

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA Nro. 088 DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

LUNES 19 DE ABRIL DE 2021

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 09h15 del 19 de abril del año dos mil veintiuno, conforme la convocatoria Nro. 088 de 16 de abril de 2021, se lleva a cabo en la plataforma para reuniones virtuales "Teams" de Microsoft Office 365, la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, presidida por el Concejal René Bedón.

Por disposición del presidente de la comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario en la sala virtual, el mismo que se encuentra conformado por los siguientes señores concejales: Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Fernando Morales y René Bedón, quien preside la sesión.

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo		1
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
TOTAL	4	1

Asisten los señores concejales Juan Manuel Carrión y Brith Vaca.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Shirley Ron, funcionaria de la Administración General; Vladimir Tapia, Viviana Figueroa, Soledad Viteri, Vinicio Peña, Jean Pierre Padilla, Sebastián Sandoval, Antonio Espinoza, Ninike Celi, Gabriel Cárdenas, Karina Suárez, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Daniela Duque y Diego Pérez, funcionarios de la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Fernando Zamorano, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Israel Jiménez y Miguel Hidalgo, funcionarios de la Administración Zonal Calderón; María Mercedes Vega, funcionaria de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; Santiago Ávalos, funcionario de la Administración Zonal Tumbaco; Paúl Muñoz y Gabriel Albuja, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Diana Salazar, funcionaria de la Secretaría General del Seguridad y Gobernabilidad; Curi Atupaña, funcionario de la Administración Zonal Turística La Mariscal; Rogelio Echeverría y José Bermeo, funcionarios de la Administración Zonal Quitumbe; Verónica Cueva, funcionaria de la Administración Zonal Los Chillos; Karla Salas, funcionaria de la Secretaría de Ambiente; Luis Vallejo, funcionario del



Instituto Metropolitano de Planificación Urbana; Jenny Pinto, Mónica Vinocunga, Adrián Sánchez y Cristina Martínez, funcionarios del despacho del Concejal René Bedón; Mayra Gordillo, funcionaria del despacho del Concejal Fernando Morales; Marili Hernández y José Luis Velasco, funcionarios del despacho del Concejal Juan Carlos Fiallo; Susana Añasco y Diego Badillo, funcionarios del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo; Jaime Guerrero, funcionario del despacho del Concejal Luis Robles; Diego Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Bernardo Abad; Gabriela Espín, funcionaria del despacho de la Concejala Soledad Benítez; Francisco Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Juan Manuel Carrión; Gonzalo Montalvo, funcionario del despacho del Concejal Orlando Núñez; Johanna Vélez, funcionaria del despacho del Concejal Santiago Guarderas; Patricio Torres, funcionario del despacho del Concejal Mario Granda; Elvis Herrera, funcionario del despacho de la Concejala Analía Ledesma; Aracely Bastidas, funcionaria del despacho de la Concejala Blanca Paucar; María Augusta Larco, funcionaria del despacho de la Concejala Gissela Chalá; Álvaro Orbea, funcionario del despacho de la Concejala Luz Elena Coloma; Alfonso Bolívar, funcionario del despacho del Concejal Luis Reina.

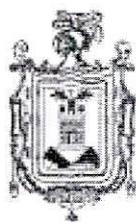
Además, se registra la presencia de Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo (E), Samuel Byun, Jorge Heras y Said Flores, funcionarios de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito.

Una vez constatado el quórum legal y reglamentario, por secretaría se procede a dar lectura al orden del día que se detalla a continuación:

- 1.- Conocimiento y aprobación del Acta Nro. 078, de 08 de febrero de 2021.
- 2.- Quinta presentación por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Plan de Uso y Gestión de Suelo según el cronograma aprobado, y resolución al respecto.
- 3.- Conocimiento y resolución del proyecto de *"Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0036 de 6 de febrero de 2009, Modificatoria de las Ordenanzas Especiales de Zonificación 018 y 022 de 14 de octubre de 2005 y 14 de abril de 2006, respectivamente, referentes a la regulación vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo, y edificabilidad para el sector de la Mariscal"*.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión de Uso de Suelo: Solicita que se tome votación sobre la aprobación del orden del día.

Por secretaría se procede a tomar votación del orden del día, el mismo que es aprobado por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo presentes.



REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	4	0	1	0	0

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Antes de dar inicio al tratamiento del orden del día felicita a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, manifestando que el observatorio de gestión legislativa, la Comisión de Uso de Suelo se encuentra en primer lugar en la presentación de ordenanzas, lo cual evidencia que la comisión está realizando trabajo permanente en beneficio de la ciudadanía.

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

Primer punto:

1.- Conocimiento y aprobación del Acta Nro. 078, de 08 de febrero de 2021.

Por secretaría se informa que se han incorporado en el acta las observaciones formuladas desde el despacho del señor Concejal Fernando Morales.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Solicita que por secretaría se proceda a tomar votación para la aprobación del acta, acogiendo las observaciones formuladas desde el despacho del señor Concejal Fernando Morales:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales	1				
TOTAL	4	0	1	0	0

La comisión resuelve: aprobar el Acta Nro. 078, de 08 de febrero de 2021.



Segundo punto:

2.- Quinta presentación por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Plan de Uso y Gestión de Suelo según el cronograma aprobado, y resolución al respecto.

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Recuerda a los asistentes la metodología planteada para el tratamiento del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Realiza la presentación de los estándares urbanísticos e instrumentos de gestión del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La presentación se adjunta al acta como anexo Nro. 1.

Ingresar a la sala virtual de sesiones el señor Concejal Juan Carlos Fiallo (09h35).

Salir de la sala virtual de sesiones el señor Concejal Fernando Morales (09h45).

Salir de la sala virtual de sesiones el señor Concejal Juan Carlos Fiallo (10h05).

3.- Conocimiento y resolución del proyecto de *"Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0036 de 6 de febrero de 2009, Modificatoria de las Ordenanzas Especiales de Zonificación 018 y 022 de 14 de octubre de 2005 y 14 de abril de 2006, respectivamente, referentes a la regulación vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo, y edificabilidad para el sector de la Mariscal"*.

Concejal Mario Granda: Como proponente del proyecto de ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0036 de 6 de febrero de 2009, Modificatoria de las Ordenanzas Especiales de Zonificación 018 y 022 de 14 de octubre de 2005 y 14 de abril de 2006, respectivamente, referentes a la regulación vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo, y edificabilidad para el sector de la Mariscal, solicita al Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda que realice la presentación del mismo.

Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Realiza la presentación del proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0036.

La presentación se adjunta al acta como anexo Nro. 2.



Concejal Mario Granda: Señala que se debe considerar las observaciones formuladas por el Concejal René Bedón y mociona que se emita dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano en pleno conozca en primer debate el proyecto de "Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0036 de 6 de febrero de 2009, Modificatoria de las Ordenanzas Especiales de Zonificación 018 y 022 de 14 de octubre de 2005 y 14 de abril de 2006, respectivamente, referentes a la regulación vial, los usos de suelo y la asignación de ocupación del suelo, y edificabilidad para el sector de la Mariscal".

Concejal René Bedón, presidente de la comisión: Apoya la moción, considerando que se han acogido sus observaciones y solicita que por secretaría se proceda a tomar votación de la moción.

Por secretaría se procede a tomar votación de la moción:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Dr. René Bedón	1				
Abg. Eduardo Del Pozo	1				
MSc. Juan Carlos Fiallo			1		
Dr. Mario Granda	1				
Abg. Fernando Morales			1		
TOTAL	3	0	2	0	0

La Comisión de Uso de Suelo resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0036 DE 6 DE FEBRERO DE 2009, MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DE ZONIFICACIÓN 018 Y 0020 DE 14 DE OCTUBRE DE 2005 Y 14 DE ABRIL DE 2006, RESPECTIVAMENTE, REFERENTES A LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL".

El presidente de la comisión, Concejal René Bedón, clausura la sesión siendo las 12h52.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo		1
Dr. Mario Granda	1	



Abg. Fernando Morales		1
TOTAL	3	2

Para constancia firma el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

RENE
PATRICIO
BEDON
GARZON

Firmado digitalmente por
RENE PATRICIO
BEDON GARZON
Fecha: 2021.07.26
20:51:25 -05'00'

Dr. René Bedón
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE USO DE SUELO

DAMARIS
PRISCILA
ORTIZ PASUY

Firmado digitalmente
por DAMARIS
PRISCILA ORTIZ PASUY
Fecha: 2021.07.27
00:14:20 -05'00'

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO (E)

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Dr. René Bedón	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
MSc. Juan Carlos Fiallo	1	
Dr. Mario Granda	1	
Abg. Fernando Morales	1	
TOTAL	5	

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Marisela Caleño Q	GC	2021-04-19	
Revisado por:	Samuel Byun	PGC	2021-04-19	

Anexo No. 1

An aerial photograph of a city, likely Quito, Ecuador, showing a dense urban area with a grid-like street pattern. A dark, semi-transparent horizontal band runs across the middle of the image, serving as a background for the text. The sky is overcast and hazy.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS / INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

quito
grande e tan vez

Abril 2021

Secretaría de
TERRITORIO
desde 1997

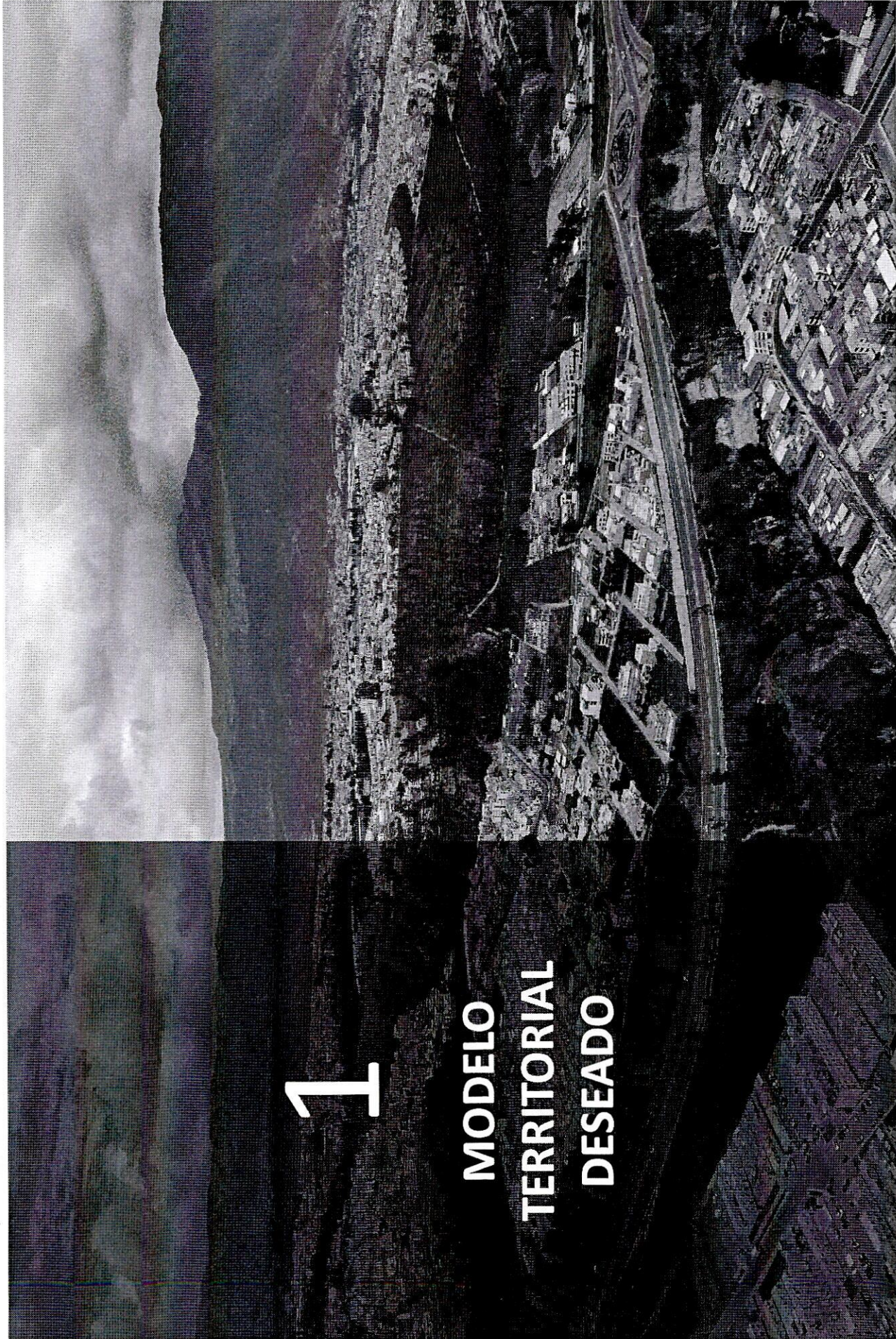
SECRETARÍA DE TERRITORIO,

HÁBITAT Y VIVIENDA

- 1 MODELO TERRITORIAL DESEADO
 - 2 COMPONENTE ESTRUCTURANTE
 - 3 PIT - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
 - 4 USOS DE SUELO
 - 5 EDIFICABILIDADES
 - 6 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)
 - 7 ESTÁNDARES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS
 - EDIFICABILIDAD
 - INFRAESTRUCTURA
 - EQUIPAMIENTOS
 - VIVIENDA SOCIAL
 - 8 ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO
 - ESPACIO PÚBLICO DE CONECTIVIDAD
 - PROTECCIÓN DEL PAISAJE
 - 9 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
 - INDUSTRIA
- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1

**MODELO
TERRITORIAL
DESEADO**



quito
grande otra vez

Secretaría de
TERRITORIO
Planificación

MODELO TERRITORIAL DESEADO



LEYENDA

EJE POLITICO - TERRITORIAL

- CATEGORIAS PREORDINADAS
- MICROREGIONALIDAD

CENTRALIDADES

- SECTORIAL
- ZONAL
- METROPOLITANA

MODOS

- ✚ AERODUROCIO
- MODOS ARTICULACIONES AUTORA
- ▲ MODOS ARTICULACIONES REGIONAL

MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

- ESTACION DE TRANSFERENCIA
- PROYECTA ESTACION DE TRANSFERENCIA
- ESTACIONES MULTIMODALES METROPOLITANAS
- LINEAS DE METRO
- ESTERDIDA EN TRENCA (FRENDA)
- PUNTO DE CONEXION PARA
- PUNTO DE CONEXION PARA

CONEXIONES FUNCIONALES

- CONEXION AGRO ECOLOGICA
- CONEXION AGRO INDUSTRIAL
- CONEXION INTERCARTUVAL
- CONEXION INTERREGIONAL
- CONEXION CON CENTRALIDADES

EJE AMBIENTAL - ECONOMICO

SISTEMA AMBIENTAL E INFRAESTRUCTURA VERDE

- AREA DE INTERVENCION Y INCORPORACION ESPECIAL
- AREA DE CONSERVACION Y USO SOSTENIBLE
- SUMP
- CANAL DE OBEREADAS VIAS
- CORREDOR VERDE URBANO
- ZONAS DE AGUAFRUDICACION SOSTENIBLE
- SANTUARIOS AGROPECUARIOS PATRIBOTANOS
- AREAS VERDES URBANAS
- CUERPOS DE AGUA
- LEGITE MANCOMUNIDAD DISTRIBUIDA
- AREA LIBRANA

