. 01. Delimitación del Plan Especial, según los siguientes límites:

Norte: Calle Bernardo de Legarda (en el tramo comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Av. Eloy Alfaro (línea férrea);

Sur: Quebrada Del Auqui (en el tramo comprendido entre el Proyecto Av. Troncal Metropolitana y Av. Simón Bolívar);

Este: Los barrios/sectores de San Francisco de Pinsha, San José, Auqui-Chico, San Juan Alto y parcialmente la Av. Ruta Viva y Av. Eloy Alfaro (línea férrea);

Oeste: Av. Simón Bolívar (en el tramo comprendido entre el distribuidor de tráfico de la intersección de la Av. Ruta Viva y área de protección del Cerro Auqui).

Artículo 3.- Objetivo General del Plan Especial: Establecer las condiciones de ordenamiento territorial y planeación urbanística para el sector denominado Plan Especial del sector comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva (Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia de Cumbayá), otorgando al aspecto físico-ambiental un rol prevalente en la ordenación urbanística del área del plan a través de la asignación de tratamientos urbanísticos, usos de suelo, edificabilidad; y definición de programas y proyectos del sistema público de soporte acordes al sector en complementariedad con las funciones residenciales de la parroquia de Cumbayá.

Artículo 4.- Objetivos Específicos del Plan Especial: El modelo territorial del Plan Especial, se consolida a través de objetivos específicos en los siguientes ejes:

Eje Ambiental y Riesgos

1. Conservar y poner en valor el patrimonio natural existente en el área del Plan Especial y el entorno mediato, a través de la definición y consolidación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de escala local y su complementariedad con el Sistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del entorno.
2. Establecer parámetros de diseño urbano para la el sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana, que permita acometer con condiciones de accesibilidad universal, seguridad, sustentabilidad y eficiencia energética.
3. Minimizar los impactos producidos por eventos provenientes de riesgos naturales, a través de un uso de suelo de bajo impacto y un aprovechamiento de baja densidad.

Eje Socioeconómico

4. Reforzar la centralidad de escala barrial y articularla al sistema de centralidades locales de la parroquia y del DMQ, a través de una dotación adecuada de equipamientos, bienes y servicios acorde a la densidad futura y al rol del Plan Especial.

Eje Urbanístico

5. Establecer la normativa de aprovechamiento de suelo acorde a tratamientos urbanísticos y un aprovechamiento edificatorio en correspondencia con las condiciones naturales y paisajísticas y de accesibilidad en donde se implanta el Plan Especial.
6. Implementar mecanismos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios en función del modelo territorial del Plan Especial.

Eje de la Movilidad

7. Mejorar las condiciones de accesibilidad al medio físico a través de la creación y complementación de ejes viales ciclísticos y motorizados.
8. Implementar estándares urbanísticos y normas complementarias para el Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana que fomenten el uso de diversos medios de transporte público a motor y no motorizados.

Artículo 5.- Glosario: Para efectos de la aplicación de esta ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones:

Anuncio del proyecto: El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Afectaciones: Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el Plan de Uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

Beneficios Urbanísticos: Se consideran como beneficios urbanísticos a las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del uso y aprovechamiento del suelo obtenidos por la asignación establecidas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo y sus instrumentos complementarios.

Cargas Urbanísticas: Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Concesión onerosa de derechos: Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, definido como un mecanismo de captura de plusvalía, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística. Para efectos de esta ordenanza, la concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos establecidos a través del modelo de beneficios urbanísticos resultantes de la zonificación asignada por el Plan Especial.

Contribución por Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo: Mecanismo de financiamiento mediante el cual se obtienen recursos económicos a partir de la afectación ambiental producida por la impermeabilización del suelo en proyectos arquitectónicos que superen las normas y estándares urbanísticos establecidos para el componente suelo.

Edificabilidad: Se refiere a la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

Enajenación de predios afectados: Se refiere a la situación legal en la que se encuentra un predio, conforme las afectaciones producidas por el planeamiento urbano producto de la implementación de los sistemas públicos de soporte.

Espacio Público: Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Estándares urbanísticos y normas complementarias: Son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas tanto para el espacio público y privado que se establecen para el Plan Especial.

Gestión del Suelo: Es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en el Plan de Uso de Suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Instrumentos de Gestión de Suelo: Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios: Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Instrumentos para regular el mercado de suelo: Los instrumentos para regular el mercado del suelo permiten establecer mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas

Norma urbanística: Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Reestructuración parcelaria: es el instrumento que permite intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través del agrupamiento de varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de las determinaciones del aprovechamiento del suelo y del modelo de gestión del presente instrumento.

Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana: Es el conjunto de espacios públicos y privados; naturales y artificiales; que generan una red de nuevos patrones de relación entre la naturaleza y el entorno urbano, garantizando la prestación de servicios ecosistémicos.

Sistemas Públicos de Soporte: Son las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

Suelo urbano de protección: Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Suelo rural de protección: Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Tratamiento Urbanístico de Consolidación en suelo urbano: Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

Tratamiento Urbanístico de Conservación en suelo urbano: 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.

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en suelo urbano: Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamiento públicos necesarios.

Tratamiento Urbanístico de Sostenimiento en suelo urbano: 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 la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Unidades de actuación urbanística: Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

CAPÍTULO II

Planeamiento Urbanístico

Artículo 6.- Componentes del planeamiento urbanístico: Son los elementos urbanísticos que forman parte de la intervención urbana del Plan Especial y orientan la generación de la norma de aprovechamiento de suelo, la generación de programas y proyectos de los aspectos de sistemas públicos de soporte; y la definición estándares urbanísticos y normas complementarias.

Artículo 7.- Sistemas Públicos de Soporte: Se conforma de las infraestructuras públicas necesarias para el funcionamiento urbano adecuado del área de intervención. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento de suelo. Los sistemas públicos de soporte se componen de equipamientos sociales, redes viales y de transporte, redes e instalaciones de energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes.

Artículo 8.-Composición del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana: se compone del conjunto de espacios públicos de permanencia y transición. Los elementos de permanencia son equipamientos, mientras que los de transición se componen en de aceras, áreas verdes, calles, ciclovías.