EJE SOCIO CULTURAL

- PLANES DE FORTALECIMIENTO DE INCLUSION SOCIAL
- ATENCION SOBRE ZONAS DE PROBLEMAS SOCIALES

SITOS ARQUEOLOGICOS Y CULTURALES

- SITIOS ARQUEOLOGICOS
- SITIOS CULTURALES

2

COMPONENTE ESTRUCTURANTE CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

QUITO
grande como ayer

Secretaría de
TERRITORIO
grande como ayer



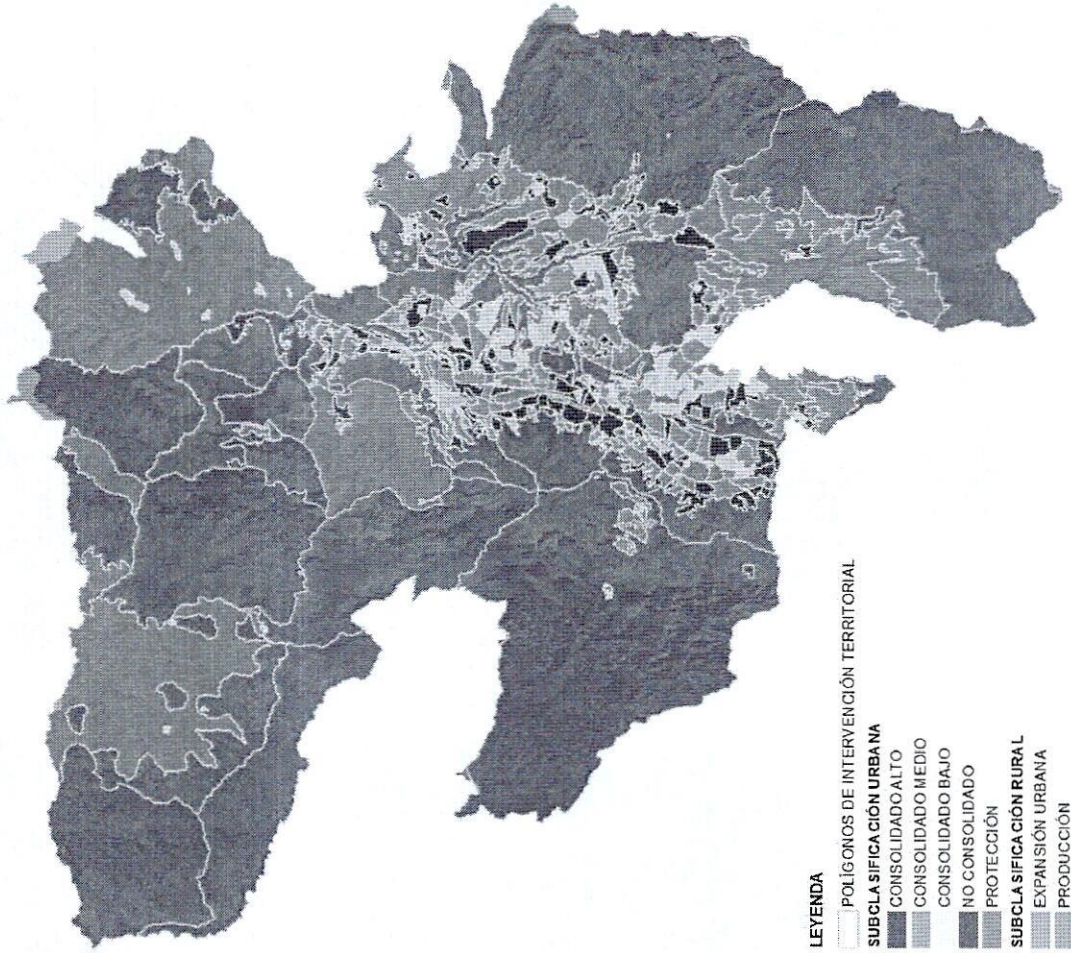
COMPONENTE ESTRUCTURANTE

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DE SUELO



SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO



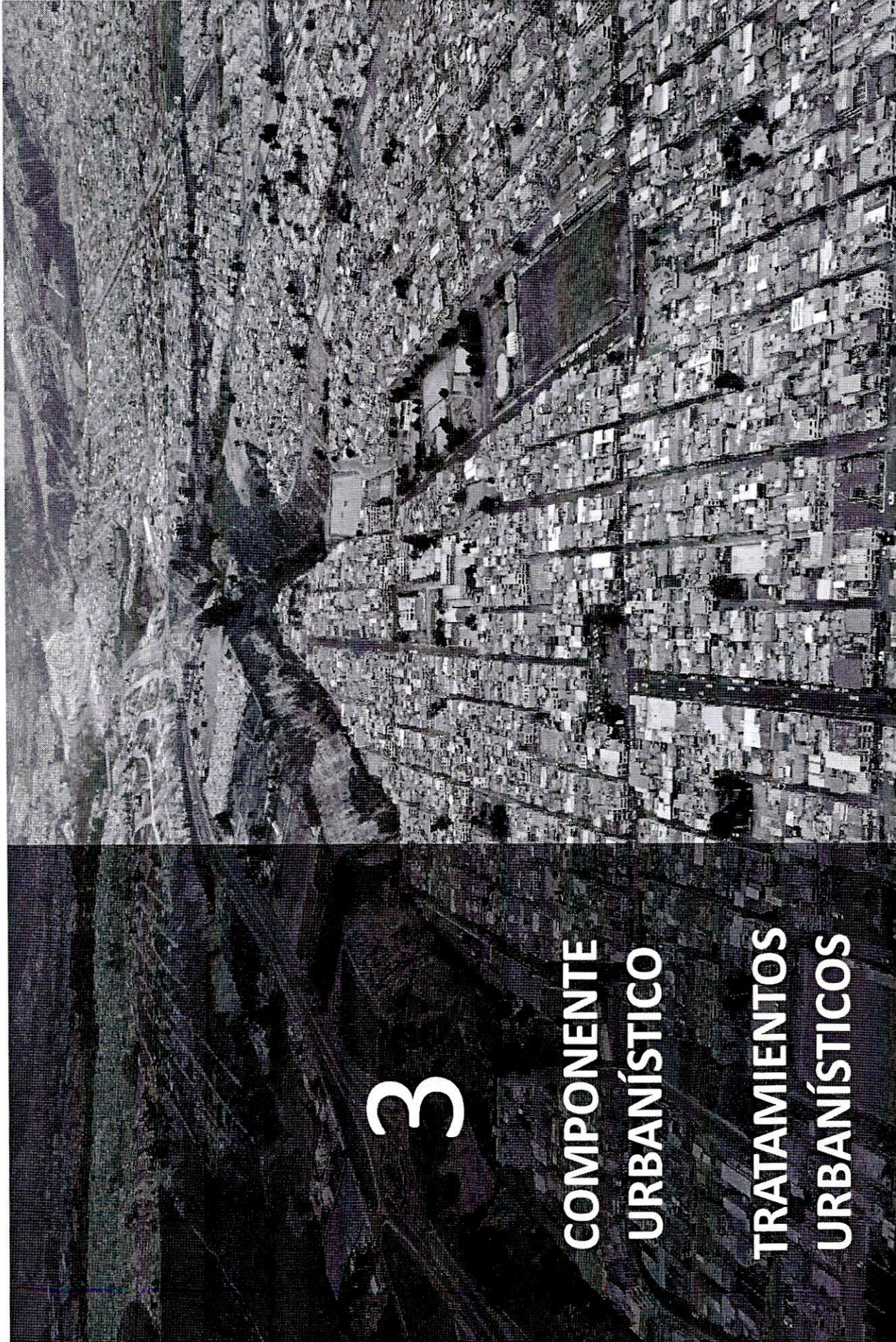
3

COMPONENTE
URBANÍSTICO

TRATAMIENTOS
URBANÍSTICOS

QUITO
grande otra vez

Secretaría de
TERRITORIO
urbanismo



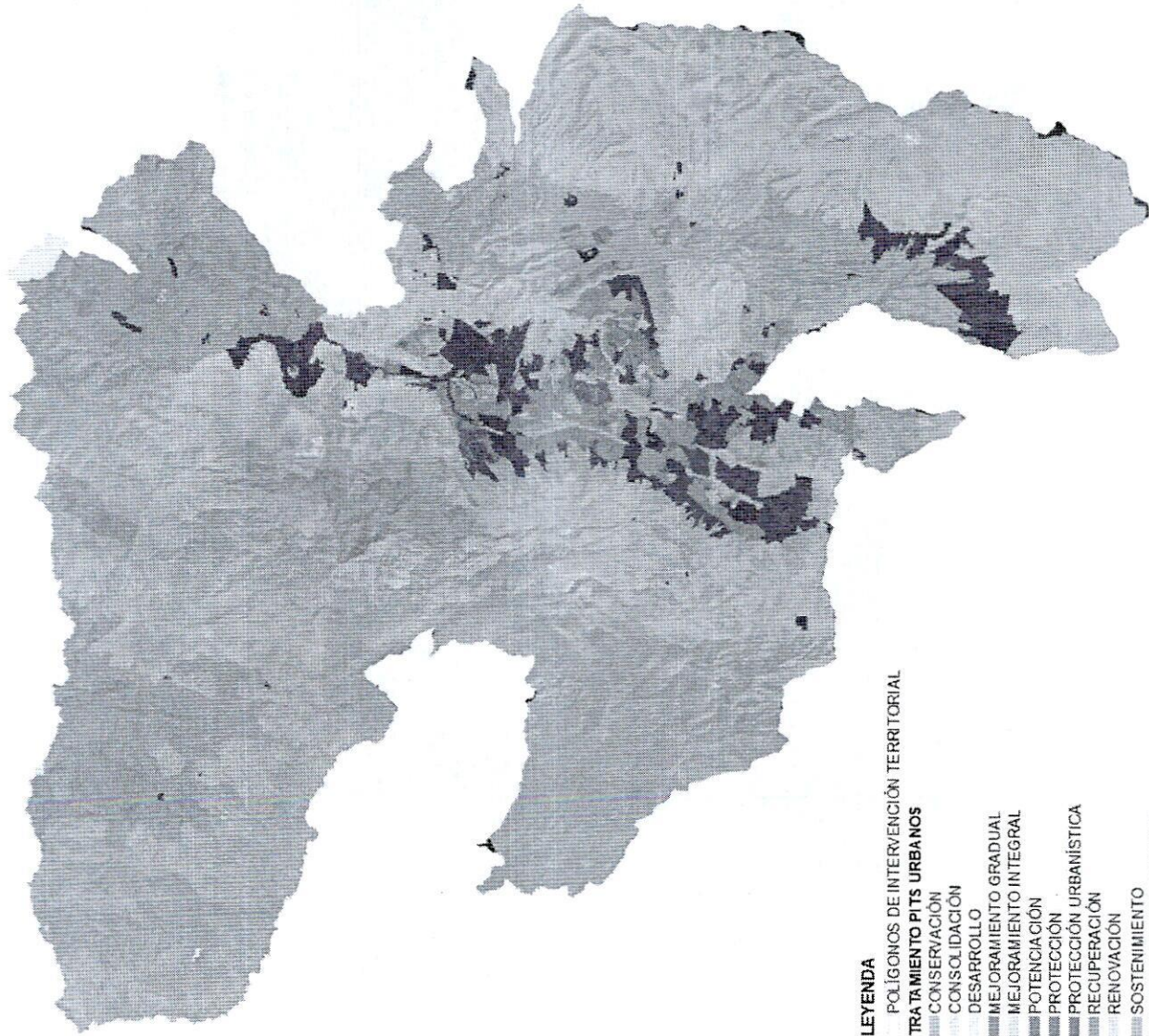
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

PROPUESTA DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

La propuesta de tratamientos urbanísticos para el DMQ considera las características territoriales particulares de cada PIT, por tal razón se asignó un tratamiento urbanístico para cada PIT.

En la meseta superior del DMQ, en la zona centro-norte, las parroquias de Ñaquito, la Concepción y Carcelén tienen una predominancia del tratamiento de **Sostenimiento**. Situación que coincide con los altos niveles de consolidación, cobertura de servicios, equipamientos, y densidad poblacional. En el sur, las parroquias de San Bartolo, Chimbacalle y Chilligallo, también tienen asignado este tratamiento, sin que sea el predominante.

En las demás parroquias de sur prevalece el tratamiento de **Mejoramiento Gradual** en suelo consolidado. Estos territorios se caracterizan por tener una consolidación media o baja. En el análisis cualitativo presentan requerimientos de menor intervención, la cobertura de los servicios públicos de soporte y los equipamientos requieren de mejora y mantenimiento. En las parroquias de Guamaní y Turubamba predominan los tratamientos de **Mejoramiento Integral, Desarrollo y Consolidación**, se trata de territorios que han tenido un proceso acelerado de expansión con deficiencias relevantes en la conectividad, dotación de servicios, barrios regularizados y susceptibilidad alta o muy alta a amenazas. Este patrón, se replica en la parroquia de Calderón.



- LEYENDA**
- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
 - TRATAMIENTO PITS URBANOS**
 - CONSERVACIÓN
 - CONSOLIDACIÓN
 - DESARROLLO
 - MEJORAMIENTO GRADUAL
 - MEJORAMIENTO INTEGRAL
 - POTENCIACIÓN
 - PROTECCIÓN URBANÍSTICA
 - RECUPERACIÓN
 - RENOVACIÓN
 - SOSTENIMIENTO
 - TRATAMIENTO PITS RURALES**
 - CONSERVACIÓN
 - DESARROLLO
 - MITIGACIÓN
 - OCUPACIÓN RESTRINGIDA
 - OCUPACIÓN SOSTENIBLE
 - PROMOCIÓN PRODUCTIVA
 - RECUPERACIÓN

4

**COMPONENTE
URBANÍSTICO**

USOS DE SUELO

QUITO
grande s'asun may

Secretaría de
TERRITORIO
grande s'asun may

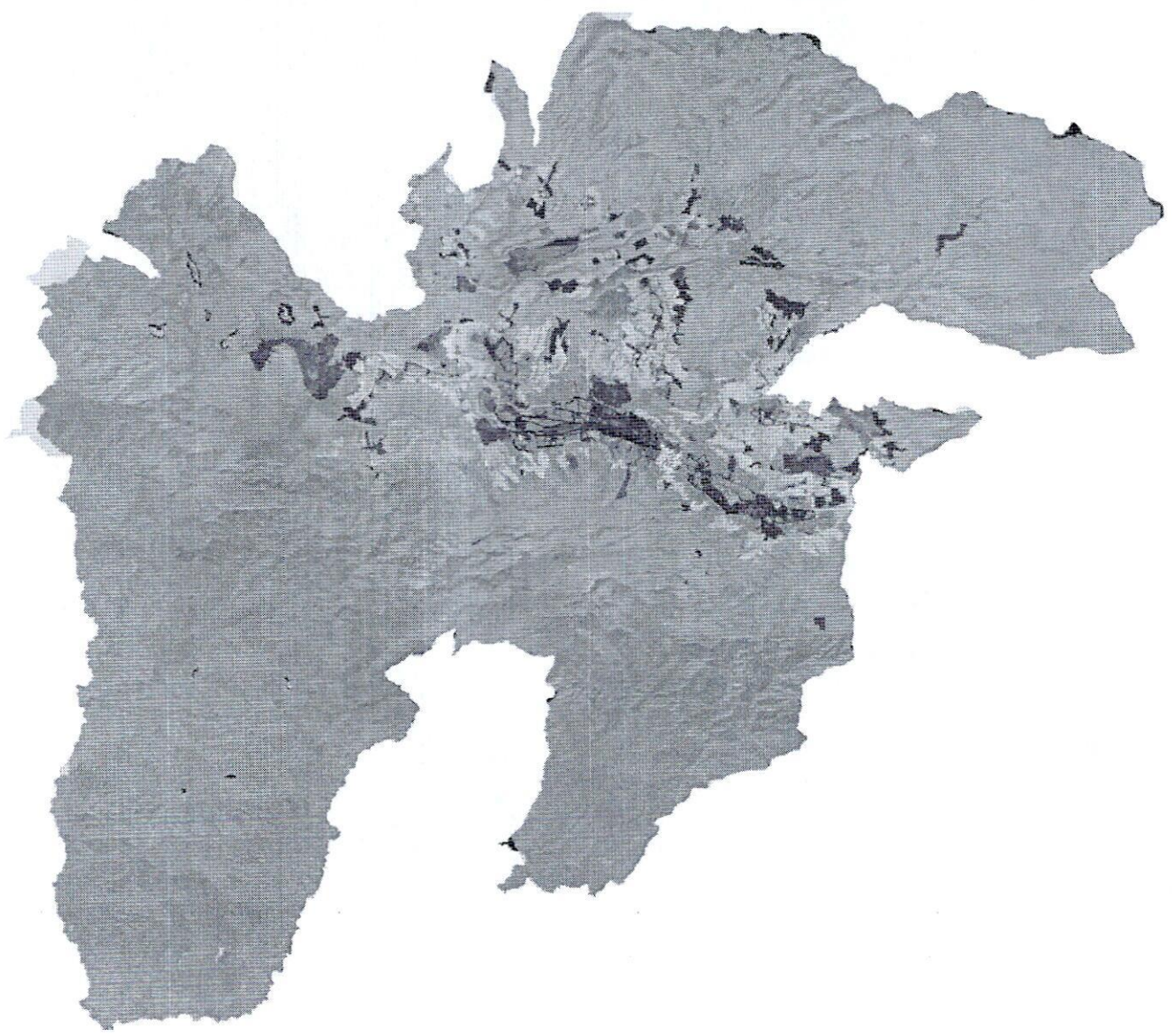


USOS DE SUELO PRINCIPALES

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

LOOTUGS.

Artículo 23.- Usos específicos.
Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.



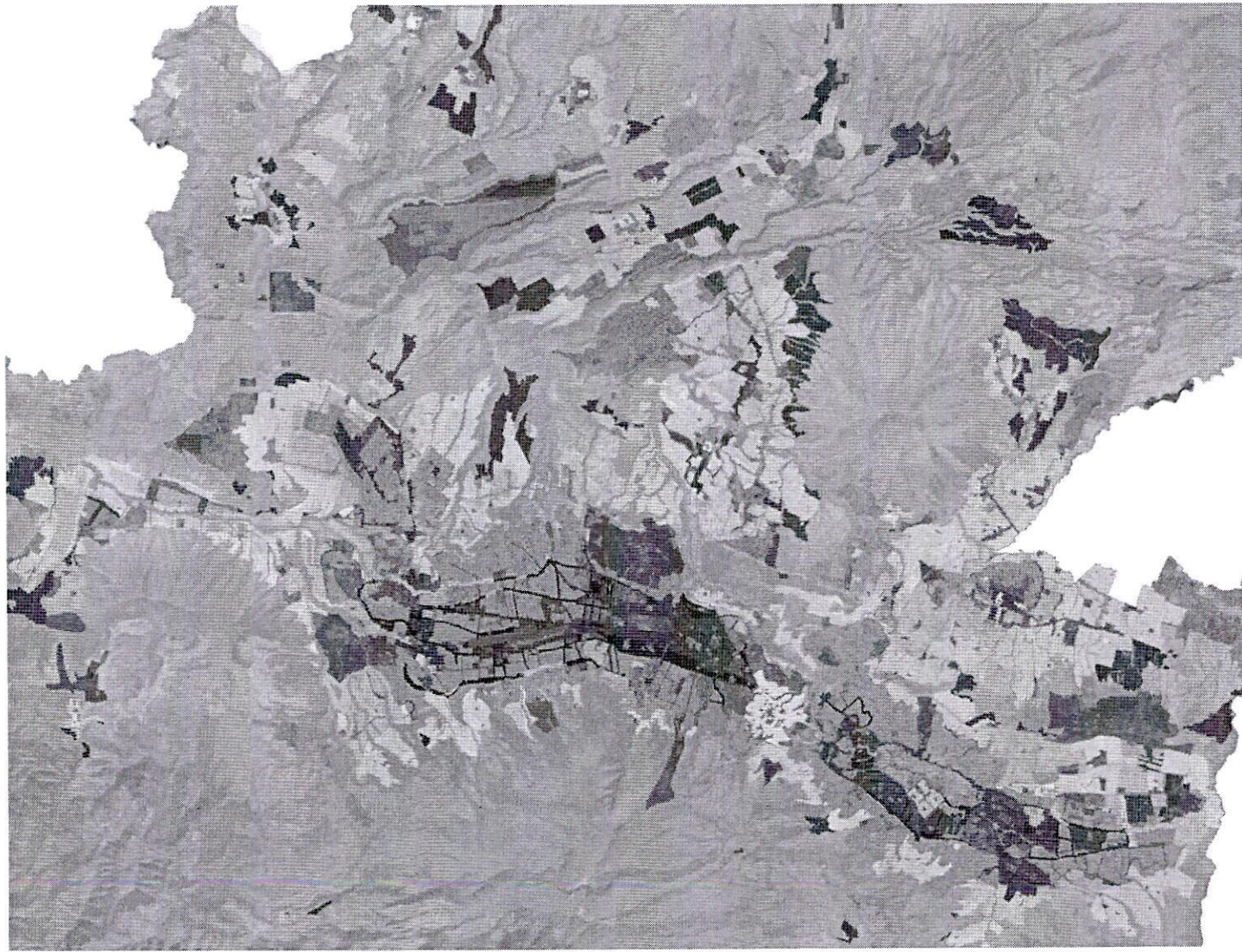
- USO PRINCIPAL**
- Residencial urbano de Alta Densidad - 4
 - Residencial urbano de Alta Densidad - 3
 - Residencial urbano de Media Densidad - 4
 - Residencial urbano de Media Densidad - 3
 - Residencial urbano de Media Densidad - 2
 - Residencial urbano de Baja Densidad - 3
 - Residencial urbano de Baja Densidad - 2
 - Residencial urbano de Baja Densidad - 1
 - Comercios y Servicios Especializados
 - Mediano Impacto
 - Alto Impacto
 - Alto Riesgo
 - Equipamiento
 - Múltiple
 - Protección Urbana Patrimonial
 - Protección Arqueológica
 - Protección Ecológica
 - Recurso Natural Renovable
 - Recurso Natural No Renovable
 - Suelo de Reserva
 - Residencial Rural
 - Residencial Rural Restringido

USOS DE SUELO PRINCIPALES

ÁREA URBANA

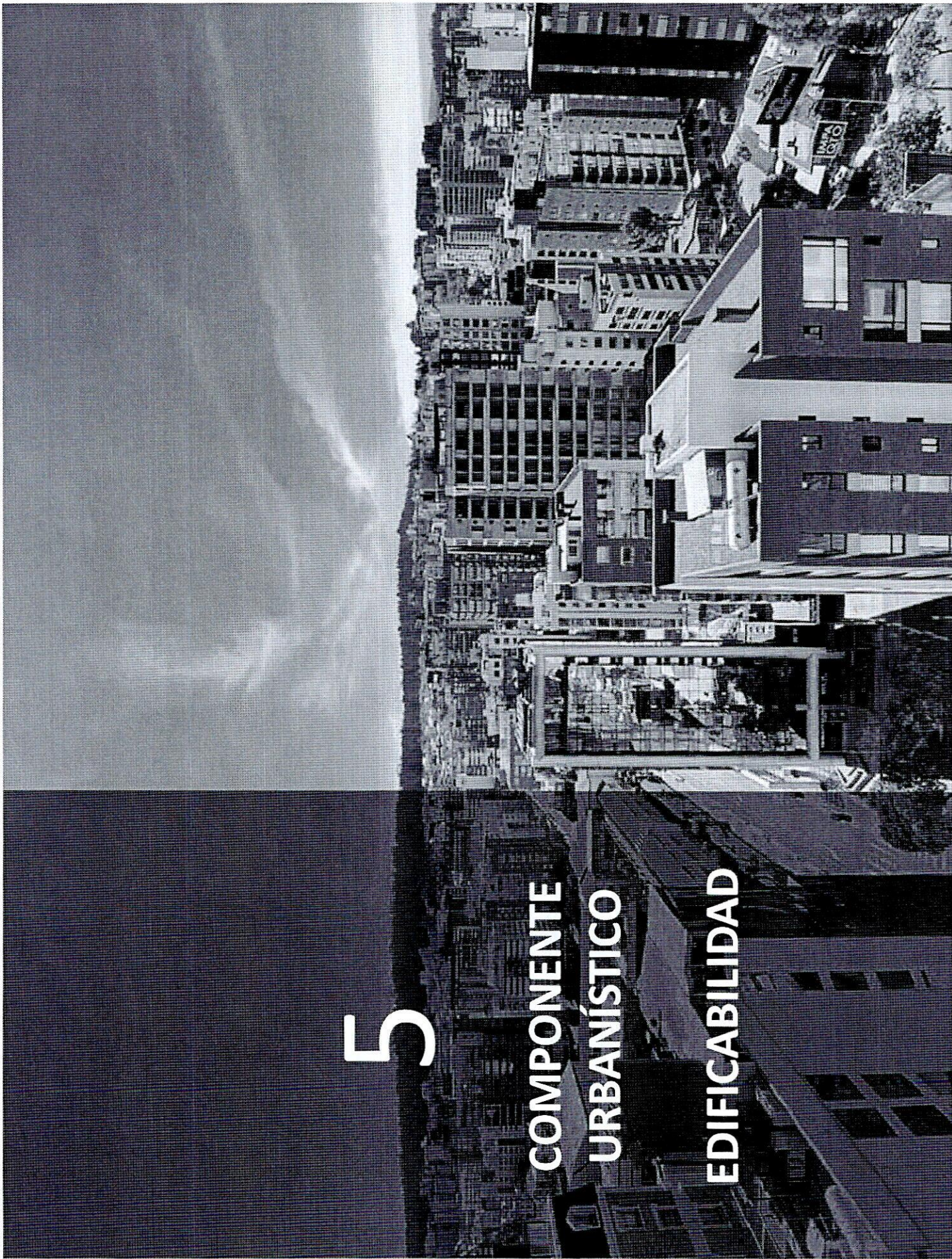
Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- 1. Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2. Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- 3. Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- 4. Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos



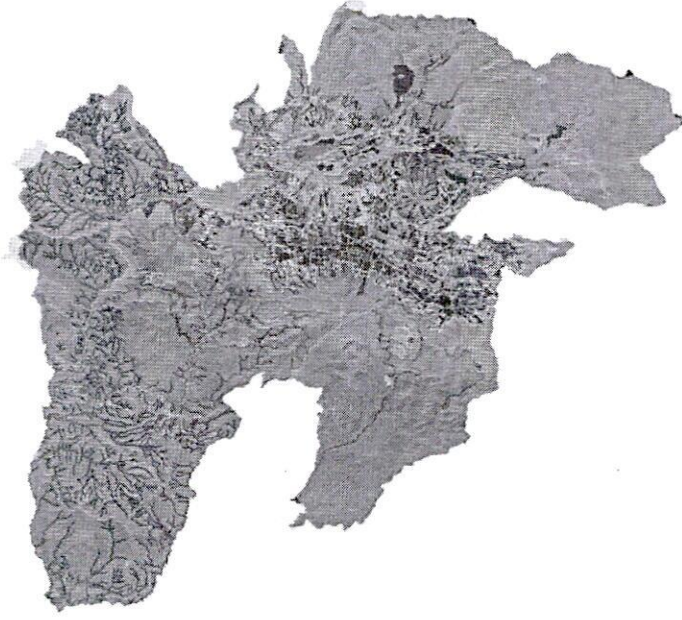
5

COMPONENTE URBANÍSTICO EDIFICABILIDAD



EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD BÁSICA



Se asigna a todo el territorio acorde a la clasificación del suelo, los tratamientos, usos de suelo y a la propuesta del Modelo Territorial Deseado.

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA



Se asigna a los sectores que brindan condiciones que permiten aprovechar las dinámicas urbanas para fomentar la densificación poblacional en concordancia con el Modelo Territorial Deseado.

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA



Se asigna a las áreas donde se desea incrementar la densidad poblacional acorde con el sistema de centralidades, del Desarrollo Orientado al Transporte y las dinámicas urbanas.