Artículo 9.-Objetivos del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana: son los siguientes:

- a) Generar un sistema de espacio público y red verde urbana de escala distrital y local, a través de elementos naturales y artificiales que posea un alto valor ambiental, paisajístico, cultural e histórico.
- b) Conservar y proteger los ecosistemas naturales presentes en el área del Plan Especial, con énfasis en la protección de quebradas y sistemas hidrológicos, aportando a la generación de la biomasa y a la preservación de flora y fauna urbana.
- c) Establecer estándares urbanísticos para la conformación del sistema de espacio público y red verde urbana de escala a distrital y local;
- d) Promover la interconexión de cuerpos naturales y artificiales del DMQ, entre ellos el Cerro Auqui, Ilaló, bosque protector de Lumbisí, sistemas hidrológicos, quebradas y equipamientos de recreación y deportes presentes en el Plan Especial y su zona de influencia.
- e) Implementar una adecuada oferta de espacios públicos y equipamientos en áreas urbanas en consolidación.

Artículo 10.- Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de Escala Distrital y Zonal: Son cuerpos naturales y artificiales, públicos y privados capaces de albergar, mantener e inducir a la creación de hábitats naturales, desencadenando la repoblación de especies nativas en flora y fauna. Los cuerpos naturales y artificiales que integran el sistema de espacio público y red verde urbana de escala distrital y zonal corresponde a bosques protectores, cerros, colinas, montes, quebradas, laderas naturales, ríos, riachuelos; los que se establecen en el Plano No.02. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Distrital y Zonal; y, Cuadro N°01. del presente instrumento.

Cuadro N°01
Rol y tratamientos de cuerpos naturales y artificiales que integran el
Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Distrital y Zonal del Plan Especial

No.	Nombres	Rol	Tenencia		Tratamiento Urbanístico	Uso de Suelo
			Público	Privado		
1	Fracción A* del lote con No. predial 5559567 (Banco Central del Ecuador)	Eje Conector Ambiental/ Ecológico	x		Conservación y Recuperación	Equipamiento Recreativo y Deportes
2	Sistema hidrológico natural El Tejar, forman parte Quebrada El Tejar, Q. Cachanahuayco)		x	x		Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
3	Sistema hidrológico natural Del Auqui (Quebradas, ríos y ramales Del Auqui, Saticopamba- Del Auqui- Callugo- Cayuco, otras).		x	x		
4	Sistema hidrológico natural Jaticu (Quebradas, ríos y ramales: Jaticu, Pircachupa, Manzanapata, Carmen, La María).		x	x		
5	Sistema hidrológico natural Aquí huasi (Quebradas, ríos y ramales menores).		x	x		
6	Vía Eloy Alfaro (Adecuación, línea férrea)		x		N/A	N/A

* La fracción A del lote con número predial No.5559567, se establece en el Anexo Técnico C del presente instrumento.

Artículo 11.- Línea férrea, Eloy Alfaro: Se constituye a través de la adecuación, recuperación, mejoramiento e implementación de obra de infraestructura pública en el área de protección especial perteneciente a la línea férrea denominada Eloy Alfaro (tramo comprendido entre el proyecto de la Avenida Troncal Metropolitana hasta el lindero oeste del predio No. 5559567), conforme las determinaciones del anexo B del presente instrumento. El proyecto no sobrepasará el área destinada a la franja establecida como derecho de ferrovía conforme las determinaciones del ordenamiento jurídico metropolitano y nacional vigente.

Artículo 12.- Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha: Se implementará en la fracción A del lote con número predial No. 5559567, en un área de 24 hectáreas aproximadamente. El modelo de gestión de suelo se establece en el anexo técnico C del presente instrumento.

Artículo 13.- Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de Escala Sectorial y Local: Se conforma de espacios públicos de permanencia y transición que se localizan en ejes viales, aceras y equipamientos de recreación y deportes, salud, educación, y seguridad; en predios privados y públicos conforme las determinaciones del anexo E del presente instrumento. La obtención de los equipamientos proyectados en lotes privados, se viabilizará a través del modelo de gestión de suelo, establecido para el Plan Especial. Los elementos que forman parte del sistema de espacio público y red verde urbana de escala sectorial y local se definen en el Plano No.03. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Sectorial y Local; y, Cuadro N°02. Elementos que conforman el sistema de equipamientos públicos existentes y proyectados que integran el Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Sectorial y Local del Plan Especial.

Cuadro N° 06
 Tratamientos urbanísticos

Tratamientos Urbanísticos	Definición	Localización
SUELO URBANO		
Consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público, que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación	Barrio/sector de Santa Rosa.
Desarrollo	Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	Macrolotes con número prediales: No. 5328988; No. 5329337; No. 5019904; No. 5559567, localizados en los barrios/sectores de Santa Rosa y San José; y en el barrio/sector San Francisco de Pinsha parcialmente.
Sostenimiento	Se aplica a aquellas 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 destinado a mantener el equilibrio orientado.	Barrio/sector San José, San Patricio y zona consolidada de San Francisco de Pinsha.
Conservación	Se aplica a aquellas zonas 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.	Tramo comprendido entre la Av. Simón Bolívar y la Av. Gral. Eloy Alfaro, línea férrea. Se aplica al sistema hidrológico natural (ríos y quebradas).
SUELO RURAL		
Conservación	Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental o agrícola, 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.	Se aplica a la fracción A del macrolote con número predial No. 5559567. Fracción que se destina para la implementación de un parque distrital.

Artículo 24.- Usos del Suelo: Los usos del suelo del Plan Especial se establecen en el Plano No.07. Usos de Suelo, conforme las determinaciones de la norma técnica vigente correspondiente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), y son:

- a) Residencial Urbano 3 (RU3);
- b) Residencial Urbano 2 (RU2);
- c) Residencial Urbano 1 (RU1);
- d) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN);
- e) Área de Promoción (ZC), y;
- f) Equipamiento (EQ).

Artículo 25.- Compatibilidad de Usos de Suelo: La compatibilidad de usos de suelo se establece conforme las determinaciones de la norma técnica vigente correspondiente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), y son:

- a) Principal.- es el uso predominante en un área de reglamentación;
- b) Permitidos.- son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos;
- c) Prohibidos.- son los usos incompatibles con el principal.

Las actividades y/o establecimientos se asignan conforme la norma técnica vigente en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

Artículo 26.- Zonificación: Concordantes con los tratamientos urbanísticos y usos de suelo, se establece el siguiente aprovechamiento de suelo conforme el Plano No.08. Forma de Ocupación y edificabilidad y Cuadro No. 07. Asignación de Ocupación de Suelo y edificabilidad.

Cuadro N° 07
 Asignaciones de Ocupación de Suelo y Edificabilidad

Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre Bloques (mts lineales)	COS PB %	COS TOTAL %
	No. Pisos	Metros Lineales	F	L	P			
D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160
D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100
A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100
A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70
A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70
A2502-25	2	8	5	5	5	6	25	50
A10002-5	2	8	5	5	5	6	5	10
A25002-1.5	2	8	5	5	5	6	1.5	3
ZC	V	V	V	V	V	V	V	V
PQ	0	0	0	0	0	0	0	0

Sección Segunda
Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias

Artículo 27.-Estándares Urbanísticos: Son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a parámetros de calidad exigibles a los sistemas públicos de soporte; y a los aprovechamientos urbanísticos en lotes privados que integran el Plan Especial.

Artículo 28.-Objetivos de los Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias: estándares urbanísticos y normas complementarias atenderán a los siguientes objetivos:

- Mejorar la calidad de espacios públicos presentes en vías y equipamientos;
- Implementar aparatos y dispositivos que permitan incrementar eficiencia energética en los sistemas públicos de soporte;
- Definir un sistema de espacio público y red verde urbana, que permita la conexión y accesibilidad entre equipamientos de servicio público.
- Crear y consolidar ecosistemas urbanos a través de la estrategia del diseño urbano sensible al agua;
- Promover la conectividad de flora y fauna de cuerpos naturales del Plan Especial, con zonas consolidadas de la parroquia de Cumbayá;

Artículo 29.- Estándares Urbanísticos y Normas complementarias de los Sistemas Públicos de Soporte: Se establecen los siguientes parámetros para la implementación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana presente vías y equipamientos:

- En equipamientos y espacios públicos se implementará estrategias de diseño urbano sensible al agua, mediante:
 - Implementación de equipamientos/ espacios públicos con estrategias de diseño urbano sensible al agua, que favorezcan la retención y filtración de agua de lluvia, así como la

Cuadro N° 02**Elementos que conforman el Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Sectorial y Local del Plan Especial**

No.	Equipamiento	Símbolo	Tipología	Estado de Proyecto		Área* (m2)	
				Existente	Proyectado		
1	Bienestar Social	EBS	Centro de asistencia social	x		7.971	
2	Educación	EES	Unidad Educativa	x		1.198	
3	Infraestructura	EIS	Tanque Bajo	x		1.660	
4			Tanque Medio	x		1.696	
5			Tanque Alto	x		1.600	
6	Recreativo y Deportes	EDB	Parque Infantil- Santa Rosa		x	2.000	
7			Parque Recreativo Santa Rosa Alta		X	1.841	
8			Parque Santa Rosa I y II		X	4.081	
9			Parque Infantil- San José		X	6.591	
10			Plaza de Bienvenida Santa Rosa Alta		X	1.192	
11			Plaza- San Francisco de Pinsha	X		907	
12			Parque barrial San Patricio (canchas deportivas, juegos infantiles)	X		12.415	
13			EDZ1	Estadio San Francisco de Pinsha	X		15.271
14			EDM1	Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha		X	24.000
15			Recreativo	EDB	Áreas verdes San José I y II	X	
16	Áreas verdes- Redondel Auquitas	X				8.273	
17	Servicios Funerarios	EFZ	Cementerio Parroquial		X	36.000	

Nota*- Las áreas y dimensiones podría variar en función del proyecto definitivo.

Artículo 14.- Cementerio Parroquial de Cumbayá: Se implementará en la fracción B del lote con número predial No. 5559567, en un área de 3,6 hectáreas aproximadamente, conforme el modelo de gestión de suelo y las determinaciones urbano arquitectónicas constantes en el anexo técnico C y E del presente instrumento.

Artículo 15.- Sistema Vial y Accesibilidad: Es el sistema estructurador del territorio, que permite una articulación adecuada entre sectores a través de las vías y su jerarquía conforme las determinaciones del Plano No. 4. Jerarquización Vial; así como el anexo D del presente instrumento. El sistema vial del Plan Especial en concordancia con la normativa metropolitana vigente se distingue funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas; Vías Arteriales; Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras Secundarias; Vías locales, y; ejes peatonales, escalinatas y pasajes.

Todos los ejes viales peatonales, deberán implementarse conforme las determinaciones de la norma de la referencia NTE INEN 2 243: 2000 de nivel nacional.

Artículo 16.- Sistema vial local, ejes peatonales, escalinatas y pasajes: Las vías catalogadas como locales, peatonales, escalinatas y pasajes, deberán implementarse conforme lo establecido en el Plano No. 4. Jerarquización Vial; y atenderán a la configuración específica prevista para cada jerarquía en el anexo técnico D del presente instrumento.

Artículo 17.- Sistema de Estacionamientos: Se permite estacionamiento lateral en las siguientes vías públicas vías locales tipo "D", en banda lateral exclusiva. En las vías locales tipo "E", se permite estacionamiento lateral eventual. En vías locales tipo "F", "G", y peatonales se prohíbe todo tipo de estacionamiento.

Artículo 18.- Afectaciones producidas por los sistemas públicos de soporte (vías locales, equipamientos y senderos peatonales): Las afectaciones producidas por el sistema vial local, equipamientos y senderos

peatonales en el área del Plan Especial se establecen a partir la tipología viaria y la escala de equipamientos en función del modelo territorial conforme las determinaciones del anexo técnico D del presente instrumento. El suelo requerido para su implementación, se viabilizará a partir del modelo de gestión de suelo establecido para las unidades de actuación urbanística.

Artículo 19.- Componentes de Redes y Servicios: La red de servicios básicos se compone de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos. Las redes y servicios deben localizarse en el espacio público y deberán dotarse en función de la priorización de programas y proyectos que constan en el anexo E del presente instrumento.

Artículo 20.- Sistema Público de Soporte de Alcantarillado: El sistema de alcantarillado se consolidará a través de una red diferenciada que permitirá captar, almacenar y filtrar las aguas pluviales como estrategia de diseño urbano sensible al agua (DUSA).