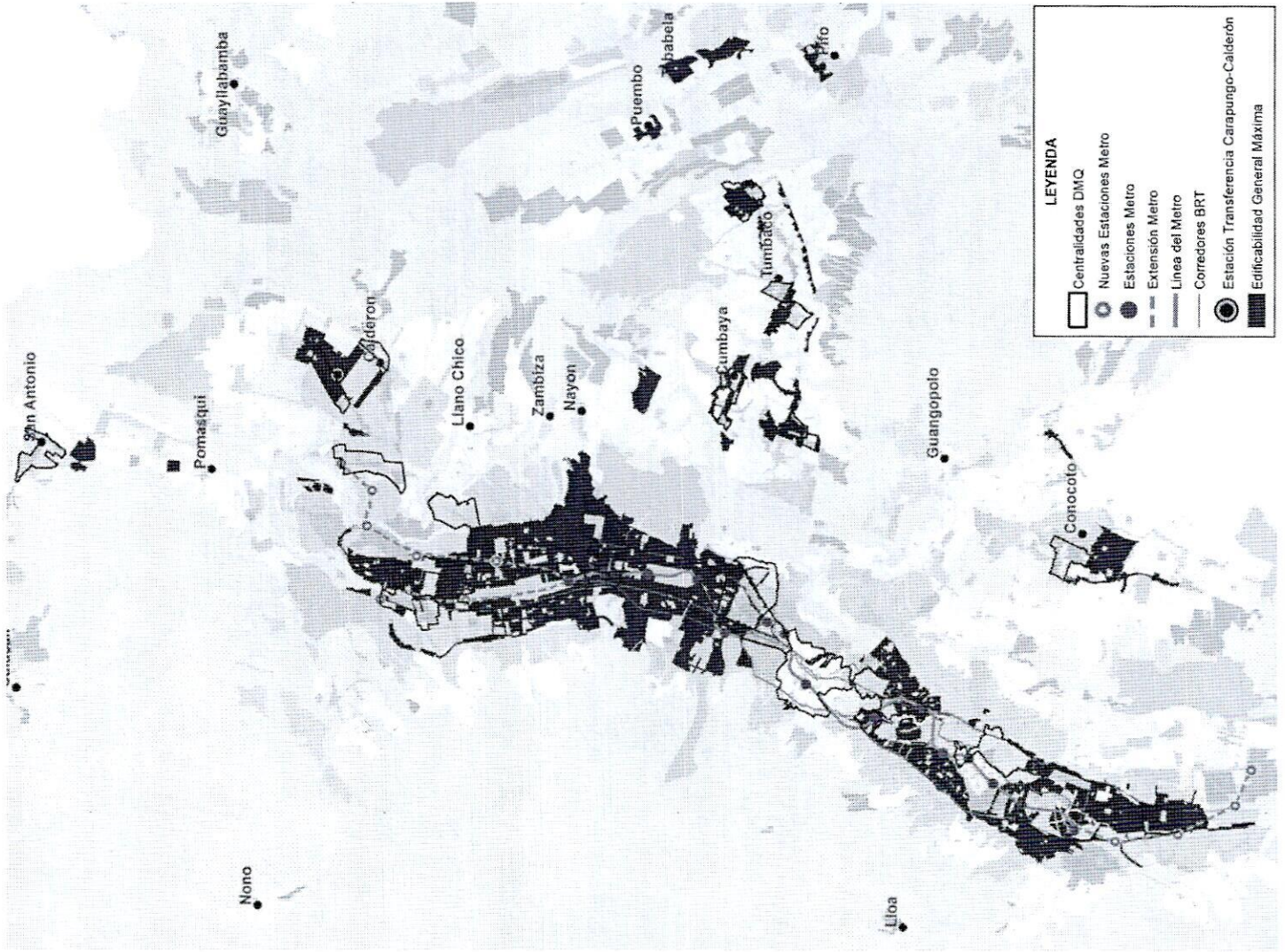
EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA

ÁREA URBANA

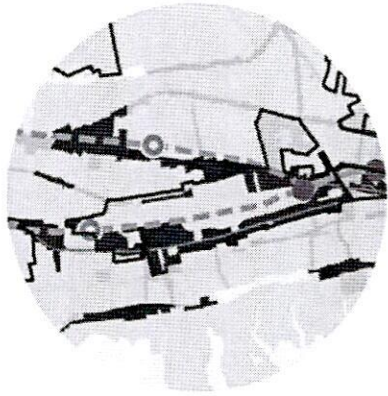
Se propone edificabilidad general máxima, en zonas con las siguientes características, principalmente:

- **Consolidación media o alta**, con acceso a sistema público de soporte, servicios y equipamientos.
- **Tratamiento de sostenimiento, potenciación o renovación.**
- **Áreas residenciales de media o alta densidad y áreas de uso múltiple.**
- **En los alrededores de centralidades, con doble edificabilidad** (edificabilidad básica y edificabilidad general máxima).
- **En los polígonos de centralidades, con triple edificabilidad** (edificabilidad específica máxima además de las anteriores).
- **Alrededores de ejes viales importantes y de estaciones de transporte público.**
- **Áreas anteriormente declaradas como Zonas Urbanísticas de Asignación Especial y como Polígonos de Ecoeficiencia**

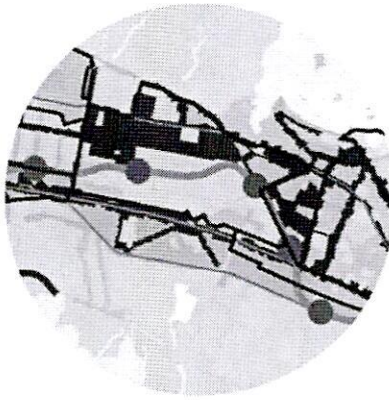


EDIFICABILIDADES EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA

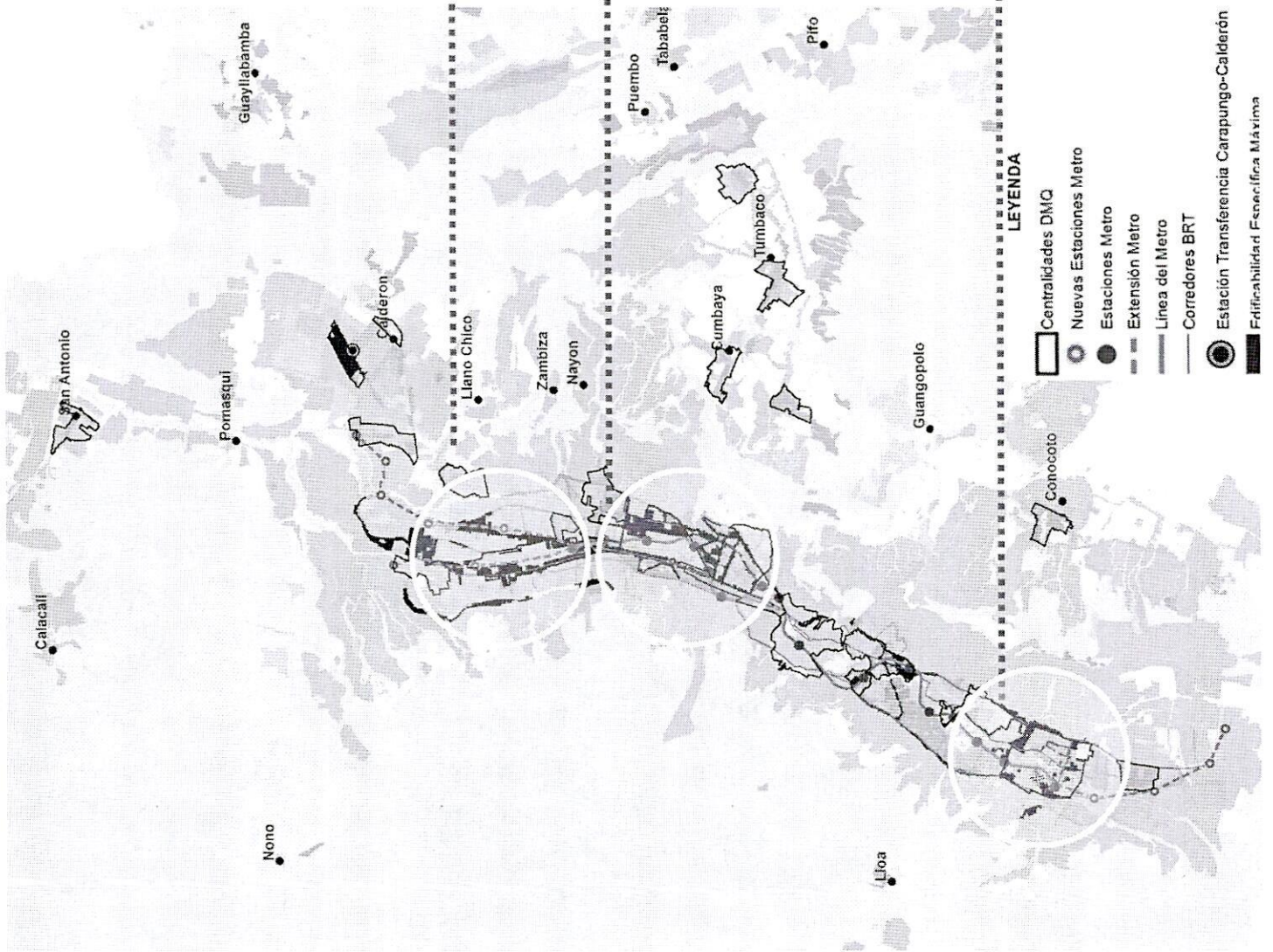
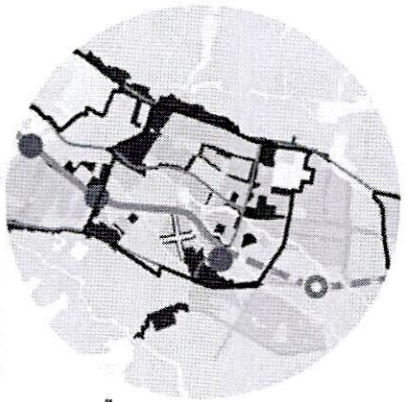
CENTRALIDAD BICENTENARIO



CENTRALIDAD LA CAROLINA



CENTRALIDAD QUITUMBE



LEYENDA

- Centralidades DMQ
- Nuevas Estaciones Metro
- Estaciones Metro
- Extensión Metro
- Línea del Metro
- Corredores BRT
- Estación Transferencia Carapungo-Calderón
- Edificabilidad Específica Máxima

6

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO: CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)

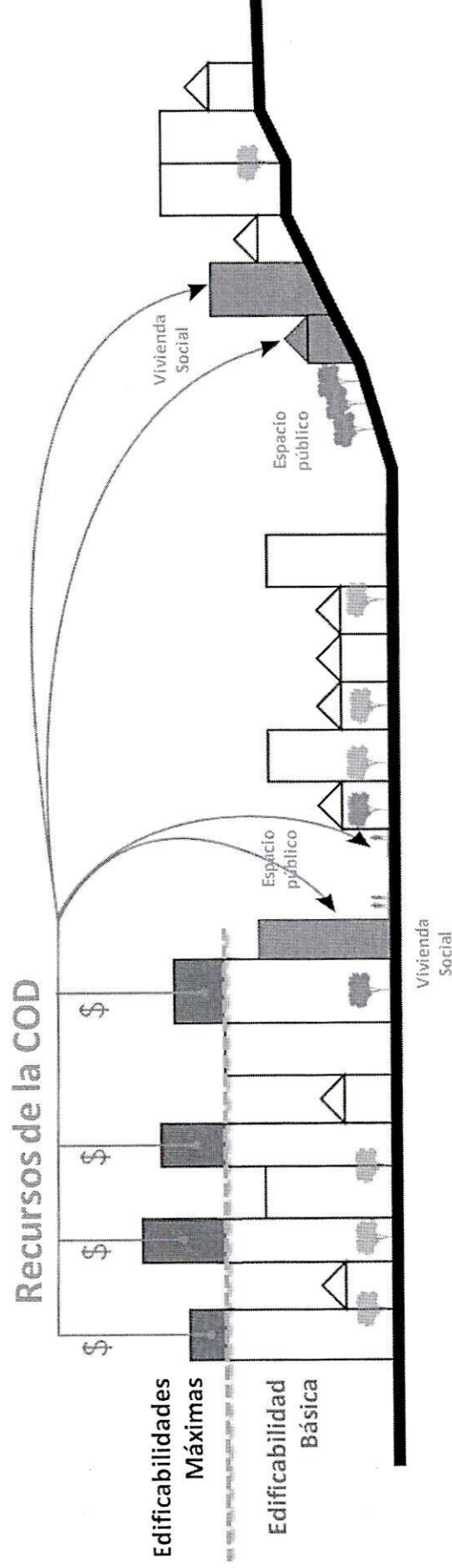
QUITO
grande como un río

Secretaría de
TERRITORIO
Planificación Territorial



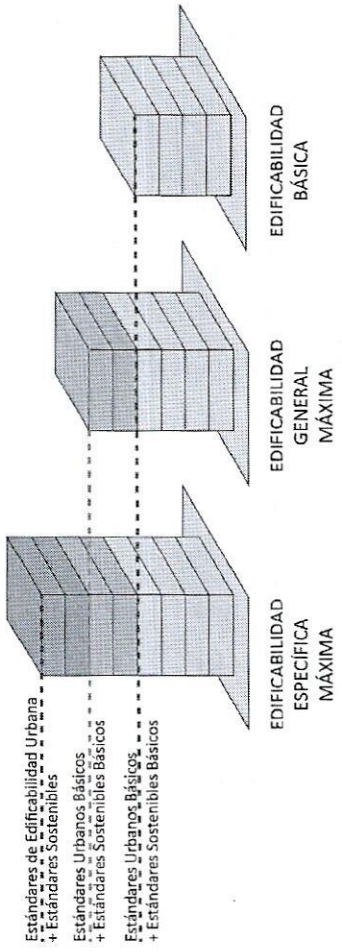
Concesión Onerosa de Derechos (COD): Concepto

- a) Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano.
- b) Mecanismo de captura de plusvalía.
- c) Garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística.



CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS FÓRMULA GENERAL

Ámbito de aplicación 3: Autorización de mayor aprovechamiento del suelo

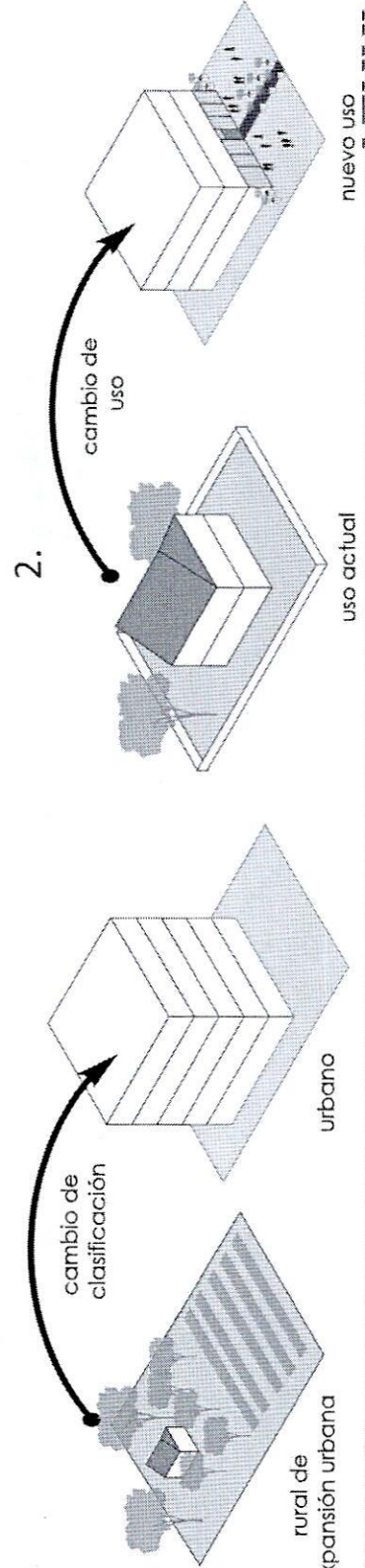


Ponderador de pago de la COD

$$COD = [VS * Ae + VS * IR * AUUV] * \beta$$

Ámbito de aplicación 1 y 2:

1. Transformación de suelo rural en urbano o de suelo rural a suelo de expansión urbana
2. Modificación del uso del suelo

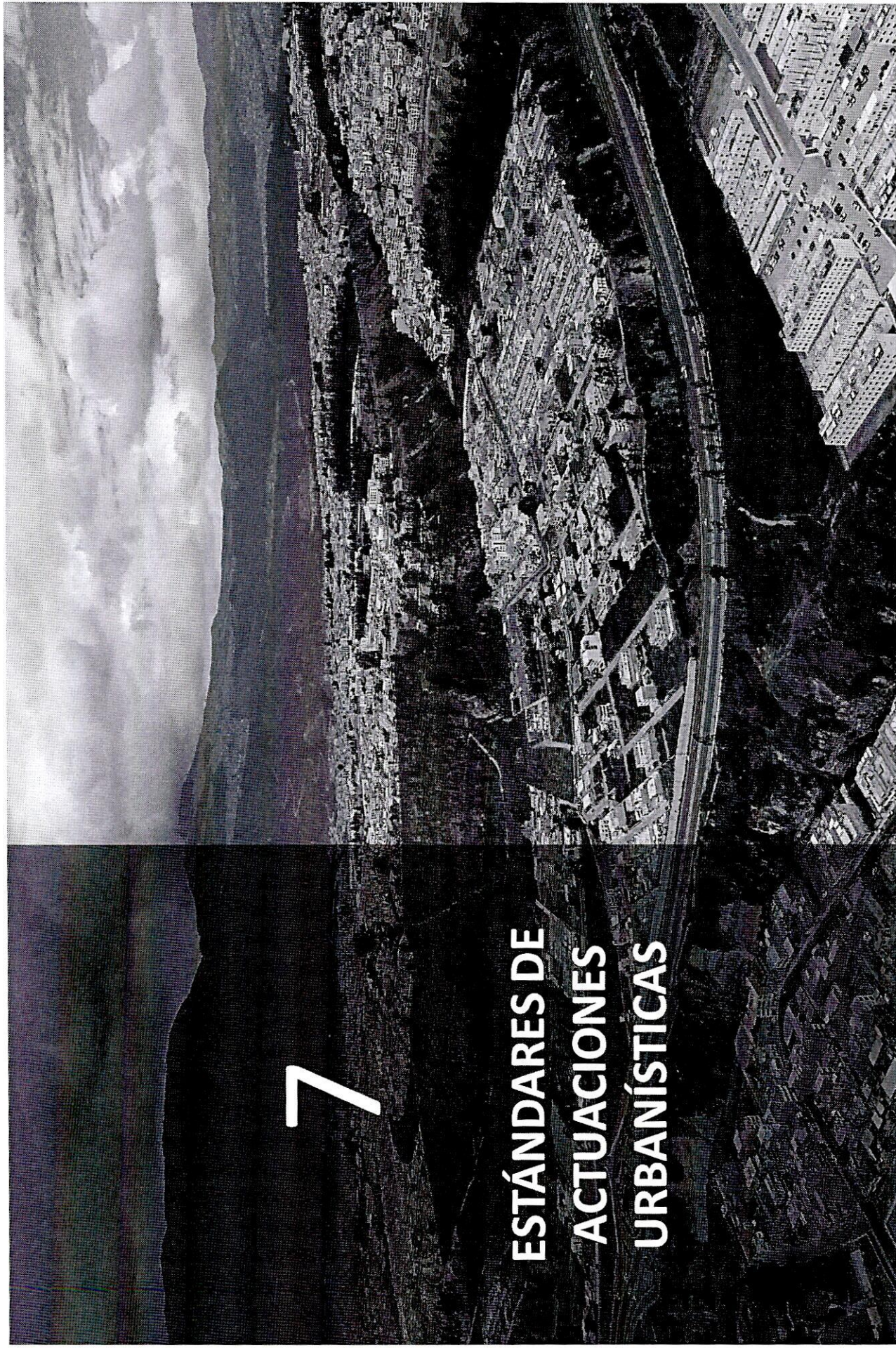


7

ESTÁNDARES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

QUITO
grande otra vez

Secretaría de
TERRITORIO
Plan de Ordenamiento Territorial



ESTÁNDARES

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

ESTÁNDARES PARA EL DMQ

1. Edificabilidad
2. Infraestructura
3. Equipamientos
4. Vivienda Social
5. Espacio Público de Encuentro
6. Espacio Público de Conectividad
7. Protección del Paisaje
8. Industria

En el **Art. 43 de la LOOTUGS** se establece:

Estándares urbanísticos. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

ESTANDARES URBANÍSTICOS

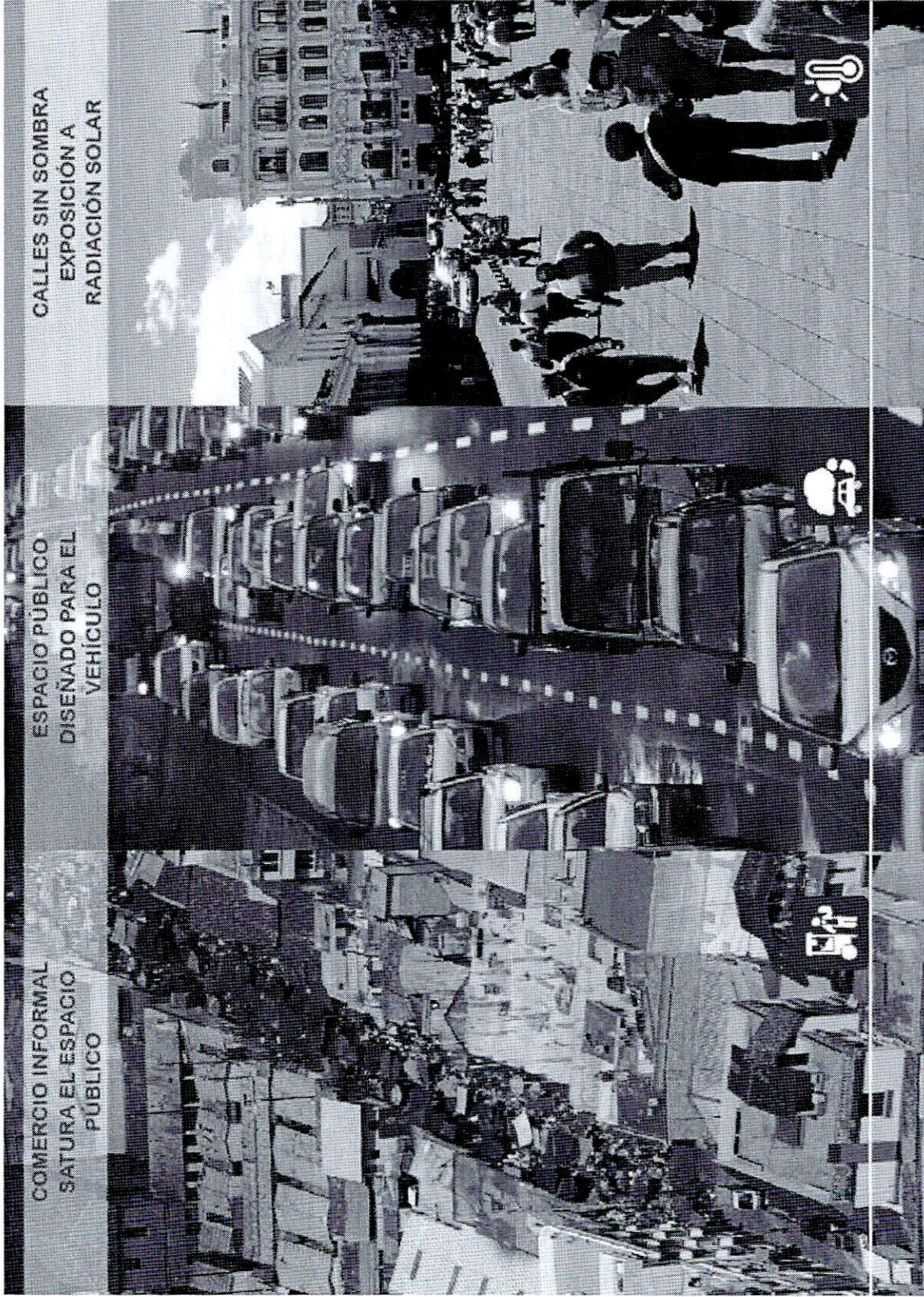


- Estándar de EP Conectividad
- Estándar de Vivienda Social
- Estándar de Infraestructura
- Estándar de EP de Encuentro
- Estándar de Edificabilidad
- Estándar del Paisaje
- Estándar de Equipamiento
- Estándar de Industria