Sección Primera

Clasificación de Suelo y Etapas de Incorporación

Artículo 21.- Clases de suelo: Se establecen las categorías de suelo urbano y suelo rural, en función del modelo territorial del Plan Especial conforme las determinaciones del Plano No. 5. Clases de Suelo y Cuadro No.04. Clases de suelo.

Cuadro N° 04
Clases de suelo

Clasificación	Subclasificación	Hectáreas (has)	Acción
Urbano	Urbano no consolidado	50	Mantener la categoría en suelo urbano, según PUOS.
Rural	Rural de expansión urbana	161,58	Incorporarlo a suelo urbano
SUBTOTAL		224,58	
Rural	Rural de Protección	24,4	Mantener como suelo rural (Fracción A y B, predio No.5559567-Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha)
TOTAL		249	

Artículo 22.- Etapas de Incorporación a Suelo Urbano: Se establece que la zona determinada como Fase I del Plan Especial se incorpore inmediatamente a suelo urbano conforme el Cuadro N° 05. Fases de Incorporación a Suelo Urbano.

Cuadro N° 05

Fases de Incorporación a Suelo Urbano

Fase	Clasificación	Hectáreas (has)	Fase de incorporación a suelo urbano
n/a	Urbano	50	n/a
I	Urbano	161,58	Inmediatamente a partir de la fecha de sanción de la ordenanza metropolitana
SUBTOTAL		224,58	-
Sin fase	Rural	24,4	No se incorpora a suelo urbano
TOTAL:		249	-

Artículo 23.- Tratamientos Urbanísticos: Son las determinaciones y disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de los polígonos de las unidades de actuación urbanística conforme el Plano No.06. Tratamientos Urbanísticos y Cuadro No.6. Tratamientos Urbanísticos del presente instrumento.

- implementación de bioretenedores, alcorques y zanjas de infiltración; en lugares en donde las condiciones lo permitan en vías.
- Implementación de al menos una banda verde, en acera de vías, con una dimensión mínima de 1,00 metro de ancho por 2.00 metros de largo como mínimo;
- b) En los espacios públicos se garantizará la seguridad ciudadana, mediante una selección, escala, geometría, control visual, iluminación y permeabilidad, en materiales y dispositivos que integren el sistema de espacio público y red verde urbana en vías.
- c) En equipamientos y espacios públicos se priorizará la siembra de especies nativas y se utilizarán los siguientes materiales:
- **Aceras:** se utilizará adoquín ecológico, para al menos una de las bandas de acera de ejes viarios;
 - **Mobiliario urbano:** se utilizarán dispositivos de eficiencia energética comprobada.
 - En los equipamientos, se mantendrá el 15% de la superficie de los lotes como permeables, en donde se sembrarán especies nativas;
 - En los equipamientos Recreativo y Deportes, se establece que mínimo el 30% de la superficie del lote sea permeable, en el cual se sembrarán especies nativas;
 - En los equipamientos de escala metropolitana a cielo abierto, se implementará al menos una batería sanitaria;
- d) Los diseños arquitectónicos observarán la norma técnica ecuatoriana NTE INEN 2 239:2000 para la accesibilidad de las personas al medio físico y señalización;

Artículo 30.- Estándares Urbanísticos y Normas complementarias en predios privados: Se establecen los siguientes parámetros para el diseño urbano-arquitectónico de los conjuntos y edificaciones en predios privados.

- a) Los retiros frontales de los lotes que formen parte de los ejes del sistema de espacio público y red verde urbana, no serán impermeabilizados, a excepción de zonas de ingreso vehicular y peatonal y en casos excepcionales por riesgo comprobado. Se exceptúan de esta condición a aquellas zonas en las que se establezca un forma de ocupación tipo "D" conforme la zonificación establecida en el plano No.08. Forma de Ocupación y Edificabilidad.
- b) Los cerramientos de los lotes que formen parte de los ejes del sistema de espacio público y red verde urbana, se construirán con vanos, generando una relación espacial entre retiro frontal y aceras de los ejes pertenecientes al sistema de espacio público y red verde urbana.
- c) La impermeabilización de suelo se establece en función de tratamientos urbanísticos y zonificaciones constantes en el anexo técnico "D" del presente instrumento.

En el anexo técnico D, se establece los lineamientos sobre estándares urbanísticos y normas complementarias de sistemas públicos de soporte; y a aprovechamientos urbanísticos en lotes privados que integran el Plan Especial.

CAPÍTULO III

Estrategia de Gestión de Suelo

Sección Primera

Objetivos de la estrategia de gestión de suelo

Artículo 31.- Objetivo General de la Estrategia de Gestión de Suelo: Definir los instrumentos de planeamiento de suelo y mecanismos de financiamiento que faciliten la implementación del modelo territorial del Plan Especial. La ejecución de programas y proyectos del Plan Especial, serán concordantes con los beneficios generados por la norma urbanística.

Artículo 32.- Objetivos Específicos de la Estrategia de Gestión de Suelo: son objetivos, los siguientes:

1. Establecer el sistema de cargas y beneficios como mecanismo de gestión de suelo del Plan Especial;
2. Generar condiciones de equidad entre los propietarios del suelo, dentro del ámbito de la operación urbanística en los términos de sus aportes y beneficios urbanísticos.

3. Generar un esquema institucional, que permita realizar el monitorio, control y avance en la ejecución de los programas y proyectos de los sistemas públicos de soporte y del aprovechamiento urbanístico Plan Especial en coordinación con entidades ejecutoras y administración zonal.

Sección Segunda
Instrumentos de Planeamiento de Suelo

Artículo 33.- Instrumentos de Planeamiento y Gestión de Suelo aplicados al área del Plan Especial: La gestión de suelo, se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios:
 - Unidades de actuación urbanística (UAU);
 - Proyecto urbanístico arquitectónico Especial (PUAE);
- Instrumentos para intervenir la morfología predial y la estructura predial:
 - Reestructuración parcelaria.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo:
 - El anuncio del proyecto;
 - Enajenación de predios afectados.