QUITO
grande está mejor

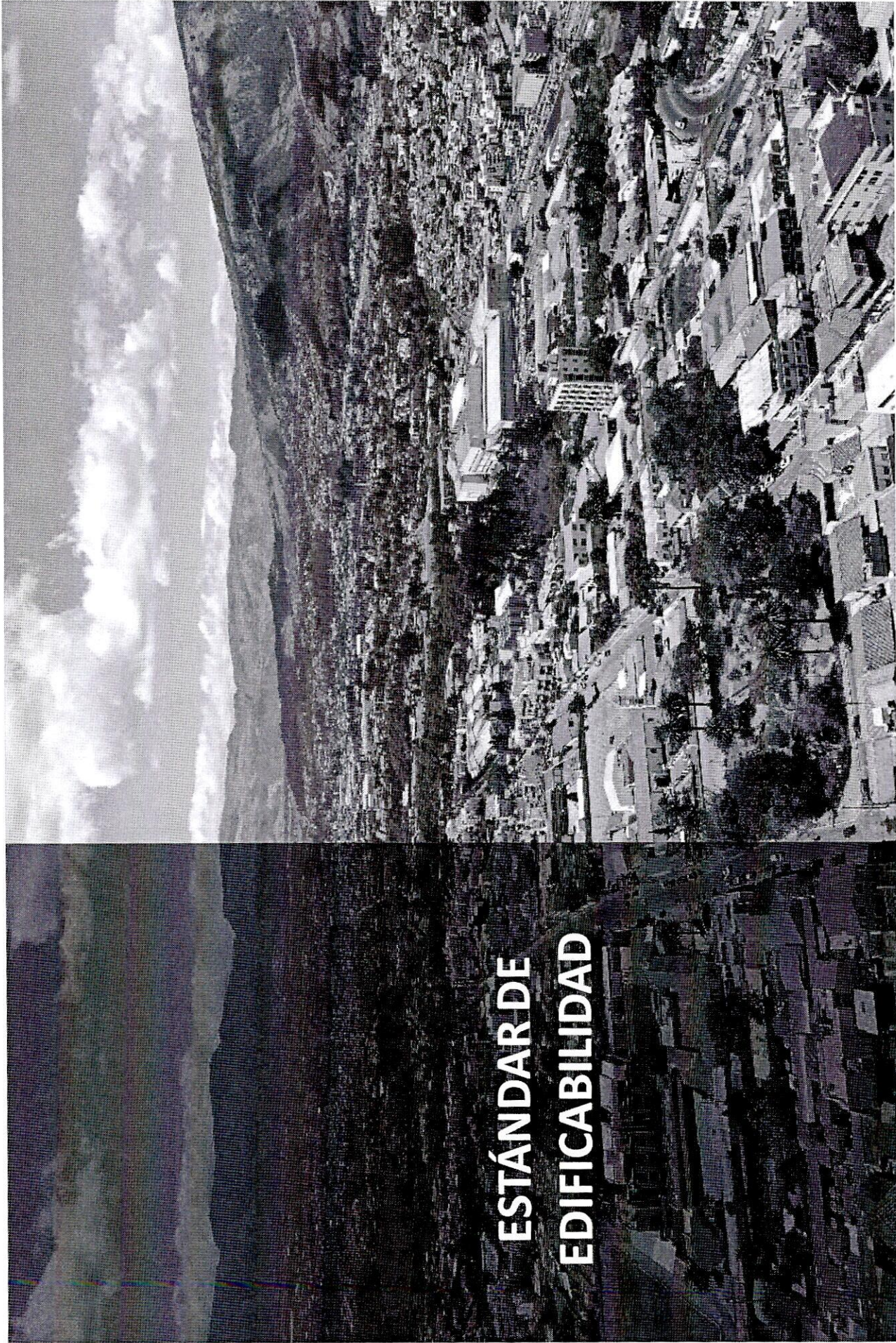
Secretaría de
TERRITORIO
Quito 1997

ANTECEDENTES



QUITO
grande otra vez

Secretaría de
TERRITORIO
Planificación



**ESTÁNDAR DE
EDIFICABILIDAD**

QUITO
grande como un ay

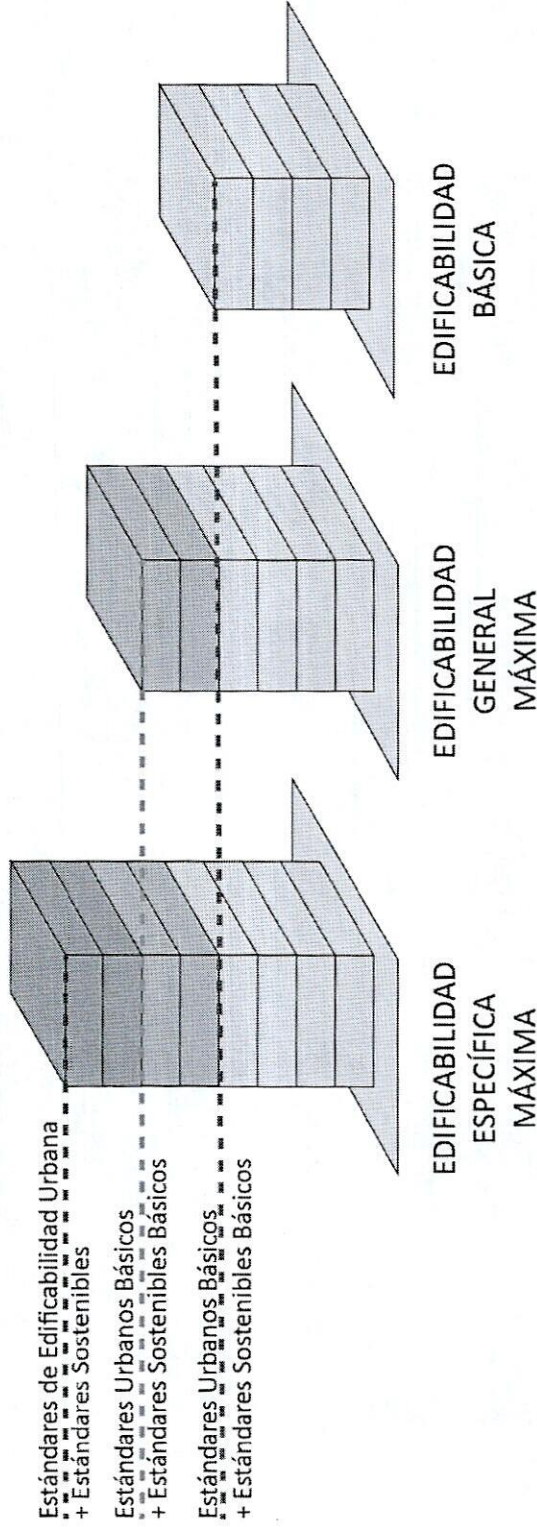
Secretaría de
TERRITORIO
desde 1992

EDIFICABILIDADES

TIPOS DE EDIFICABILIDADES

El Estándar de Edificabilidad está vinculado a las distintas edificabilidades a las que se puede acceder en el DMO.

Se accede a mayor edificabilidad cuando se cumplen los estándares que aplican a la edificación.



EDIFICABILIDADES - LOOTUGS

Art. 26 Edificabilidad básica. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

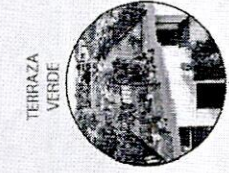
Art. 25 - La edificabilidad general máxima es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

Art. 25 - La edificabilidad específica máxima es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

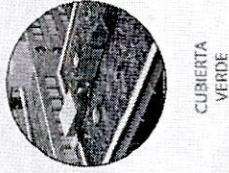
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD



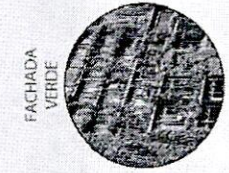
CERRAMIENTO VERDE



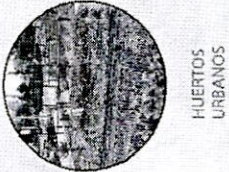
TERRAZA VERDE



CUBIERTA VERDE



FACHADA VERDE



HUERTOS URBANOS



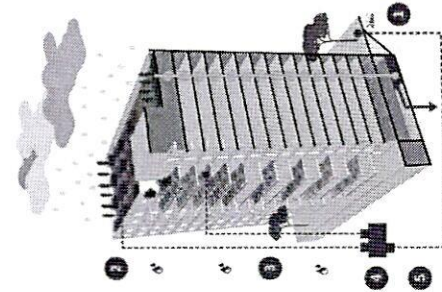
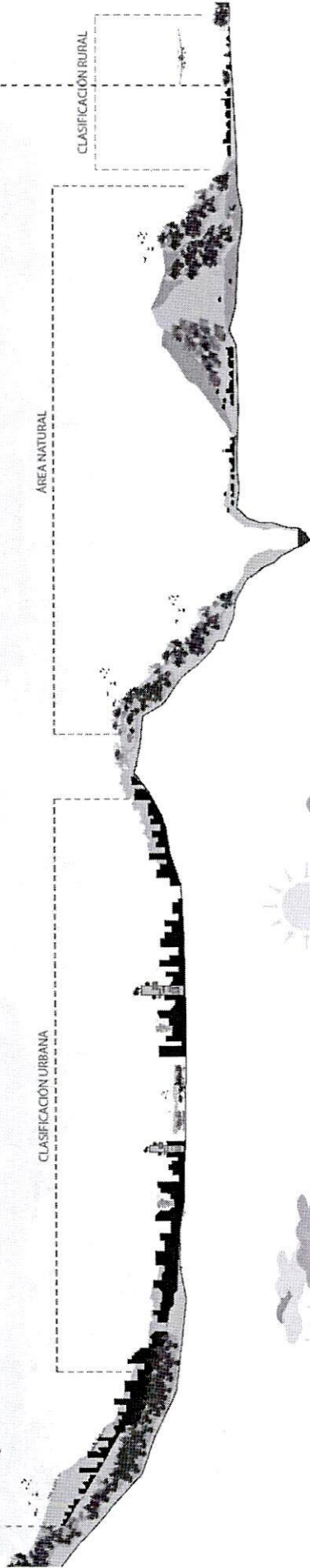
ACERAS Y ARBOLADO



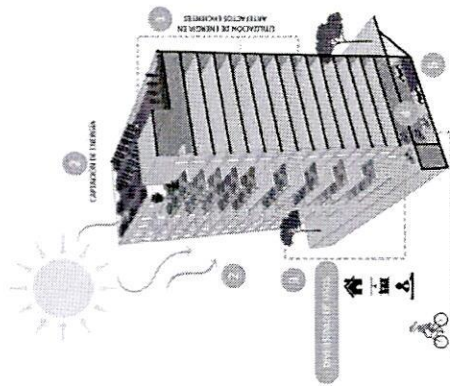
INTEGRACIÓN A PARQUES

LÍMITE URBANO

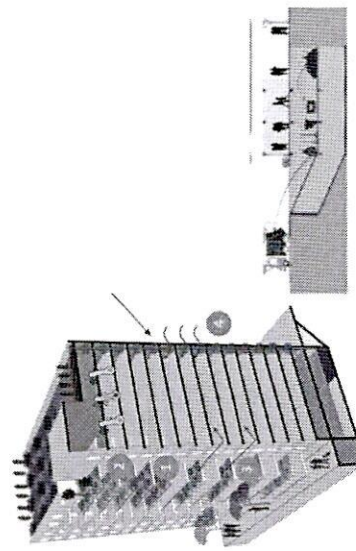
ESTÁNDARES DE EDIFICABILIDAD



Agua



Energía



Aportes ambientales

ESTÁNDAR DE INFRAESTRUCTURA

Son parámetros para la dotación, distribución e implementación de Redes de Servicio de Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado, Recolección de Residuos y Telecomunicaciones para garantizar el acceso equitativo e igualitario para toda la población

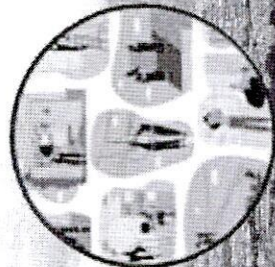
QUITO
grande otra vez

Secretaría de
TERRITORIO
Planificación

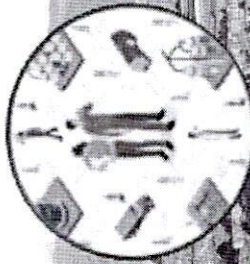
ESTÁNDAR DE INFRAESTRUCTURA SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Establece los parámetros para la dotación, distribución e implementación de Redes de Servicio de Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado, Recolección de Residuos y Telecomunicaciones de forma que garanticen el acceso equitativo e igualitario de los servicios a la población.

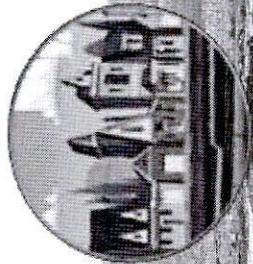
Energía Eléctrica



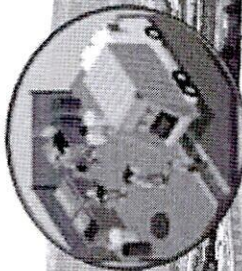
Agua Potable



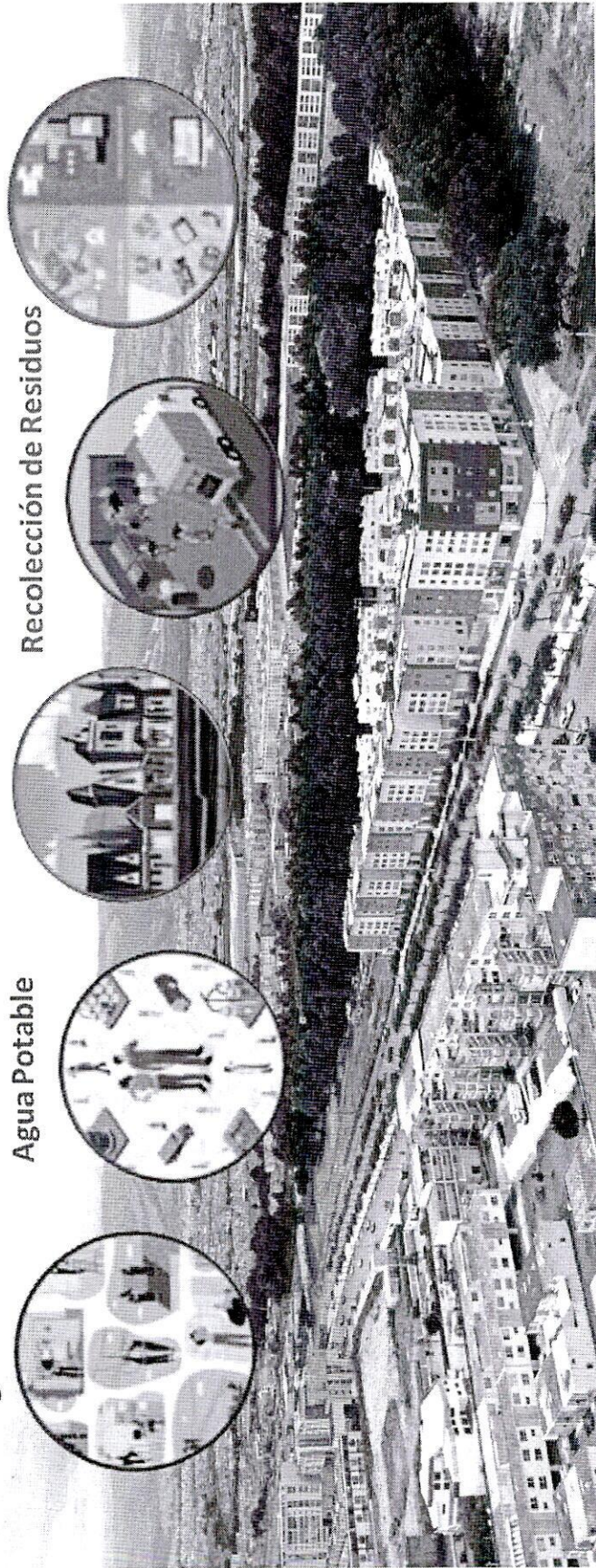
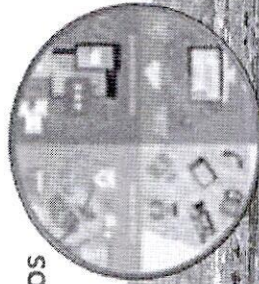
Alcantarillado



Recolección de Residuos



Telecomunicaciones



En el Art. 4 de la LOOTUGS se establece:

10) **Infraestructura.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio.

En el Art. 4 de la LOOTUGS se establece:

13) **Sistemas públicos de soporte.** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos

En el Art. 314 de la Constitución:

El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras portuarias y aeroportuarias, y los demás que determine la ley.

QUITO
grande otra vez

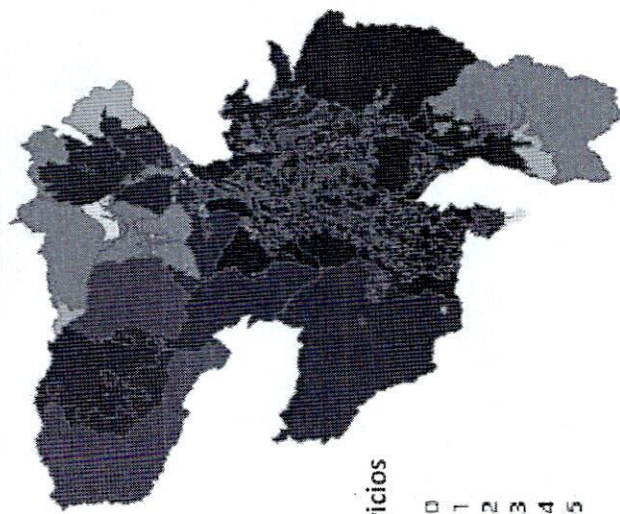
Secretaría de
TERRITORIO
grande otra vez

ESTÁNDAR DE INFRAESTRUCTURA REDES DE SERVICIOS BÁSICOS

DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS ACTUAL Y ÓPTIMO ESPERADO

La población tiene el derecho a la accesibilidad de los servicios básicos como son el agua potable, alcantarillado, recolección de residuos, energía eléctrica y telecomunicaciones, con el fin de garantizar la sostenibilidad y el buen vivir.

DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS

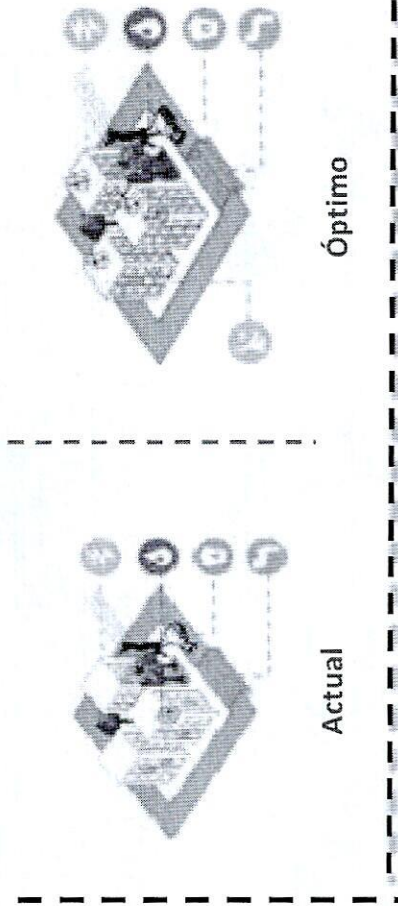


N° Servicios

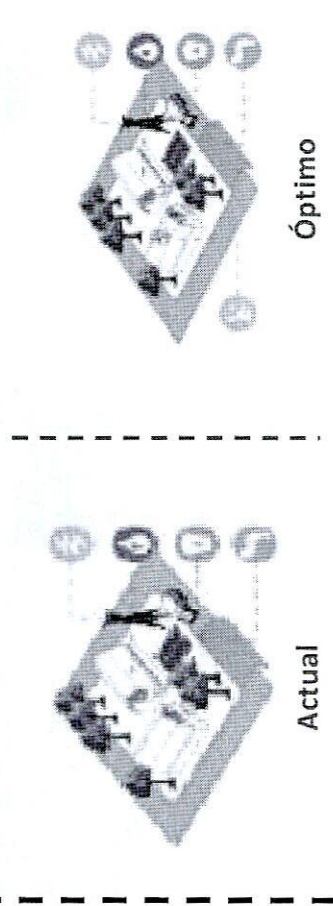


- Energía Eléctrica (E)
- Agua Potable (A)
- Alcantarillado (S)
- Recolección de Residuos Sólidos (R)
- Telecomunicaciones (T)

Zona Urbana



Zona Rural

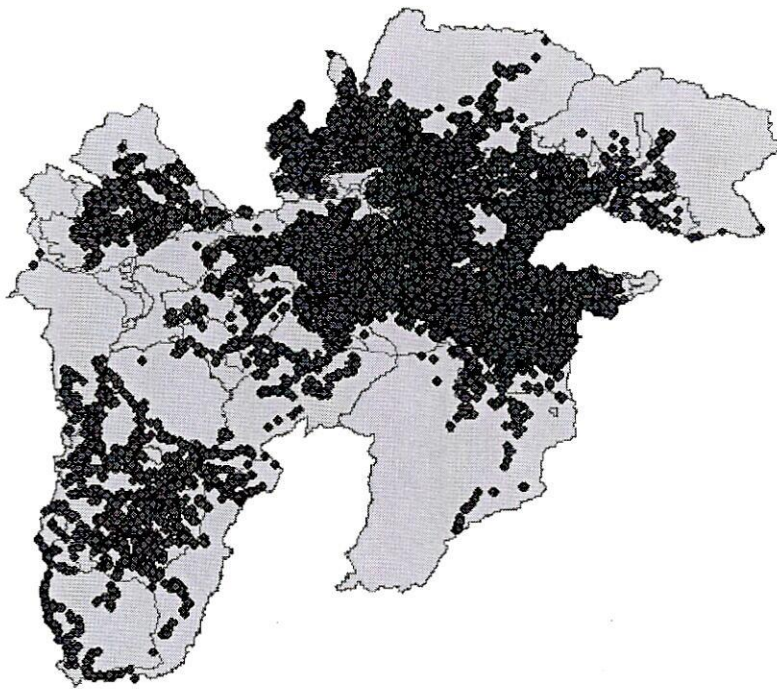


ESTÁNDAR DE INFRAESTRUCTURA DE DOTACIÓN DE ACOMETIDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

ESTADO ACTUAL Y ÓPTIMO ESPERADO

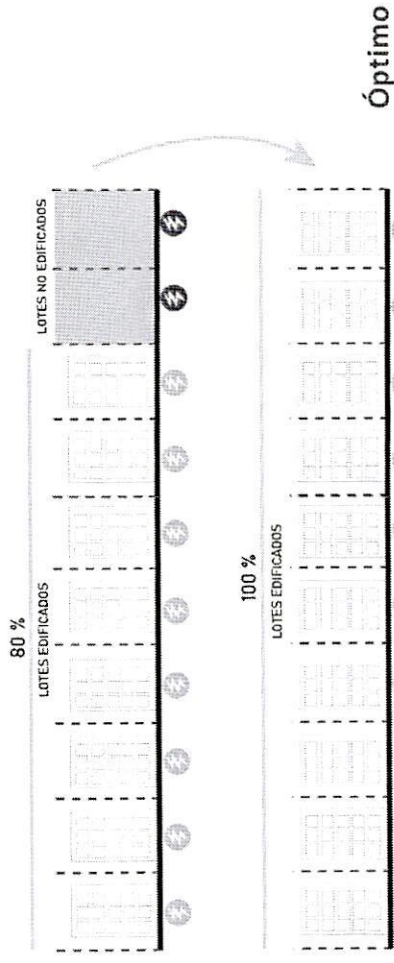
La Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica garantizará la dotación de servicio de fluido eléctrico a todos los lotes edificados o usuarios que requieran del servicio.

DOTACIÓN DE ACOMETIDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

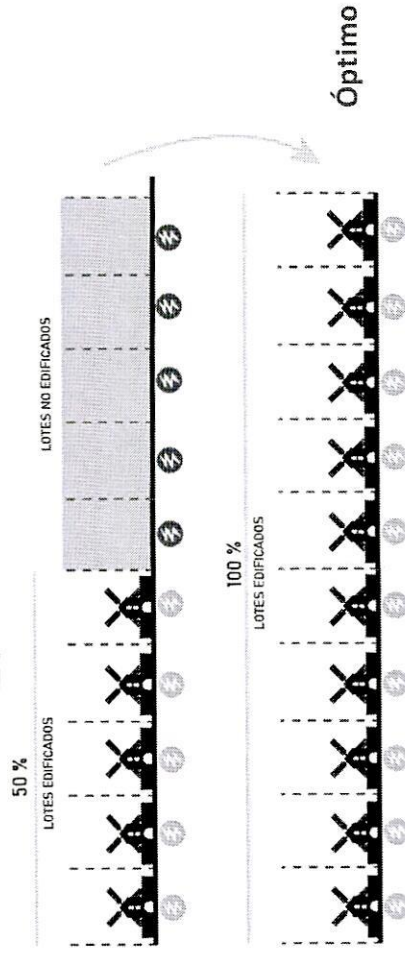


■ Acometidas Eléctricas en el DMQ

Zona Urbana



Zona Rural

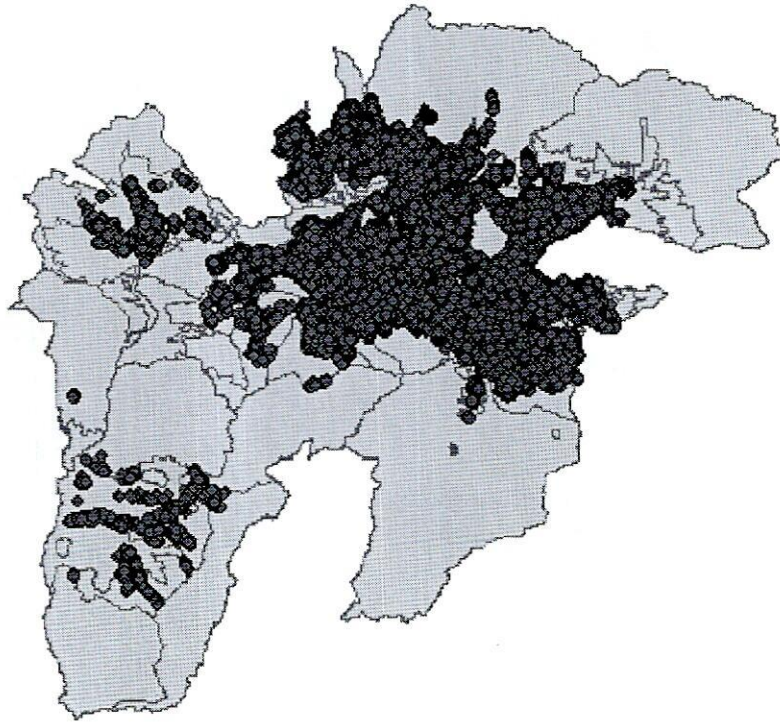


INFRAESTRUCTURA DE DOTACIÓN DE ACOMETIDA DE AGUA POTABLE

ESTADO ACTUAL Y ÓPTIMO ESPERADO

La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito, garantizará la dotación de servicio, a todos los lotes edificados o usuarios que requieran de la dotación del servicio.

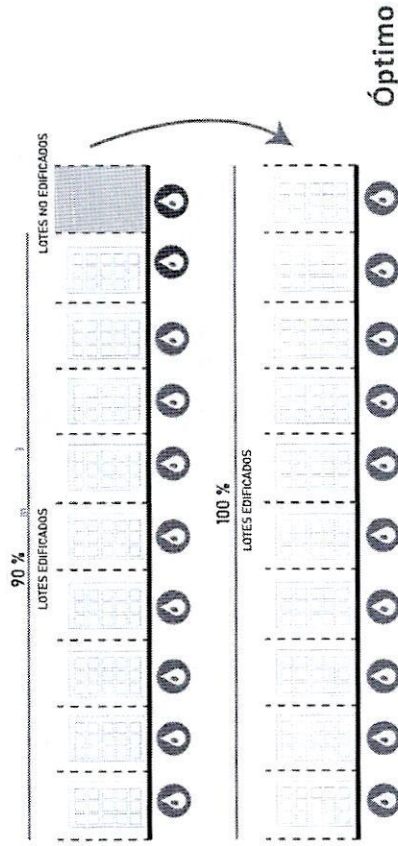
DOTACIÓN DE ACOMETIDA DE AGUA POTABLE



■ Acometidas de Agua Potable en el DMQ

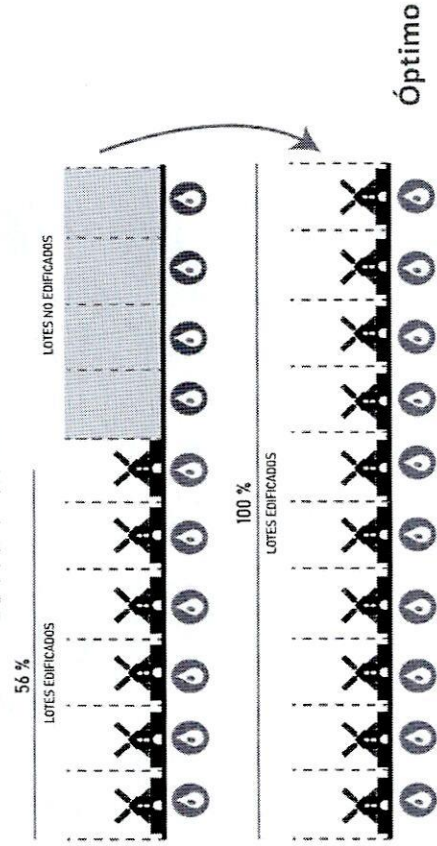
QUITO
grande otra vez

Zona Urbana



Óptimo

Zona Rural



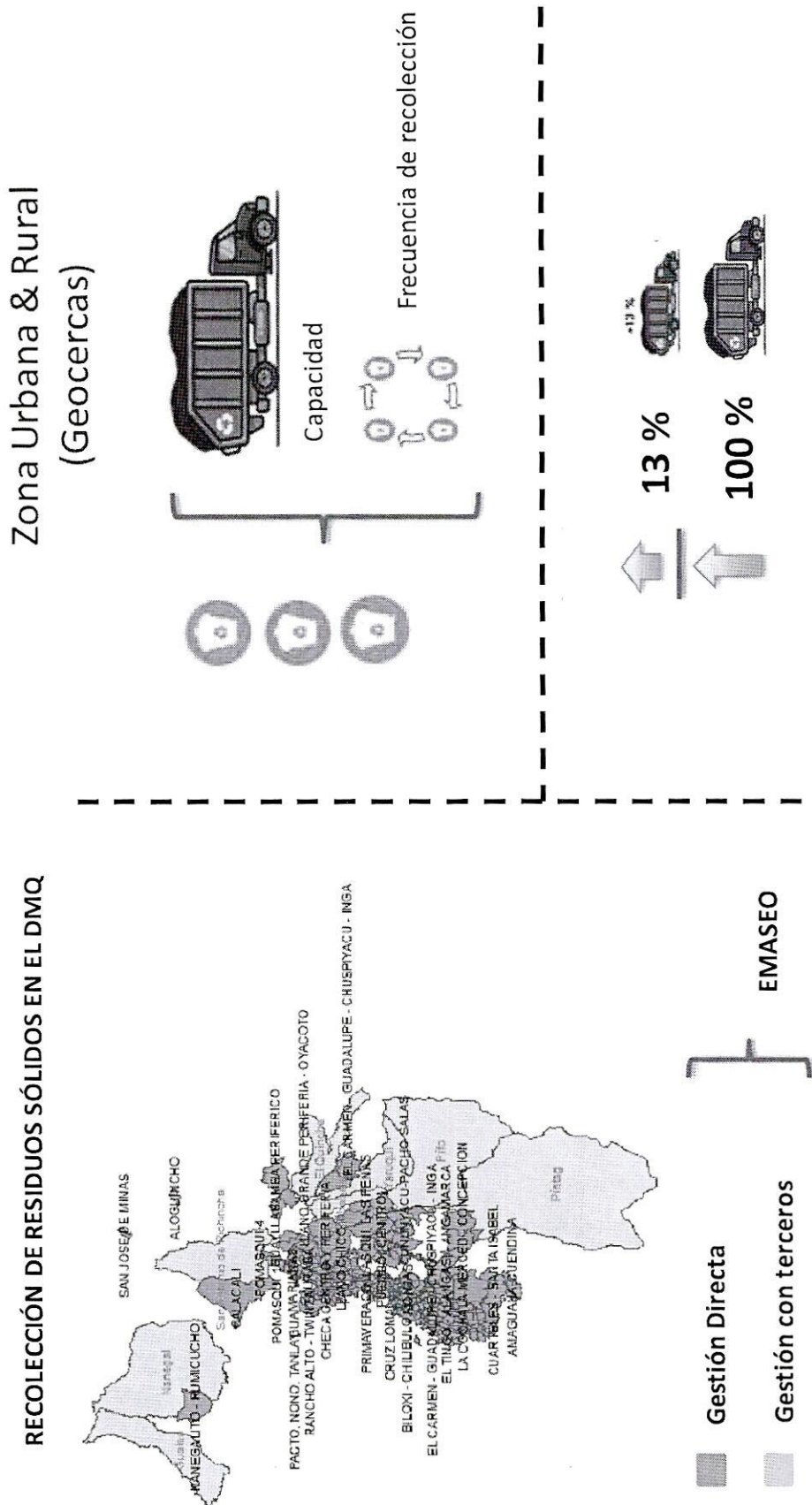
Óptimo

Secretaría de
TERRITORIO

INFRAESTRUCTURA DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

ESTADO ACTUAL Y EXCEDENTE ESPERADO

La recolección de residuos sólidos garantizará el 100% en el DMQ y con un excedente de 13% en las Geocercas, manteniendo un margen de reserva.



ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTO

Son parámetros
relacionados a la definición
de suelo urbano para la
implementación de
Equipamientos de acuerdo
a los radios de cobertura
establecidos

QUITO
grande como ayer

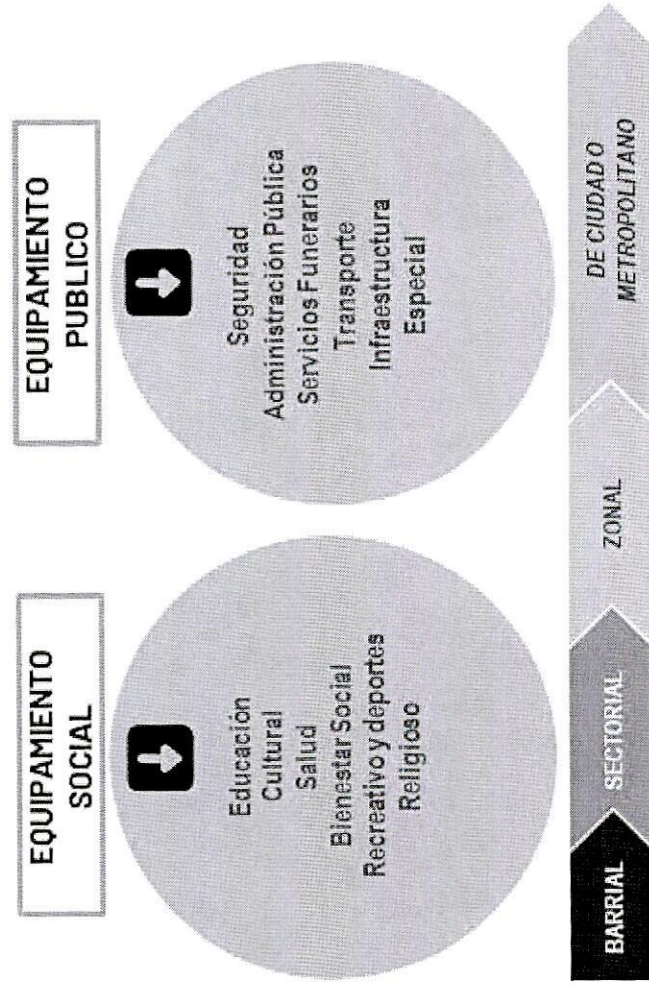
Secretaría de
TERRITORIO
Planificación Urbana

ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTOS

CARACTERIZACIÓN Y ESCALA DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS

Equipamiento Urbano:

Conjunto de edificios y espacios de uso público, en donde se realizan actividades y gestiones complementarias a las de residencia y trabajo.



Escala Barrial, tienen coberturas de 400m; 800m o 500m

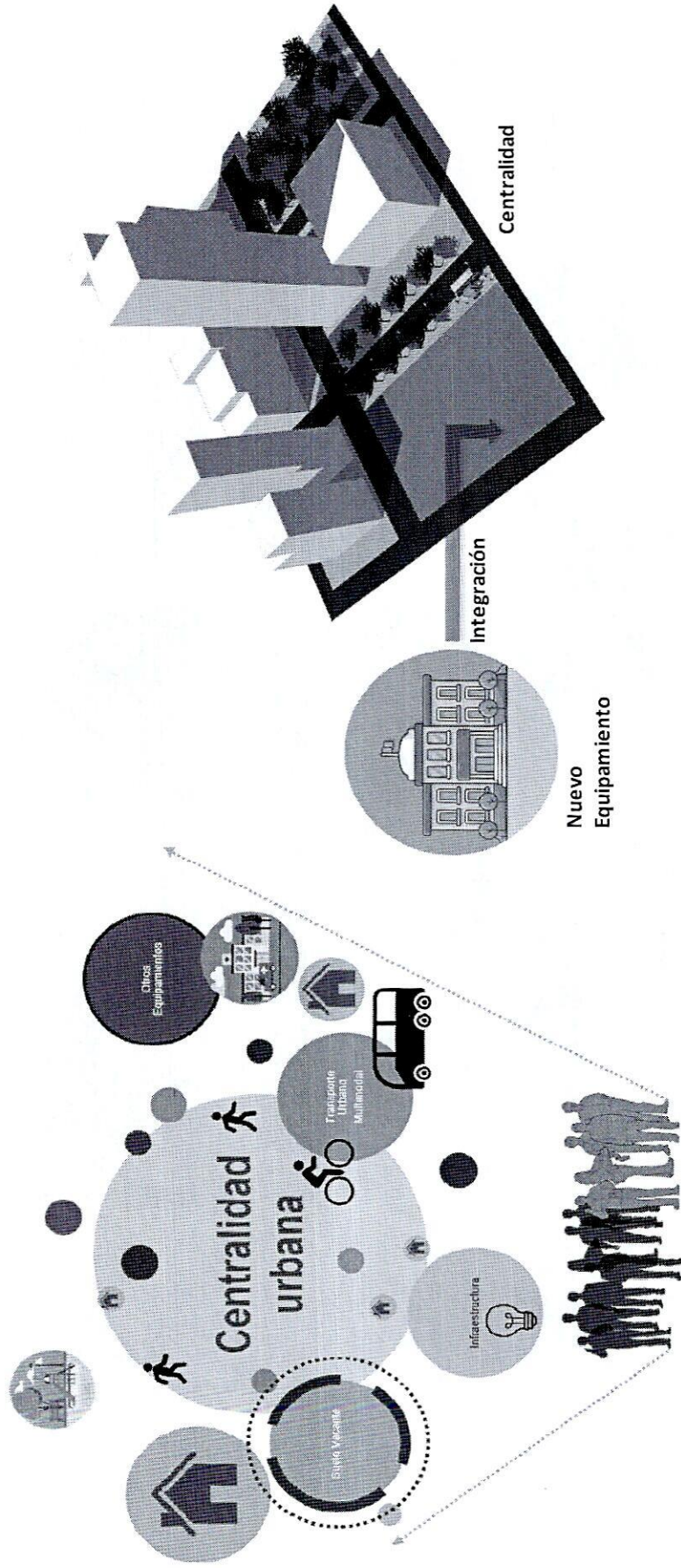
Escala Sectorial, tienen coberturas de 1000 m; 1500m; 2000m; 3000m

Escala Zonal, tienen coberturas de 2000m; 3000m

Escala Ciudad o Metropolitano, Mayor a las anteriores

INTEGRACIÓN DE EQUIPAMIENTOS A LA PLANIFICACIÓN URBANA - PUGS

CONCEPTOS ESTRUCTURANTES

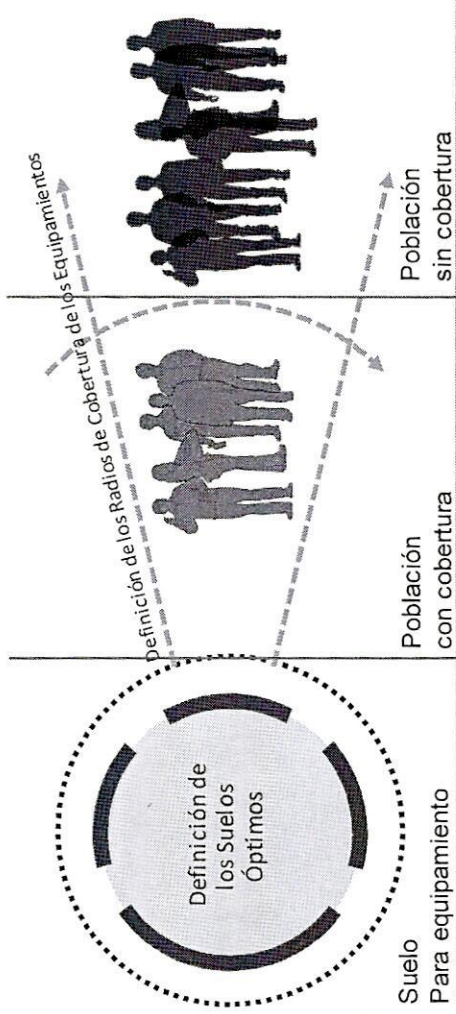


INTEGRACIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS
AL SUELO VACANTE EN EL DMQ

INTEGRACIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS
A LA PLANIFICACIÓN URBANA

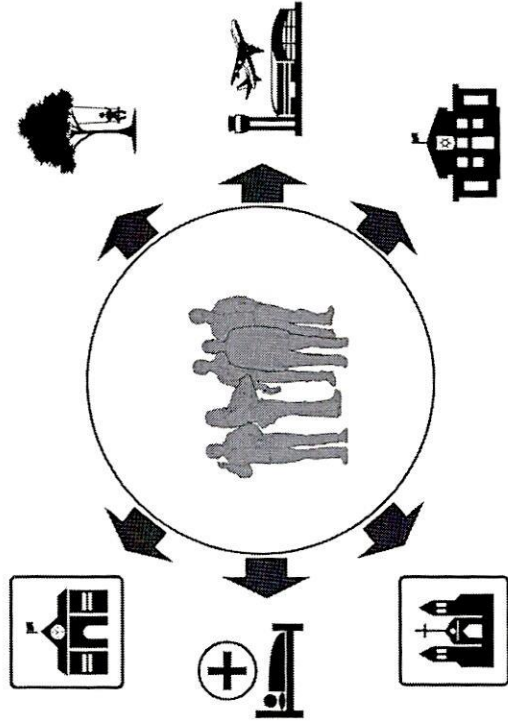
ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTOS

OBJETIVO



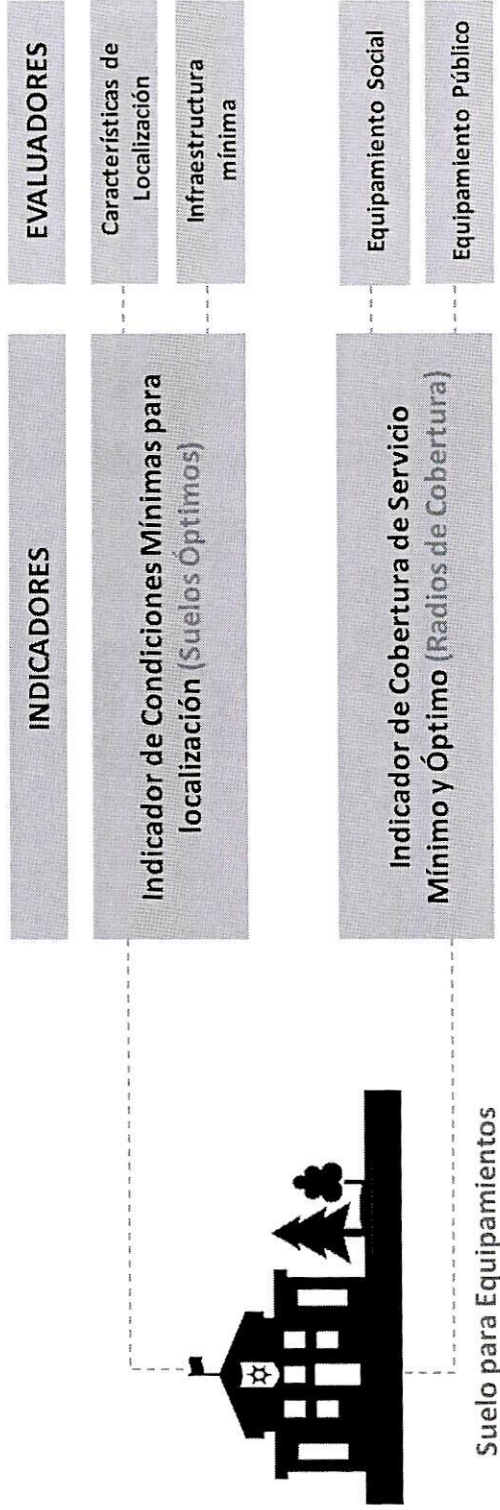
CIUDAD COMPACTA Y CAMINABLE: Se logrará a través del planteamiento de **RADIOS DE PROXIMIDAD** con Coberturas de Equipamiento o Distancias caminables aproximadas e 300 a 800m, estableciendo también para los de mayor escala y cobertura, el uso del transporte urbano multimodal.