Artículo 34.- Unidades de Actuación Urbanística: En función al sistema de reparto de cargas y beneficios; y la reestructuración parcelaria, se establecen obligaciones y derechos para los propietarios de los lotes que integran las unidades de actuación urbanística que constan en el plano No. 09. Unidades de Actuación Urbanística y Cuadro No.08. Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

Cuadro N° 08
 Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

Tratamiento Urbanístico	Unidad de Actuación Urbanística (UAU)	Localización
Conservación	11	Se localiza de norte a sur entre los barrios sectores de Santa Rosa, San Patricio y San Francisco de Pinsha en sentido este-oeste entre la Avenida. Simón Bolívar y calle Eloy Alfaro (línea férrea).
	12	Se aplica al área de protección del sistema de quebradas del Plan Especial.
Consolidación	1	Se localizan en el barrio/ sector de Santa Rosa, y parcialmente en el barrio /sector de San Juan Alto entre las calles: Leonardo de Legarda al norte; Gral. Eloy Alfaro (línea férrea) al este; y sur la Av. Ruta Viva.
	2	Se localiza en el barrio/sector de Santa Rosa entre la Av. Gral. Eloy Alfaro (línea férrea), al oeste; y la Av. Ruta Viva y talud de contención y al este; y hacia el sur las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 4 y 5.
	5	Se localiza en el barrio/sector de San José. Al norte se delimita con el sistema hidrológico Auqui Huasi; al sur, este y oeste se delimita con la Av. Ruta Viva.
	9	Se localiza en el barrio/sector San Francisco de Pinsha entre la parte sur del barrio consolidado y el predio del Banco Central, UAU-10.
Desarrollo	3	Se implementa sobre el predio No. 5328988, en el barrio/ sector Santa Rosa bordeado en los frentes norte, sur y este por el sistema hidrológico Auqui Huasi en el lado oeste por la Av. Gral. Eloy Alfaro (línea férrea).
	4	Se implementa sobre el predio No. 5329337, en el barrio/ sector Santa Rosa.
	7	Se localiza en el barrio/ sector San Francisco de Pinsha, parte alta, lado occidental.
	10	Se localiza en el lado sur oriental del barrio/sector San Francisco de Pinsha en el predio No. 5559567.
Sostenimiento	6	Se localizan en la zona consolidada del barrio /sector San Patricio y parte oriental en consolidación.
	8	Se localizan en la zona consolidada del barrio/sector San Francisco de Pinsha, núcleo histórico.

Artículo 35.- Normas Específicas para la Gestión de Unidades Urbanísticas de Actuación (UAU) en el Tratamiento de Conservación: La gestión de suelo de las UAU, en el tratamiento de conservación, se realizará mediante las siguientes normas:

- Los lotes localizados en la UAU, definida como 11; únicamente, podrán realizar desarrollos urbanísticos en función de las determinaciones de aprovechamiento del suelo de este instrumento, las cuales mantendrán el área de derecho de vía que corresponde a la Av. Simón Bolívar sin edificaciones. Las actividades económicas que se den en correspondencia con el uso del suelo asignado, se deberán realizar a través de zonas de ingreso y egreso a los macrolotes. Se prohíbe todas las actividades económicas que se constituyan al filo de la vía; en el caso omiso de que esta norma se procederá conforme la norma municipal vigente en materia de sanciones.
- Los lotes localizados en la UAU, definida como 12 mantendrán sus condiciones naturales de bienes patrimoniales naturales y no podrán realizarse desarrollos urbanísticos; sin embargo se podrá implementar aquellas obras que pertenecen al sistema público de soporte viario y red verde urbana conforme lo establecido en el Plano 04. Jerarquización Vial del presente instrumento.

Artículo 36.- Normas Específicas para la Gestión de Unidades Urbanísticas de Actuación (UAU) en el Tratamiento de Desarrollo: La gestión de suelo de las UAU, para el tratamiento de desarrollo, se realizará mediante las siguientes normas:

- Los lotes localizados en las UAU, definidas como 3 y 10; podrán implementar proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE). En este sentido, lo harán conformando al menos un sistema vial local al interior del lote que refuerce el sistema vial local del Plan Especial. En los bloques a edificarse, se deberá contemplar fachadas verdes como mitigaciones de impacto al paisaje, en las fachadas orientales y norte principalmente, en al menos el 20% del área total de fachadas.
- En el caso de que se requiera realizar un aprovechamiento de suelo, que no implique el PUAE, los lotes localizados en las UAU, definidas como 3 y 10; lo podrán realizar a través del aprovechamiento de suelo que se establece en el Cuadro 09. Asignaciones de Ocupación de Suelo y edificabilidad UAU 3 y 10.

Cuadro N° 09
 Asignaciones de Ocupación de Suelo y edificabilidad UAU 3 y 10.

Tratamiento Urbanístico	Uso de suelo	UAU	Zonificación	Altura Máxima		Retiros Mínimos			Distancia entre Bloques (mts)	COS PB %	COS TOTAL %
				No. Pisos	Metros	F	L	P			
Desarrollo	Resid Urbano 1	3	A10002-5	2	8	5	3	3	6	5	10
	Resid Urbano 1	10	A10002-5	2	8	5	3	3	6	5	10

En todas las UAU, en los predios y edificaciones, que resultaren de la restructuración predial y/o fraccionamiento del suelo deberán atender los estándares urbanísticos y normas complementarias en predios privados, constantes en el anexo técnico "D" del presente instrumento; exceptuándose de ésta condición a las edificaciones consolidadas dentro de las unidades de actuación urbanística en el tratamiento de sostenimiento.

Sección Tercera
Sistema de Cargas y Beneficios del Plan Especial

Artículo 37.- Cargas Urbanísticas del Plan Especial: Las cargas urbanísticas, se componen de los gravámenes, impositivos, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados del modelo territorial del Plan Especial. Las cargas urbanísticas se derivan de los programas y proyectos que constan en el Cuadro No.10 Programas y Proyectos y el anexo técnico E del presente instrumento.