- 1 - Suelos óptimos
- 2 - Radios de cobertura de servicio mínimos y óptimos
 - *Descentralizar los servicios*
 - *Reducir la saturación de los sistemas de transporte por desplazamientos masivos*
 - *Brindar mayor cobertura de equipamientos y redes de infraestructura a la zona urbana*
 - *Generar la integración y consolidación de la ciudad evitando el crecimiento desordenado*



DEFINICIÓN DE INDICADORES EVALUADORES

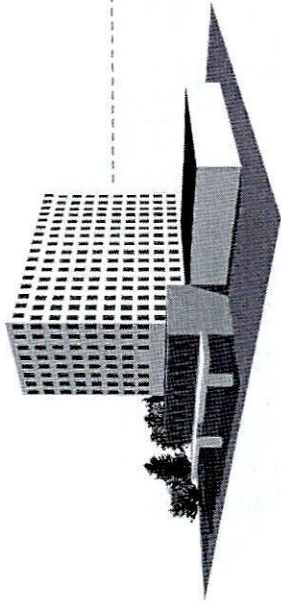
METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN: Es necesario definir los indicadores y su forma de cálculo con el fin de seleccionar suelos aptos para uso de equipamientos y , consecuentemente, establecer los radios de cobertura y caminabilidad, expresada en mínimos aceptables para garantizar una distribución equitativa y de fácil y rápido acceso en el DMQ.



INDICADOR DE CONDICIONES MÍNIMAS PARA LOCALIZACIÓN

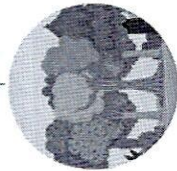
PARÁMETROS PARA DEFINICIÓN DE SUELO ÓPTIMO

Equipamiento de salud (Tipo Social)

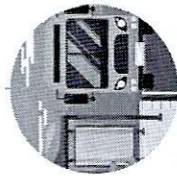
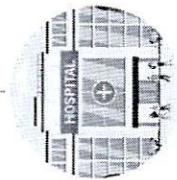


“Cuadro de Características de Localización de Equipamientos definido en correspondencia a su escala y categoría”

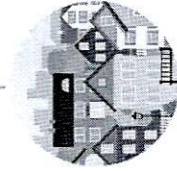
EVALUADOR 1



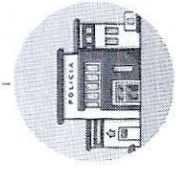
Buen microclima / Paisaje Fácil de reconocer



Accesible en Transporte Urbano

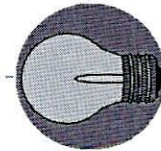


Compatible con zona residencial



Seguridad

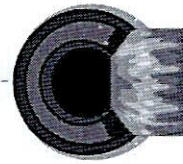
EVALUADOR 2



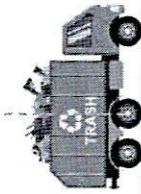
Energía Eléctrica



Agua Potable



Alcantarillado



Recolección de Desechos



Alumbrado Público

“Infraestructura mínima”

INDICADOR DE COBERTURA DE SERVICIO MÍNIMO Y ÓPTIMO

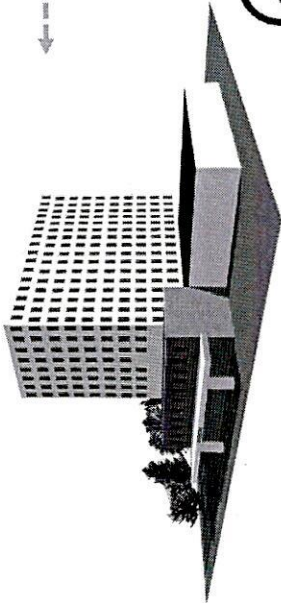
RADIOS DE COBERTURA



Escala Barrial:

Distancia caminable propuesta: 800 m (10 – 16 min)
 Distancia caminable óptima: 600 m (7 – 12 min)

Equipamiento de salud (Tipo Social)



Escala Sectorial:

Distancia caminable propuesta: 1500 m (18 – 30 min)
 Distancia caminable óptima: 1000 m (12 – 20 min)



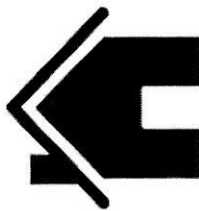
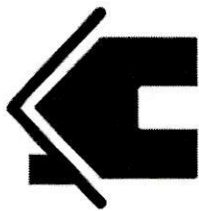
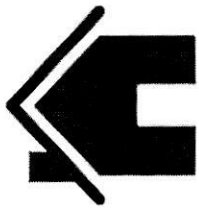
Escala Zonal:

Distancia caminable propuesta: 2000 m (24 – 40 min)
 Distancia caminable óptima: 1500 m (18 – 30 min)



Escala Ciudad / Metropolitano:

Distancia caminable propuesta: variable (< 60 min)
 Distancia caminable óptima: variable (< 45 min)



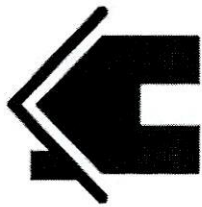
INDICADOR DE COBERTURA DE SERVICIO MÍNIMO Y ÓPTIMO

RADIOS DE COBERTURA



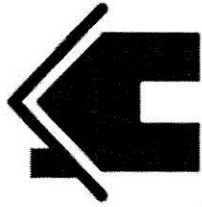
Escala Barrial:

Distancia caminable propuesta: 600 m (7 – 12 min)
 Distancia caminable óptima: 500 m (6 – 10 min)



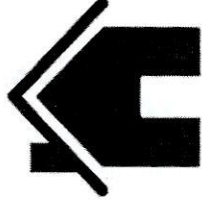
Escala Sectorial:

Distancia caminable propuesta: 2000 m (24 – 40 min)
 Distancia caminable óptima: 1800 m (22 – 36 min)



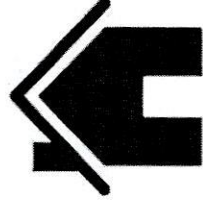
Escala Zonal:

Distancia caminable propuesta: 3000 m (36 – 60 min)
 Distancia caminable óptima: 2000 m (24 – 40 min)

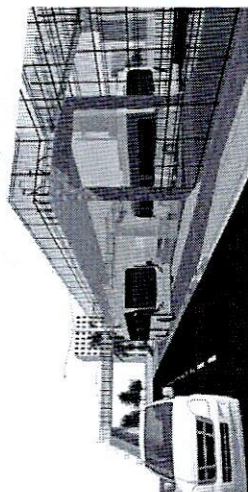


Escala Ciudad / Metropolitana:

Distancia caminable propuesta: variable (< 60 min)
 Distancia caminable óptima: variable (< 45 min)



Equipamiento de Transporte (Tipo Público)



ESTÁNDAR DE VIVIENDA SOCIAL

Son características mínimas
aceptables que establecen
parámetros para la
definición de suelo con uso
potencial de Vivienda
Social



ESTÁNDAR DE PREVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

PROBLEMÁTICA Y OBJETIVO

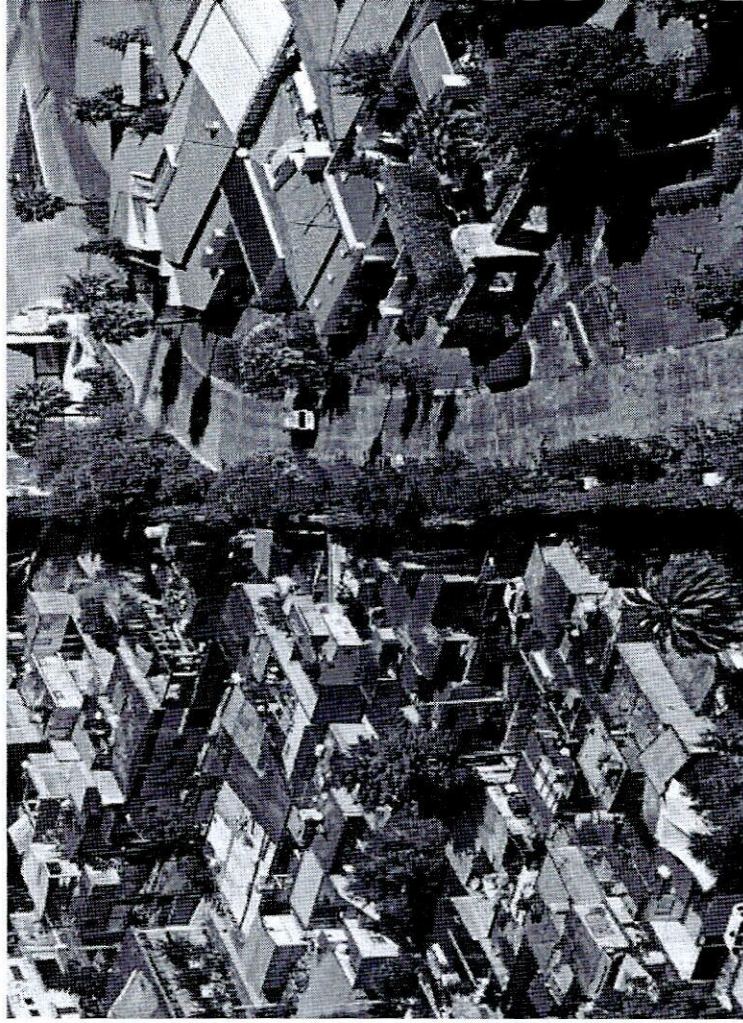
Problemática

El déficit de Vivienda Asequible, supone:

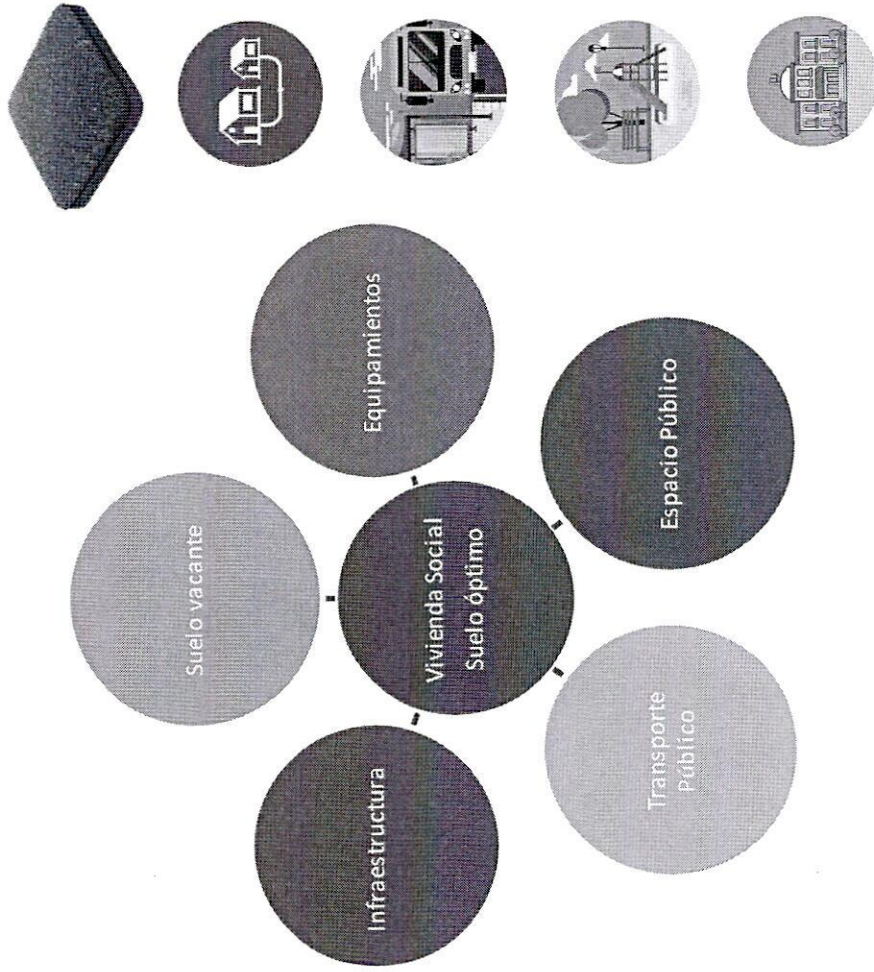
- Un problema social de tipo económico y espacial.
- Problemas de Segregación Social
- Riesgos naturales
- No cobertura de redes, servicios, equipamientos y espacios públicos.

Objetivo del Estándar

- La disminución del déficit de VIS
- Un urbanismo de desarrollo mixto.
- El acceso al disfrute la ciudad
- La disponibilidad de infraestructura, sistemas Públicos y equipamientos.



CONDICIONES DETERMINANTES PARA DEFINIR SUELO VIS COMPONENTES PARA SUELO ÓPTIMO Y DISTANCIA DE PROXIMIDAD



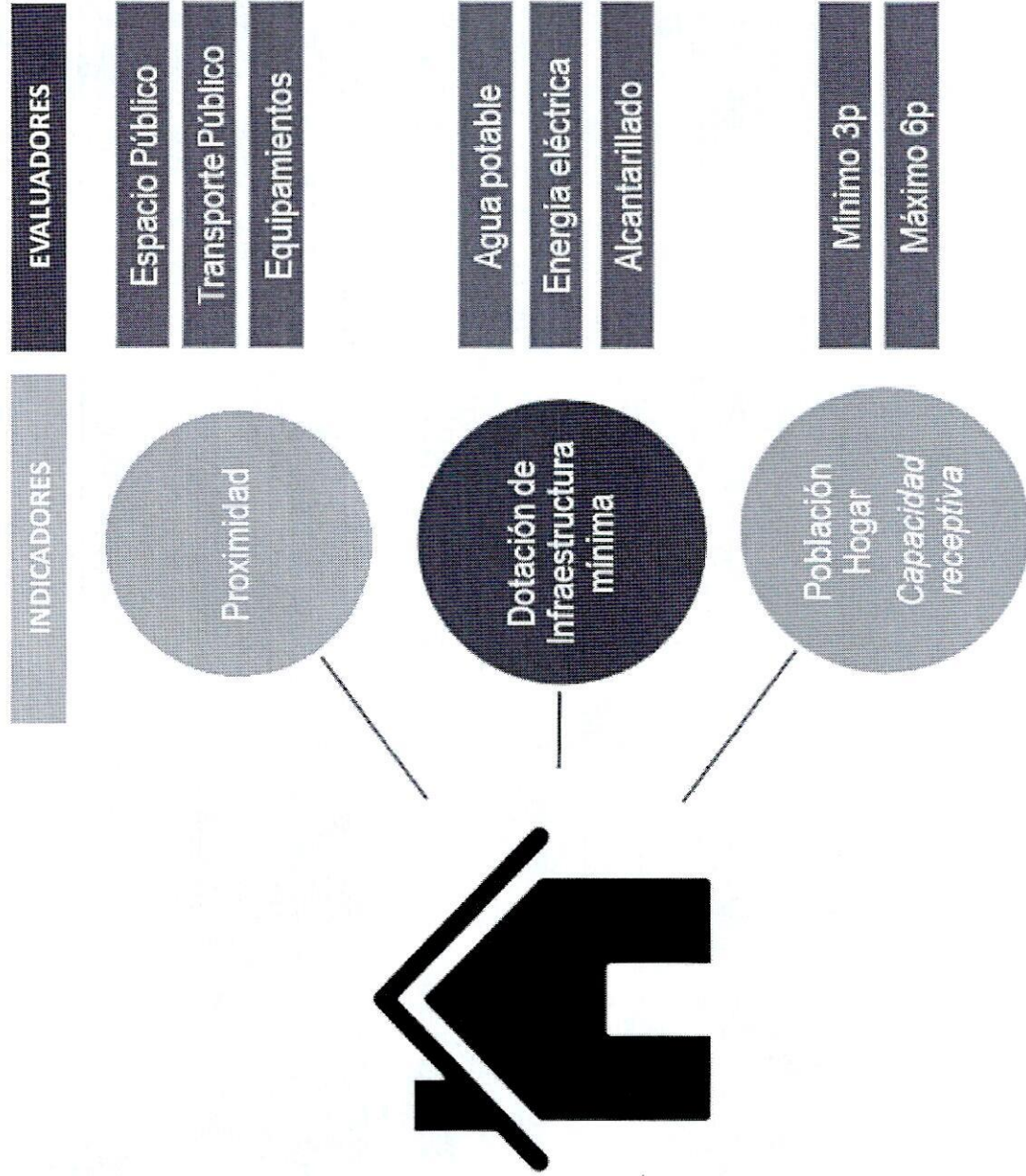
DISTANCIA DE PROXIMIDAD: La definición de un radio mínimo, nos sirve para determinar la proximidad del suelo vacante hacia los elementos urbanos necesarios para el desarrollo óptimo de las actividades diarias urbanas.

Se define en términos de un desplazamiento peatonal corto a no más una distancia caminable de 800 m.

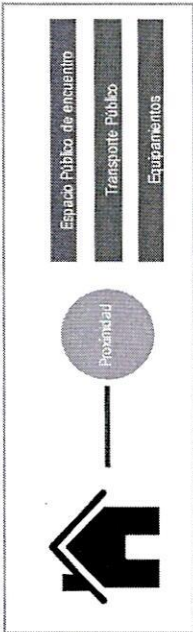
De esta forma, se pretende lograr consecución de una *ciudad compacta* y consolidada con el componente VIS circunscrito en un entorno accesible a usos y funciones, caminable, dotada de redes de infraestructura, equipamiento urbano, espacio público y transporte como lo muestra la imagen.

RELACIONES DE PROXIMIDAD

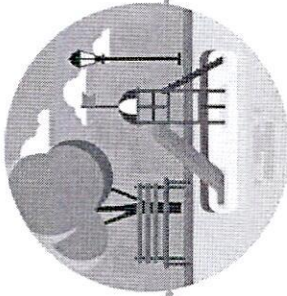
DEFINICIÓN DE INDICADORES PARA DEFINICIÓN DE SUELOS VIS INDICADORES Y EVALUADORES



INDICADOR DE PROXIMIDAD EVALUADORES

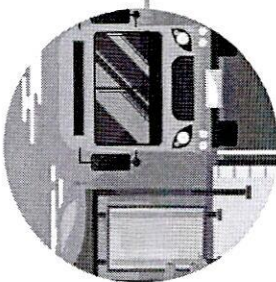


El suelo potencial para uso de vivienda social, deberá cumplir con este indicador de proximidad en al menos 1 de las tipologías de Espacio Público enlistadas en cuanto al lineamiento: "distancia caminable de 600 m a 800m o 600 m a 4k (4000m) en transporte rodado en el caso de la tipología METROPOLITANO URBANO O CONSERVACIÓN".

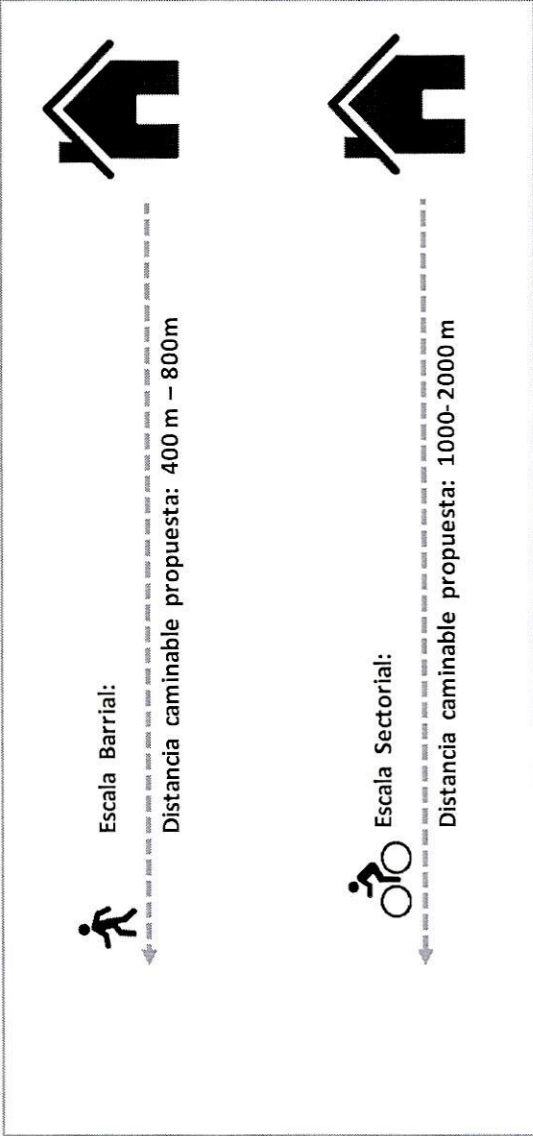


Espacio Público de encuentro

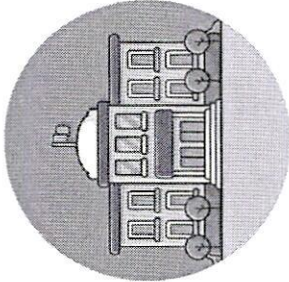
El suelo potencial para uso de vivienda social, deberá cumplir con el indicador de Proximidad al mobiliario de Transporte Público en cuanto al lineamiento: "distancia caminable a una parada de bus urbano no mayor a 300m".




Transporte Público (Paradas)



Equipamientos

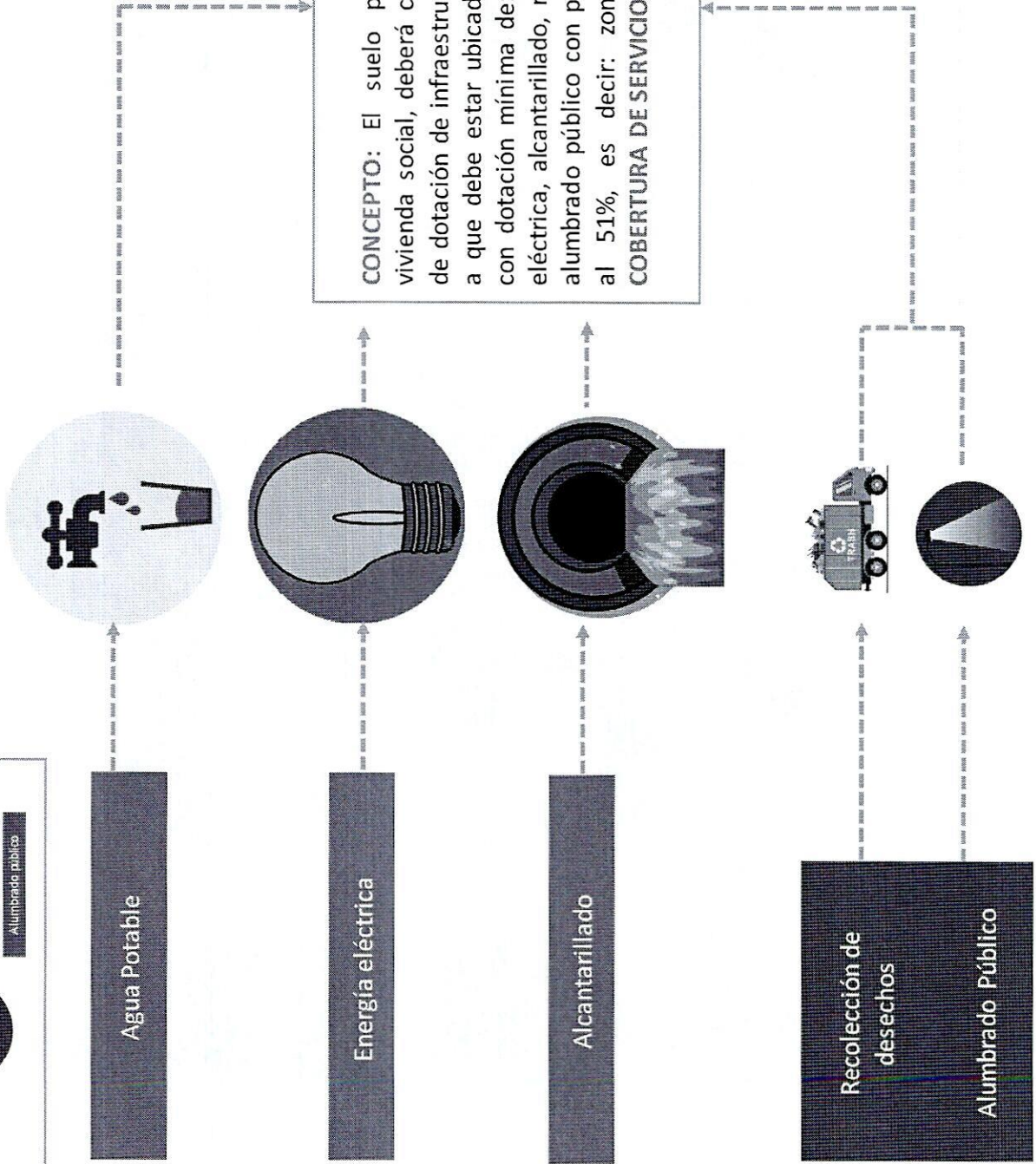


INDICADOR DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA MÍNIMA EVALUADORES



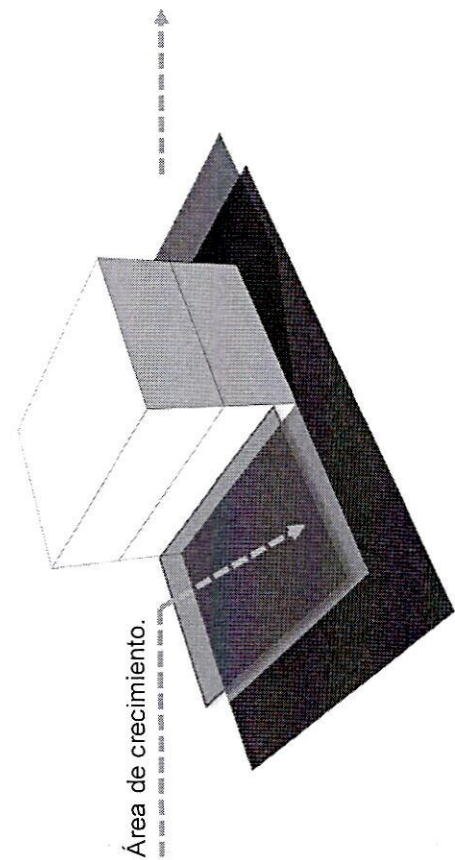
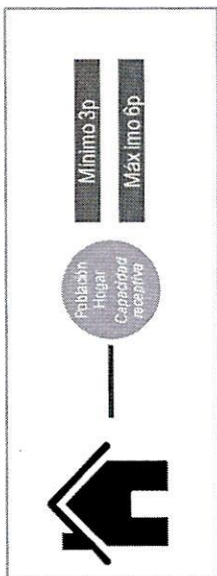
Dotación de Infraestructura mínima

- Agua potable
- Energía eléctrica
- Alcantarillado
- Recolección residuos
- Alumbrado público



CONCEPTO: El suelo potencial para uso de vivienda social, deberá cumplir con el indicador de dotación de infraestructura mínima en cuanto a que debe estar ubicado en una zona urbana con dotación mínima de: agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, recolección de basura y alumbrado público con porcentajes no menores al 51%, es decir: zonas determinadas con **COBERTURA DE SERVICIO PARCIAL ALTA.**

INDICADOR DE CAPACIDAD RECEPTIVA DEL SUELO CONCEPTO



Se estima una población mínima de 3 personas correspondiente a un área construida por Vivienda Social de 40m², sin embargo, la previsión de suelo contempla el doble de su capacidad receptiva en área teniendo en cuenta un crecimiento del núcleo familiar estimado de 6 personas equivalente a un área construida de 80m².

CATEGORIZACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

CATEGORIZACIÓN	UNIDADES DE VIVIENDA	ÁREA MÁXIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA CONSTRUIDA POR CONJUNTO	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIDA POR CONJUNTO
VIS PEQUEÑA	1 - 10	80M ²	80M ² (1 vivienda)	800M ² (10 viviendas)
VIS MEDIANA	11 - 100	80M ²	880M ² (11 viviendas)	8000M ² (100 viviendas)
VIS GRANDE	101 - EN ADELANTE	80M ²	8080M ² (101 viviendas)	80m ² x el Número viviendas proyectadas desde 101 unidades en adelante

VIS PEQUEÑA: No necesariamente responde a proyectos con intenciones de lucro.

VIS MEDIANA Y GRANDE: Ofrece rentabilidad tanto para la municipalidad como para el sector inmobiliario.

La categorización nos proporciona la posibilidad de definir suelos con variedad de áreas de acuerdo al tamaño del proyecto garantizando una correcta absorción del factor "Crecimiento Físico" a través del tiempo.

CÁLCULO DEL SUELO MÁXIMO Y MÍNIMO EJEMPLOS

La **fórmula** relaciona el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y (e) o número de pisos como variables; cuya definición dependerá de la zonificación de los lotes o polígonos según establezca el PUGS vigente. Así;

$$L \text{ mín.} = \frac{\left[100\% \times \left(\frac{AC \text{ mín.}}{e} \right) \right]}{COS \text{ PB}}$$

$$L \text{ máx.} = \frac{\left[100\% \times \left(\frac{AC \text{ máx.}}{e} \right) \right]}{COS \text{ PB}}$$

Donde:

L mín = lote mínimo

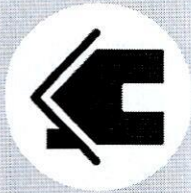
L máx = lote máximo

AC mín = área construida mínima por conjunto VIS

AC máx = área construida máxima por conjunto VIS

'e' = edificabilidad o número de pisos según zona y PUGS vigente

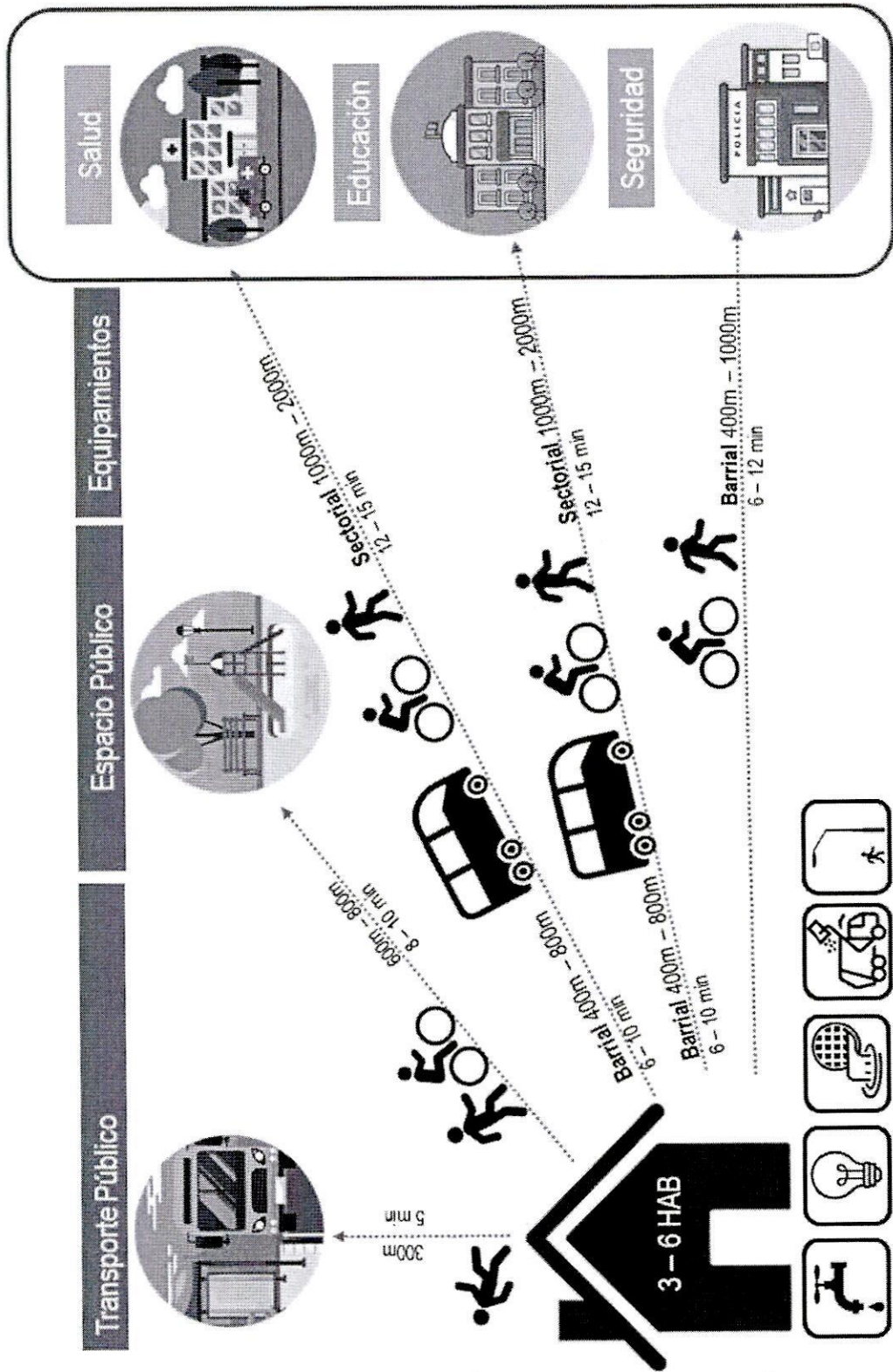
COS PB = coeficiente de ocupación de suelo en planta baja según zona y PUGS vigente



DEFINICIÓN DE LOTES MÍNIMOS Y MÁXIMOS APTOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL / ZONAS URBANAS							
TIPO DE SUELO	CATEGORÍA VIS	COS PB % ejemplo promedio estimado	AC mín m ²	AC máx m ²	No de PISOS ejemplo promedio estimado	LOTE MÍNIMO	LOTE MÁXIMO
URBANO	VIS MEDIANA	60 %	880 m ² (11 viviendas)	8000 m ² (100 viviendas)	4 pisos	367 m ²	3333 m ²
		70 %	880 m ² (11 viviendas)	8000 m ² (100 viviendas)	4 pisos	314 m ²	2857 m ²
	VIS GRANDE	60 %	8080 m ² (101 viviendas)	16000 m ² (200 viviendas)	5 pisos	2693 m ²	5333 m ²
		70 %	8080 m ² (101 viviendas)	16000 m ² (200 viviendas)	5 pisos	2309 m ²	4571 m ²

VIS GRANDE: Puede calcularse con cualquier número de unidades de Vivienda mayor a 100.

ESQUEMA CONCEPTUAL ESTÁNDAR DE VIVIENDA SOCIAL



Dotación mínima de 3 Redes de Infraestructura: Agua Potable, Energía Eléctrica y Alcantarillado;
 Dos Servicios: Recolección de Residuos y Alumbrado Público

ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO

Se entiende como espacio público de encuentro a aquel que por sus características, morfológicas y funcionales, permite en distinto grado, la interacción entre personas o la interacción de éstas con el entorno de carácter público y accesible (parques, plazas y plazoletas)

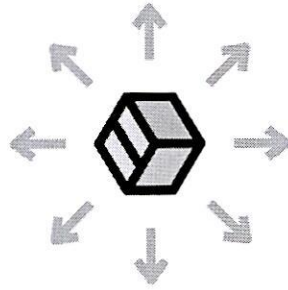


OBJETIVO DEL ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO (EPE)

ESTÁNDARES CUANTITATIVOS Y LINEAMIENTOS CUALITATIVOS

Proporcionar criterios técnicos para la dotación, distribución e implementación de espacios públicos de encuentro (EPE) de forma que garanticen el acceso equitativo de la población a este tipo de espacios y a sus beneficios.

Estándares cuantitativos

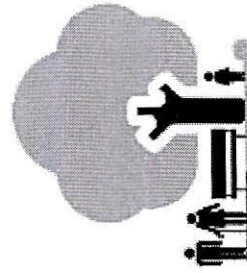


Evalúan la dotación y distribución de espacios públicos de encuentro en el territorio bajo los criterios de acceso y proximidad.

1. Proximidad de la población al espacio público de encuentro (EPE) más cercano
2. Proximidad simultánea a diferentes tipologías de espacios públicos de encuentro (EPE)
3. Acceso a espacio público de encuentro (EPE) por habitante

Lineamientos cualitativos

Contribuyen a la calidad en términos ambientales, funcionales y de accesibilidad con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas para el uso y disfrute del espacio por parte de diferentes y diversos usuarios



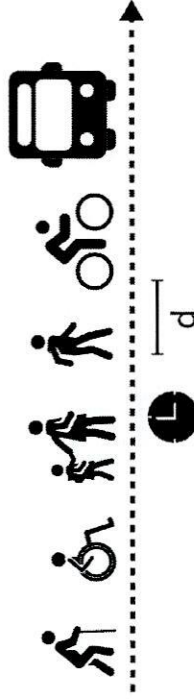
1. Superficie natural abierta del EPE
2. Superficie de actividad del EPE
3. Espacio de conectividad del EPE

ESTÁNDARES CUANTITATIVOS DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO (EPE) CONCEPTUALIZACIÓN

Evalúan la dotación y distribución de espacios públicos de encuentro en el territorio bajo los criterios de acceso y proximidad.

Distancia accesible

(Desplazamiento peatonal – corto trayecto en transporte público)

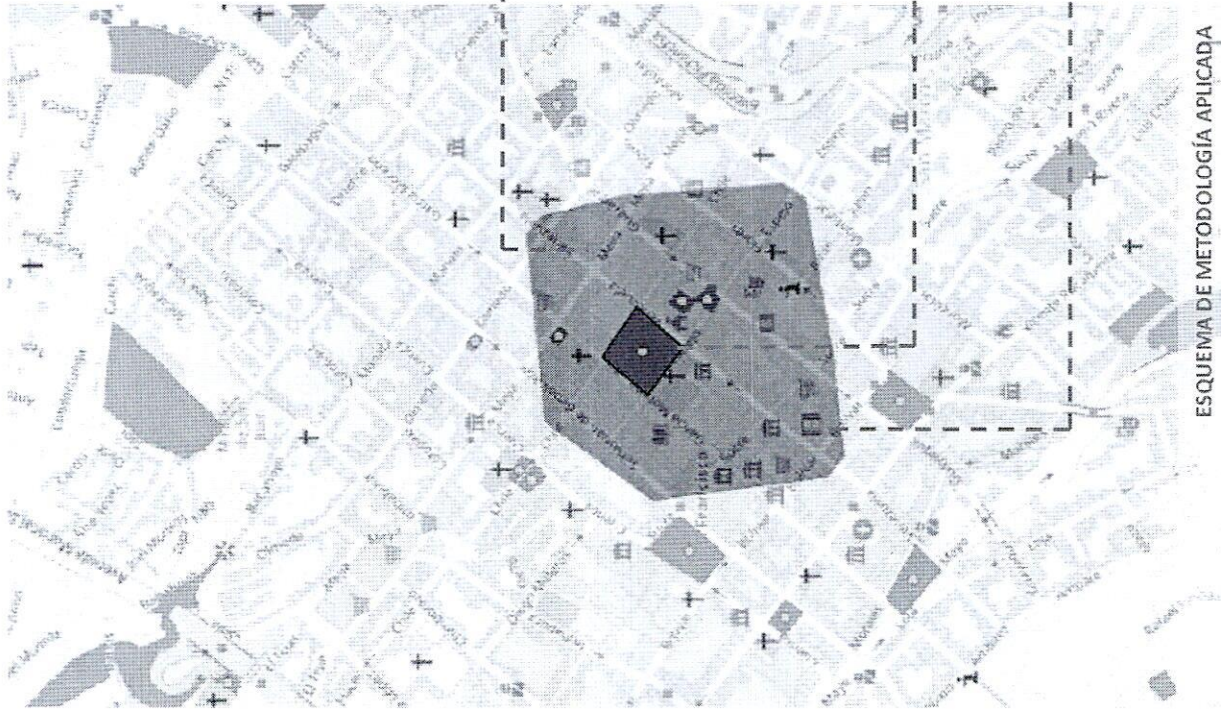


Espacio público de encuentro

(Superficie)

Población contenida en la distancia accesible

(Habitantes)



ESQUEMA DE METODOLOGÍA APLICADA

ESTÁNDAR CUANTITATIVO PROXIMIDAD DE LA POBLACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO MÁS CERCANO

Evaluación

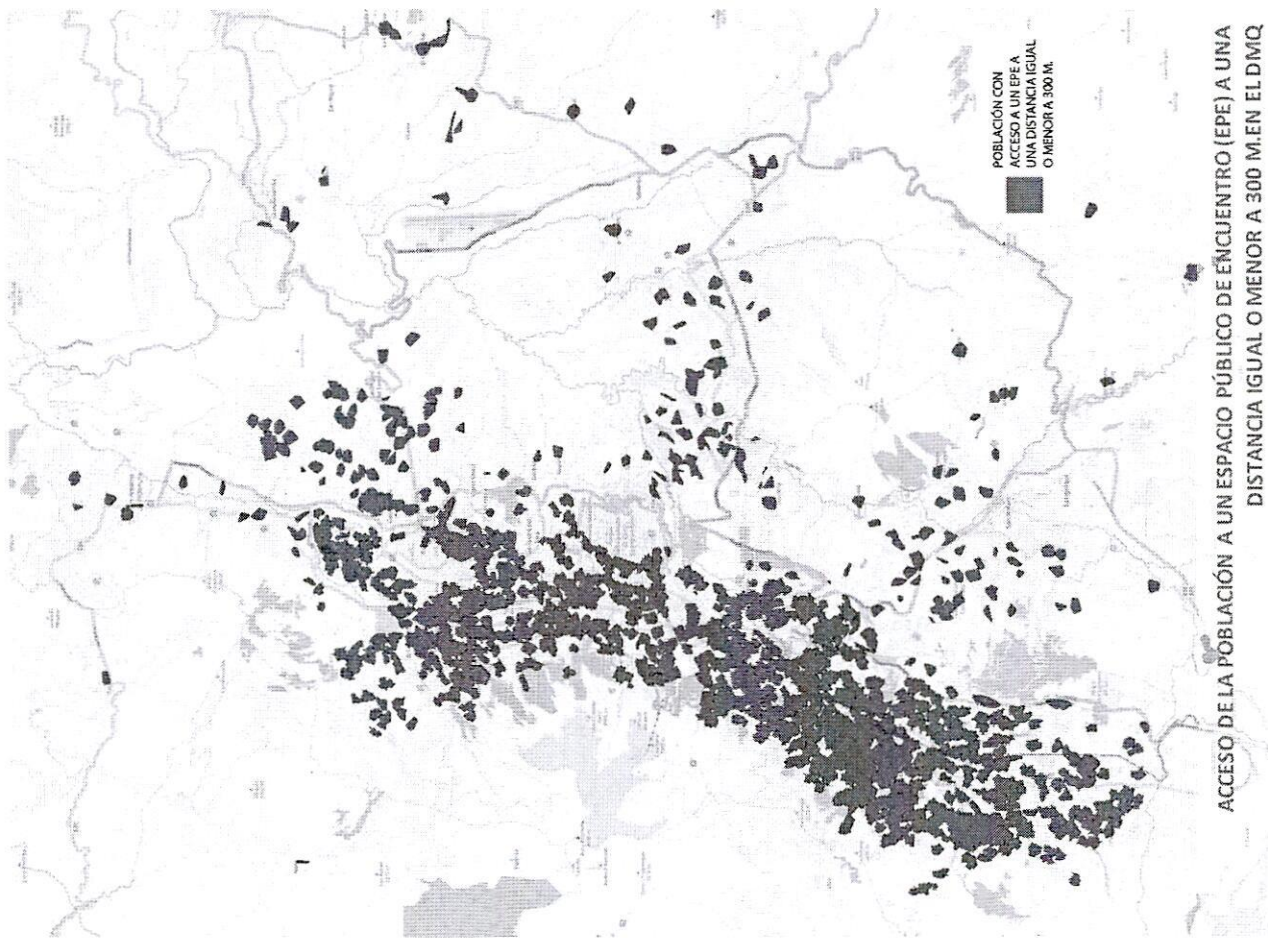
Indicador cuantitativo: proximidad de la población al espacio público de encuentro (EPE) más cercano: Relaciona la cantidad de población que cuenta con cobertura de un EPE mediante un desplazamiento peatonal de máximo 300 m. con la población total de análisis.