Cuadro N° 10
Programas y Proyectos del Plan Especial

Componente		Aspectos físicos y bióticos	
Programa:		Sostenibilidad Ambiental y resiliencia frente al cambio climático (SAYRFCC)	
Descripción:		Promover y poner en valor el patrimonio natural. Prevenir la degradación de áreas naturales y consolidar el sistema metropolitano de áreas naturales protegidas, bajo el enfoque de recuperación y conservación de cuerpos naturales (quebradas y ríos), como articuladores del territorio en escalas barrial, parroquial y distrital.	
Proyecto	Descripción:	Código:	
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	Implementación de un parque distrital, en donde el principio rector es la conservación del predio en el que se halla esta importante zona de bosque con la activación de puntos críticos para el adecuado funcionamiento del parque.	SAYRFCC - 1	
Diseño Urbano sensible al agua	Consiste en implementar estrategias que permitan proteger la infraestructura urbana frente a eventos climáticos de lluvia extrema, así como incorporar el ciclo del agua y la biodiversidad asociada en el entorno urbano. Para ello es necesario retrasar, retener, almacenar, reutilizar, y solo cuando sea necesario, drenar la escorrentía urbana.	SAYRFCC - 2	
Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jaticu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi).	Comprende el monitoreo, control, limpieza y mejoramiento de la cobertura vegetal presente en el sistema natural. Declaración del sistema de quebradas como espacio de interés público, para su incorporación activa al sistema de espacio público y red verde urbana.	SAYRFCC - 3	
Gestión de Residuos sólidos (contenedores)	Se dota la infraestructura para la recolección de recolección de residuos sólidos y se propone la implementación de un programa de educación sobre el manejo de residuos sólidos urbanos y su correcta separación con fines de reutilización y reciclaje.	SAYRFCC - 4	

Componente		Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Programa:		Accesibilidad a los sistemas Públicos de Soporte (ASPS)	
Descripción:		Dotar y consolidar el sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, a través de la implementación de vías, espacios públicos de diversas tipologías, y conectarlos a través de fajas ciclísticas, aceras y otros elementos propios del mobiliario urbano, en las diferentes zonas del plan.	
Proyecto	Descripción:	Código:	
Plaza de Bienvenida	Punto estratégico de acceso vehicular y peatonal del plan especial, propuesto como una plaza semi-dura que posiciona simbólicamente al sector.	ASPS-1	
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	Implementación de un parque infantil en un predio donado por la comunidad al MDMQ.	ASPS-2	
Parque Recreativo Santa Rosa UNO	Mejoramiento y ampliación del área recreativa existente en el sector en donde se encuentran canchas deportivas y otros elementos de mobiliario urbano infantil.	ASPS-3	
Parque Recreativo Santa Rosa DOS		ASPS-4	
Parque Recreativo Santa Rosa Alta	Habilitación de un parque de recreación activa que se localizado entre la Av. Simón Bolívar -Ruta Viva- Línea férrea; y que forma parte del eje principal de espacio público del Plan Especial.	ASPS-5	
Parque Recreativo San José	Habilitación de un área de quebrada rellena como parque infantil, y siembra de especies vegetales que permitan mantener la función de escorrentía. Se adiciona un predio privado que quedó como remanente de la construcción de la Ruta Viva.	ASPS-6	

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Áreas verdes San José II	Mejora en la cobertura vegetal de las áreas verdes de protección de la Av. Ruta Viva	ASPS-7
Áreas verdes San José II		ASPS-8
Cementerio Parroquial de Cumbayá	Se implementa el cementerio parroquial del sector en un área de 2,8 hectáreas. La programación arquitectónica contiene: zona administrativa, zona de panteón, estacionamientos, mausoleo, capilla, y servicios complementarios.	ASPS-9
Adecuación de la línea férrea+39+65+48 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	Comprende la adecuación de la línea férrea para uso peatonal, ciclístico y vehicular, con el fin de mejorar la conectividad del sector del Plan Especial.	ASPS-10 ASPS-11 ASPS-12
Sistema vial- San Francisco de Pinsha (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-13 ASPS-14 ASPS-15 ASPS-16 ASPS-17 ASPS-18 ASPS-19
Sistema vial- Santa Rosa 1 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	Permite la integración, conectividad, movilidad y transporte de personas, bienes y servicios; a través de medios motorizados y no motorizados; se implementan facilidades de tránsito que eviten excesos de velocidad en tramos consolidados con edificaciones que van acorde al uso del suelo y zonificaciones.	ASPS-20 ASPS-21 ASPS-22 ASPS-23 ASPS-24
Sistema vial- Santa Rosa 2 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-25 ASPS-26 ASPS-27 ASPS-28 ASPS-29 ASPS-30
Sistema vial- San Patricio y San José (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-31 ASPS-32 ASPS-33 ASPS-34 ASPS-35
Sistema de Articulaciones viales externas	Se promueve el mejoramiento y ensanche de vías vehiculares existentes en el entorno urbano inmediato con el fin de mejorar la accesibilidad desde y hacia el área del Plan Especial con la parroquia.	ASPS-36 ASPS-37 ASPS-38 ASPS-39

Componente	Socioeconómico	
Programa:	Economía mixta y solidaria (EMS)	
Descripción:	Posicionar al área del Plan Especial en la parroquia de Cumbayá y del DMQ a través de la puesta en valor de la producción y oferta de microempresas cultivadoras	
Proyecto	Descripción:	Código:
Huertos Urbanos	Siembra, cosecha y venta de cultivos estacionarios libres de contaminantes y pesticidas.	EMS-1

Artículo 38.- Beneficios Urbanísticos del Plan Especial: se consideran beneficios urbanísticos a aquellos derivados de un mayor aprovechamiento de suelo obtenidos por cambios en la clasificación del suelo, uso del suelo y zonificación; conforme el Cuadro 12. Beneficios Urbanísticos del presente instrumento.

Cuadro N° 12
Beneficios Urbanísticos asignados al Plan Especial

NORMA DE PARTIDA					NORMA DE LLEGADA				
CLASE	PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO		ZONIFICACION	Área (m2)	CLASE	PLAN ESPECIAL			UAU
	USO DE SUELO	Área (m2)				USO DE SUELO	ZONIFICACION	Área (m2)	
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	25.095,11	1
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A602-50	3.323,85	1
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35	51.949	Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	5.659,54	1
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	9.137,69	1
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	7.538,63	1
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	1.194,10	1
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5	23.343	Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	11.126,06	1
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	12.217,05	1
RURAL	Agricola Resid.		A602-50	3.655	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	3.655,30	2
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	9.067,10	2
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	3.084,03	2
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35	40.496	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.885,43	2
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	14.098,31	2
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	12.360,76	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	4.380,14	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	29.165,36	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	11.774,31	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	24.737,05	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	8.879,73	2
RURAL	Agricola Resid.	841.094	A5002-5	162.009	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	32.784,22	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	20.560,36	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	10.798,32	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	12.356,19	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	1.304,78	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	2.930,67	2
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A1002-35	2.338,07	2
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35	2.714	Urbano	Equipamiento	D302-50	2.714,22	3
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5	84.574	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	47.325,47	4
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	37.248,91	5
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35	16.593	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	16.592,98	7
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	3.719,22	7
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	1.656,35	7
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5	270.294	Urbano	Equipamiento	A602-50	2.147,36	7
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	151.226,56	7
RURAL	Agricola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	111.544,82	7
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	40.186,11	9
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35	150.546	Urbano	Equipamiento	A1002-35	15.271,27	9
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	10.643,98	9
RURAL	Agricola Resid.		A1002-35		Urbano	Area promocion	ZC	84.444,93	10
RURAL	Agricola Resid.		A602-50	7.123	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	7.122,71	11

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA				
RURAL	Agrícola Resid.	A5002-5	27.797	Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	12.067,59	11
RURAL	Agrícola Resid.	A5002-5	841.094	Urbano	Equipamiento	A602-50	15.729,27	11
RURAL	Area promocion	ZC	14.747	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	14.747,06	1
RURAL	Area promocion	ZC	4.604	Urbano	Equipamiento	A1002-35	4.604,38	3
RURAL	Area promocion	ZC	106.272	Urbano	Area promocion	ZC	40.254,93	3
RURAL	Area promocion	ZC	106.272	Urbano	Area promocion	ZC	28.103,13	3
RURAL	Area promocion	ZC	106.272	Urbano	Area promocion	ZC	30.466,11	3
RURAL	Area promocion	ZC	106.272	Urbano	Area promocion	ZC	7.447,54	3
RURAL	Equipamiento	9.671	9.671	Urbano	Equipamiento	A602-35	9.671,08	6
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	6.025,27	Urbano-PUOS	Equipamiento	A2502-25	6.025,27	5
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	13.462,07	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.818,90	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	10.787,69	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.693,05	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.819,00	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.060,67	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	72.799,54	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	343.556	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	25.758,96	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	13.565,84	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	7.550,19	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	7.646,01	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	11.882,44	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	22.079,06	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.321,67	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	20.282,94	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	27.678,03	12

NORMA DE PARTIDA			NORMA DE LLEGADA					
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.601,11	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.938,76	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.210,83	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	27.993,19	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	24.208,48	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.234,10	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	12.355,55	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.114,89	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	693,04	12
			349581				349.581,28	
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	1.494,42	5
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	7.084,92	5
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35		Urbano	Equipamiento	A1002-35	532,02	5
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	2.325,74	5
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35	168.297	Urbano	Equipamiento	A1002-35	433,31	5
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35	197.810	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	3.680,90	5
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	130.042,20	6
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	8.270,21	6
RURAL	Resid Rural 1	A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	14.432,97	6
RURAL	Resid Rural 1	A602-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	11.780,41	6
RURAL	Resid Rural 1	A602-35	29.513	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	17.732,98	8
			197.810				197.810,09	
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	2.899,20	1
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	13.174,05	1
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	22.995,75	1
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	28.151,13	1
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	3.053,52	1
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	2.003,70	5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35	385.785,96	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	26.702,81	5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	763,04	5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	10.600,23	5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A602-50	6.320,33	5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	47.170,81	5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	23.333,05	5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35	292.537,81	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-50	4.059,37	5

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA			
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	8.578,66 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	344,17 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	1.470,40 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-50	7.287,37 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-50	6.575,11 5
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	37.674,23 6
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A602-35	2.029,53 8
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A602-35	35.389,71 8
URBANO	Resid Urbano 1	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	D302-80	1.961,64 8
URBANO	Resid Urbano 1	A602-50	72.761,99	Urbano-PUOS	Resid Urbano 3	D302-80	71.798,06 8
URBANO	Resid Urbano 1	A602-50		Urbano-PUOS	Equipamiento	D302-80	963,93 8
URBANO	Resid Urbano 1	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	6.913,02 9
URBANO	Resid Urbano 1	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-80	4.209,41 9
URBANO	Resid Urbano 1	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	3.854,31 9
URBANO	Resid Urbano 1	D302-80	20.486,16	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	5.509,43 9
			385.785,96				385.785,96
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A1002-50	28.593,63	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	22.365,92 1
RURAL	Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	1.324,55 1
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.336,56 1
RURAL	Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	756,11 1
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Equipamiento	D302-50	5.927,56 2
RURAL	Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.810,18 2
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.580,59 2
RURAL	Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	1.878,44 2
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5	581.287,63	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.963,30 2
RURAL	Sostenible	A25002-1.5	552.694,00	Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	7.570,09 5
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Area promocion	ZC	28.593,63 10
RURAL	Sostenible	A25002-1.5		Rural	Equipamiento	A10002-5	310.413,15 10
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Rural	Equipamiento	A2502-25	35.930,49 10
RURAL	Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	118.935,62 11
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Equipamiento	A1002-35	4.847,26 11
RURAL	Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	35.220,31 11
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	36,12 12
RURAL	Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	10,40 12
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	787,36 12
			581.288				581.287,63
TOTAL		2.490.853,08	2.490.853,08				2.490.853,08

Artículo 39.- Anuncio del proyecto: El anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de las cargas urbanísticas asignadas a los lotes dentro de cada unidad de actuación urbanística; y será fijado a partir de la fecha de sanción del presente instrumento.

Artículo 40.- Enajenación de predios afectados: Esta condición se aplica a aquellos lotes que contienen afectaciones causadas por el sistema de espacio público y red verde urbana; y el sistema vial acorde al modelo territorial del Plan Especial. El listado de predios bajo esta condición se establece en el anexo técnico E del presente instrumento.

Sección Cuarta

Contribución de los costos del Plan e Instrumentos de Financiamiento

Artículo 41.- Instrumentos del financiamiento del Desarrollo urbano: Para efectos del financiamiento de los programas y proyectos del presente Plan Especial y la norma de aprovechamiento de suelo, se establecen los siguientes mecanismos:

- Concesión Onerosa de Derechos (COD),
- Impacto Ambiental producido por Impermeabilización de Suelo (IAIS);

La Concesión Onerosa de Derechos (COD), se aplicará conforme la norma metropolitana vigente; y, en mecanismo de Impacto Ambiental producido por Impermeabilización de Suelo (IAIS); será implementado en función de lo establecido en el anexo técnico “E”, del presente instrumento.

Artículo 42.- Ámbitos del reparto: Los programas y proyectos del presente instrumento se establecen en los siguientes ámbitos:

Cuadro N° 13

Cargas Urbanísticas y Ámbitos del Reparto

ÁMBITO DEL REPARTO	COMPONENTE DEL SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE	INSTRUMENTO DE APORTE
ZONAL	Plan de Intervención Ambiental de Quebradas	COD/IAIS/Contribución Especial por mejoras/Cesiones de Suelo.
	Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	
	Proyecto Adecuación Línea Férrea, Eloy Alfaro	
	Proyecto Vías Articulaciones externas	
	Proyecto Cementerio Parroquial de Cumbayá	
LOCAL	Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	COD/IAIS/ Cesiones de Suelo.
	Parque Recreativo San Juan Alto I y II	
	Parque Recreativo Santa Rosa Alta	
	Parque Infantil San José	
	Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 1 y 2	
	Proyecto - Plaza de Bienvenida	
	Proyecto de Implementación de Contenedores (Gestión de Residuos Sólidos)	
	Proyecto- Implementación de Estrategias de Diseño Urbano Sensible al Agua	
	Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 y 2.	
	Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha	
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José		

Los proyectos del ámbito local, y deberán ser implementados conforme la priorización establecida en el anexo técnico E del presente instrumento.

Artículo 43.- Pago de los instrumentos de financiamiento: se realizará a través de lo siguiente:

- El pago por Concesión Onerosa del Derechos (COD), una vez sancionado el presente instrumento, se efectivizará en la planilla de pago predial, en función de la temporalidad de implementación del Plan Especial.
- El pago por Impacto Ambiental por Impermeabilización de suelo (IAIS), una vez sancionado el presente instrumento, se efectuará previo a la obtención de la LMU correspondiente, en función de lo establecido en el anexo técnico "D" del presente instrumento.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Forman parte integral del Plan Especial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y anexos respectivos.

Segunda.- El Plan Especial tendrá una vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2.029, a partir de la sanción de la presente ordenanza metropolitana. La revisión del presente instrumento, se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente, fomentando el proceso participativo en su revisión quinquenal, y se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante Ordenanza.

Tercera.- Todos los cambios de clasificación de suelo de rural a urbano operados en aplicación del presente Plan Especial, de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, serán informados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, a fin de que esta unidad administrativa realice la petición a la Autoridad Agraria Nacional, misma que de conformidad con la Ley autorizará el cambio de clasificación de suelo rural.

Quinta.- La Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración General y Secretaría de Planificación, establecerán y crearán el fondo que administrará el cobro por efectos de los mecanismos de financiamiento del Plan Especial;

Sexta.- La Unidad de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control, con el fin de precautelar los objetivos del Plan Especial, establecerán las medidas de control en el área del mismo.

Séptima.- Se faculta a la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda a reformar mediante resolución administrativa, los anexos técnicos que forman parte de la presente ordenanza, previo informe técnico de las empresas sectoriales competentes, el mismo que será puesto en consideración de la Comisión de uso de Suelo del DMQ.

Octava.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, rigen las disposiciones de carácter general contenidas en los códigos municipales para el Distrito Metropolitano de Quito y las Normas Técnicas de Arquitectura.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Encárguese a la Dirección Metropolitana de Catastros, la publicación del "Anuncio del Proyecto", en medios de comunicación en un plazo de 90 días a partir de la fecha de sanción de ésta ordenanza.

Segunda.- Se designa a la Secretaría de Planificación en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la creación de la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales (UMOPE) de la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda; en un plazo de 90 días contados desde la fecha de sanción del presente instrumento. En esta función, la UMOPE asumirá las competencias y obligaciones establecidas en el anexo técnico E del presente instrumento. La UOPE, coordinará con las dependencias y empresas públicas municipales ejecutoras y /ó intervinientes en el área del Plan Especial para implementar los programas y proyectos acorde a la temporalidad prevista para el desarrollo del Plan Especial.

Tercera.- Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 120 días contados a partir de la fecha de sanción de ésta ordenanza, elaborar el reglamento procedimental y administrativo que permita implementar el modelo de gestión de suelo del Plan Especial.

Cuarta.- Una vez aprobado por la entidad agraria nacional los cambios en la categoría del suelo, encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 30 días, reemplazar la norma de aprovechamiento de suelo del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), con las determinaciones de aprovechamiento de suelo constantes en este instrumento.

Quinta.- Encárguese a la Secretaría de Ambiente, en el plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza metropolitana, presentar la elaboración del estudio del Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jatucu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi);

Sexta.- Encárguese a EPMMAP, en un plazo de 180 días contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza metropolitana realizar los estudios que permitan la implementación de la red diferenciada de captación de aguas servidas y aguas pluviales en el Plan Especial, como medida de mitigación frente al cambio climático en atención al programa de diseño urbano sensible al agua del presente instrumento.

Séptima.- Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (UMOPE), obtener la autorización respectiva por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultura (INPC), para la implementación del Proyecto “Adecuación de la línea férrea Eloy Alfaro”, a su vez la UMOPE, coordinará con la EPMMOP, para que ésta última realice el estudio de diseño definitivo para la implementación del proyecto conforme las determinaciones del anexo técnico B del presente instrumento.

Octava.- Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de sanción del presente instrumento, implementar el modelo de gestión de suelo para la consolidación del Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha y el Cementerio parroquial de Cumbayá en el predio No. No.5559567.

Novena.- Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (UMOPE), en coordinación con la Dirección Metropolitana Tributaria y demás entidades municipales requeridas, que en un plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza establecer los mecanismos de cobro por COD en el área del Plan Especial.

Décima.- Encárguese a la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 18 meses a partir de la sanción del presente instrumento, la actualización de la Ordenanza Metropolitana del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, en concordancia con las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en lo correspondiente al presente instrumento.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción.

ANEXO A

Contiene:

Planos:

1. Plano No.01 Delimitación Territorial del Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá.
2. Plano No.02. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Distrital y Zonal.
3. Plano No.03. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Sectorial y Barrial.
4. Plano No.04. Jerarquización Vial.
5. Plano No. 05. Clases de Suelo.
6. Plano No. 06. Tratamientos Urbanísticos.
7. Plano No. 07. Usos de suelo.
8. Plano No. 08. Forma de Ocupación y Edificabilidad.
9. Plano No. 09. Unidades de Actuación Urbanística.