Resultados zona urbana consolidada: 61,02% de la población cuenta con cobertura de EPE a una distancia igual o menor a 300 m.

Resultados zonas rurales: 16,01% de la población cuenta con cobertura de EPE a una distancia igual o menor a 300 m.

Propuesta

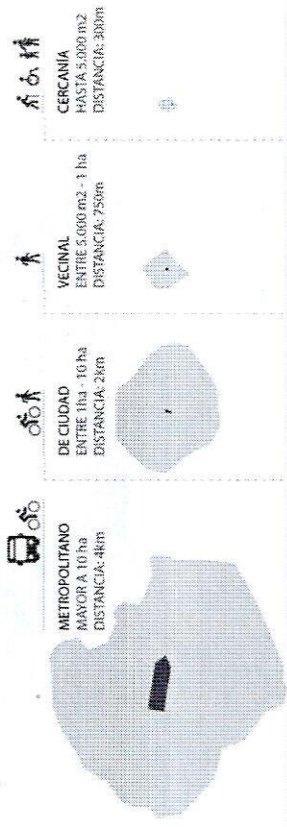
ESTÁNDAR PROXIMIDAD DE LA POBLACIÓN AL ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO (EPE) MÁS CERCANO		
ZONA URBANA CONSOLIDADA	Mínimo	50% de la población con acceso a un EPE a una distancia igual o menor a 300 m
	Admisible	> 50% de la población con acceso a un EPE a una distancia igual o menor a 300 m



ESTÁNDAR CUANTITATIVO PROXIMIDAD SIMULTÁNEA A DIFERENTES TIPOLOGÍAS DE EPE

Evaluación

Indicador cuantitativo: proximidad simultánea a diferentes tipologías de espacios públicos de encuentro (EPE): Relaciona la población con cobertura simultánea a 3 o 4 EPE en relación a la población total de análisis.

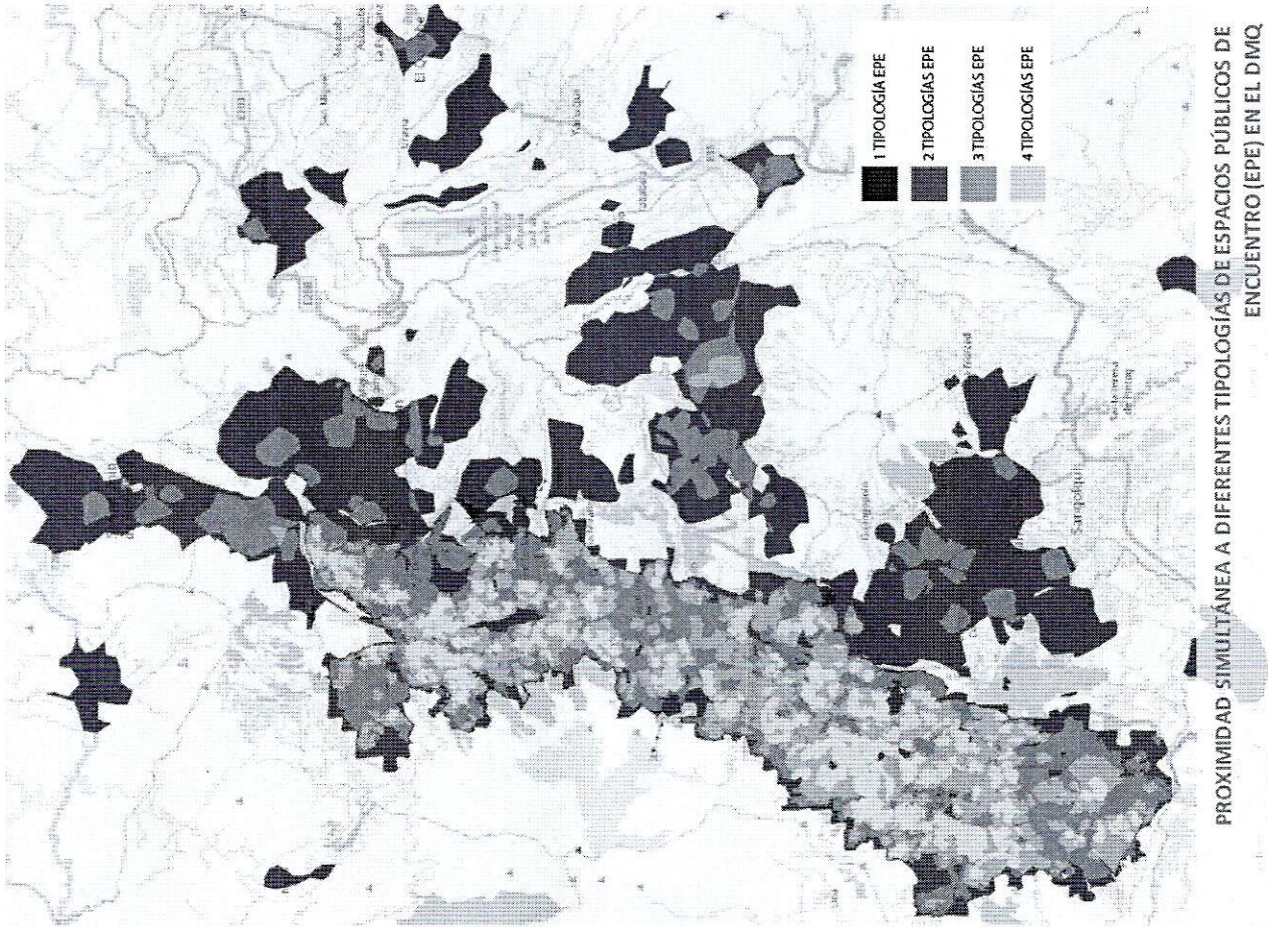


Resultados zona urbana consolidada: 65,36% de la población cuenta con cobertura simultánea a mínimo 3 tipos de EPE.

Resultados zonas rurales: 21,98% de la población cuenta con cobertura simultánea a mínimo 2 tipos de EPE.

Propuesta

ESTÁNDAR DE PROXIMIDAD SIMULTÁNEA A TRES O MÁS TIPOLOGÍAS DE EPE		
ZONA URBANA CONSOLIDADA	Mínimo	75% de la población con acceso a mínimo 3 tipologías de EPE
	Deseable	100% de la población con acceso a mínimo 3 tipologías de EPE



PROXIMIDAD SIMULTÁNEA A DIFERENTES TIPOLOGÍAS DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ENCUENTRO (EPE) EN EL DMQ

ESTÁNDAR CUANTITATIVO ACCESO A EPE POR HABITANTE

Evaluación

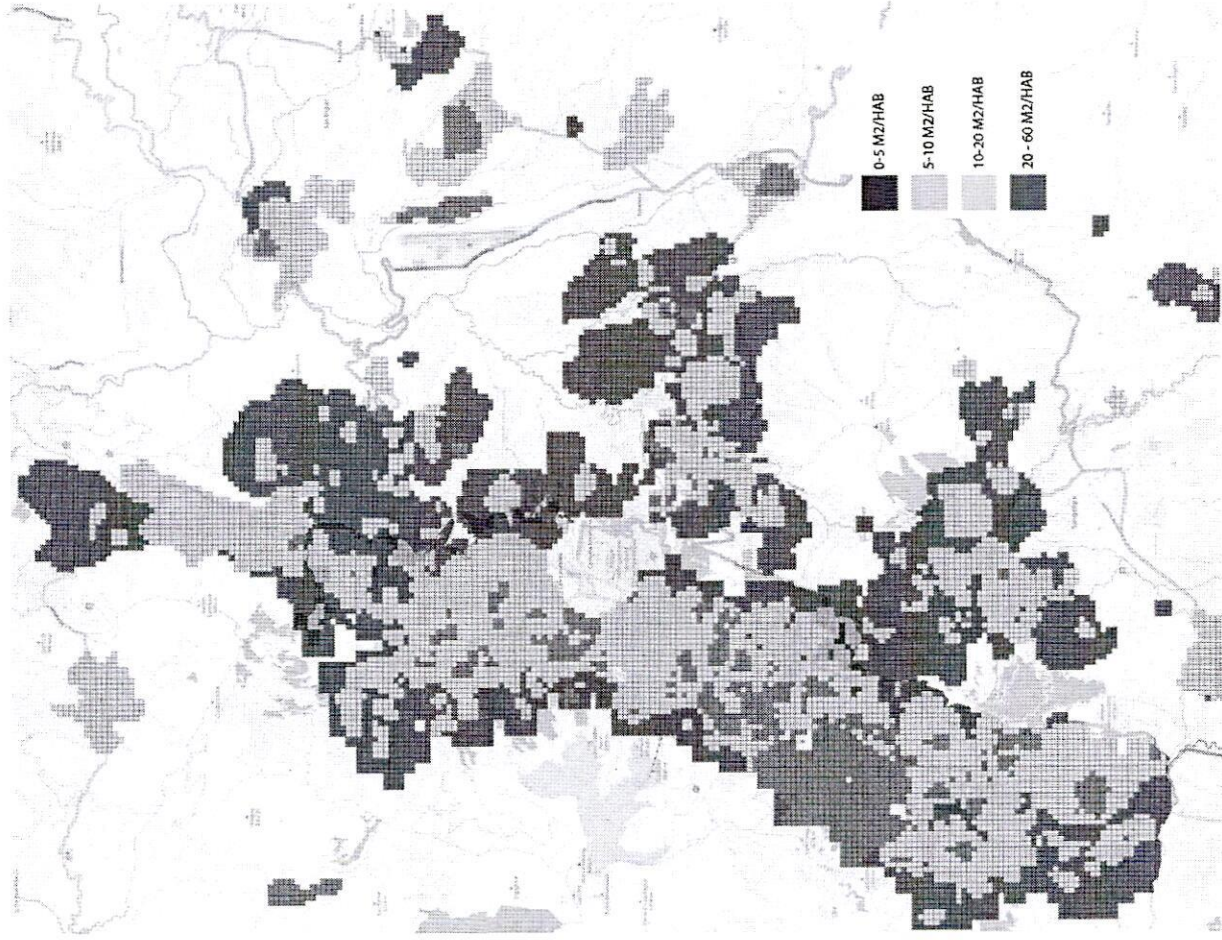
Indicador cuantitativo: acceso a espacio público de encuentro (EPE) por habitante: Relaciona la superficie de los diferentes EPEs (m²) con la población abastecida por el mismo según el rango específico de influencia de cada tipología.

Resultados zona urbana consolidada: 46,69% de las cuadrículas analizadas (rangos entre 10 y 60 m²/hab)

Resultados zonas rurales: 14,75% de las cuadrículas analizadas (rangos entre 10-60 m²/hab)

Propuesta

ESTÁNDAR DE ACCESO A EPE POR HABITANTE (M ² /HAB)		
ZONA URBANA CONSOLIDADA	Mínimo	10 m ² /hab
	Deseable	20 m ² /hab



ACCESO A ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO (EPE) POR HABITANTE EN EL DMQ

LINEAMIENTOS CUALITATIVOS DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO (EPE) CONCEPTUALIZACIÓN

Contribuyen a la calidad en términos ambientales, funcionales y de accesibilidad con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas para el uso y disfrute del espacio público por parte de diferentes y diversos usuarios

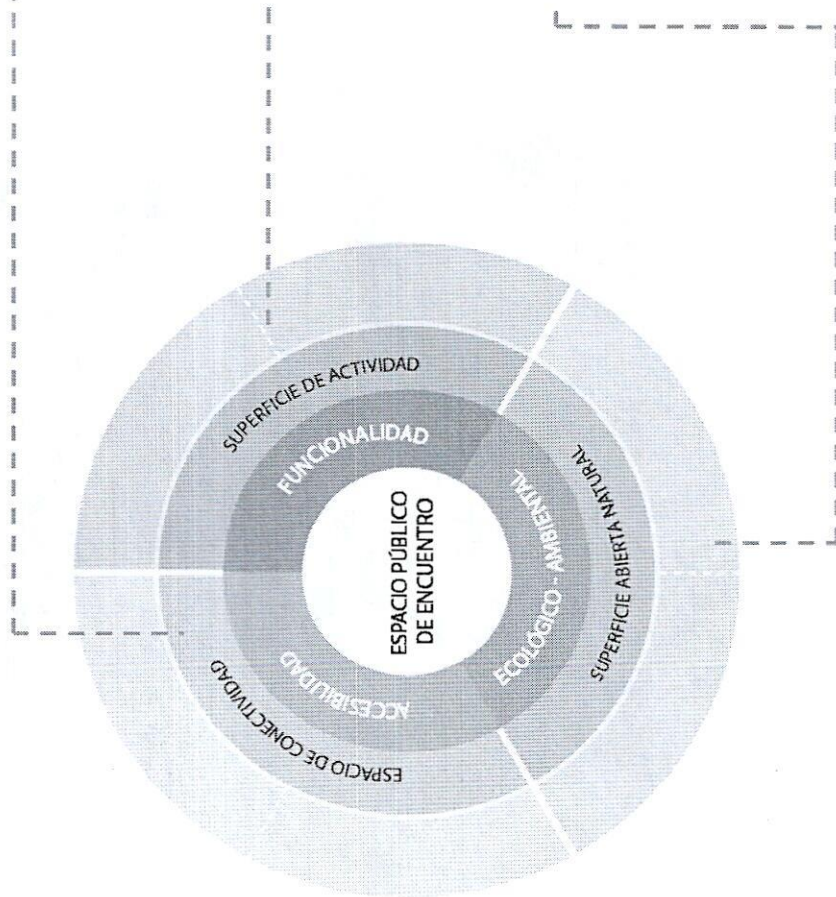
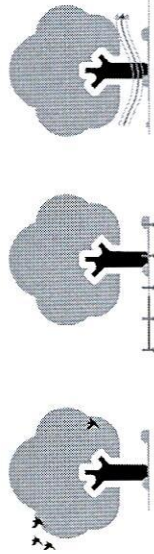
Espacio de conectividad son circulaciones o zonas que conectan las superficies de actividad entre sí y con accesos/salidas del EPE.



Espacio de actividad son zonas establecidas que albergan actividades activas, pasivas y mixtas.



Superficie abierta natural son espacios donde se concentran elementos naturales, vegetación, estrategias naturales de mitigación de riesgos, entre otros.

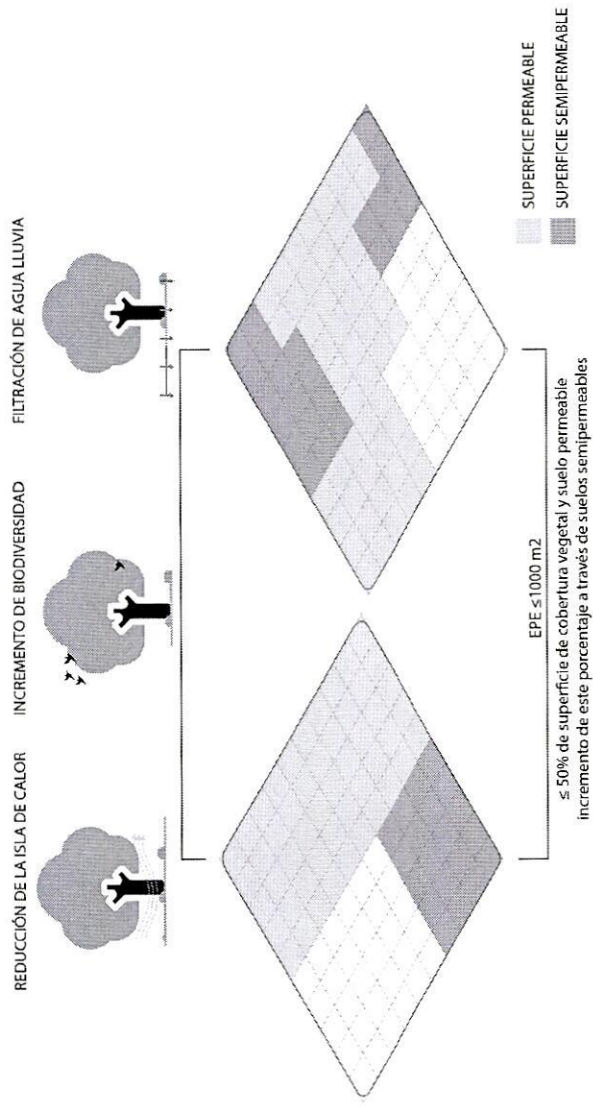


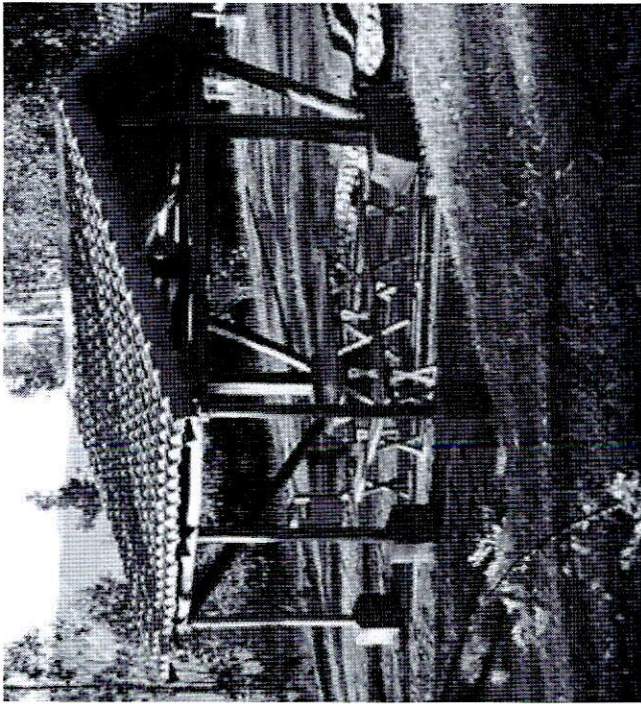


LINEAMIENTO CUALITATIVO SUPERFICIE NATURAL ABIERTA

Se recomienda que los EPEs mayores a 1000 m² contengan al menos un **50% de superficie de cobertura vegetal** (superficie permeable) y de ser posible incrementen este porcentaje a través de superficies semipermeables o permeables.

En cuanto a **especies vegetales** deberá cumplir con las recomendadas para espacios públicos de encuentro elaborado la Secretaría de Ambiente.

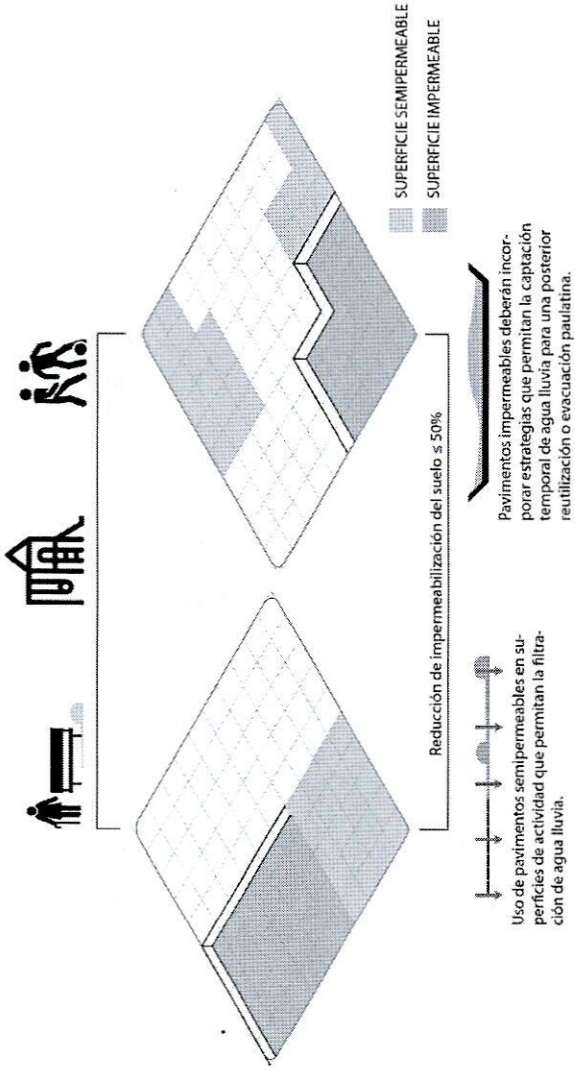


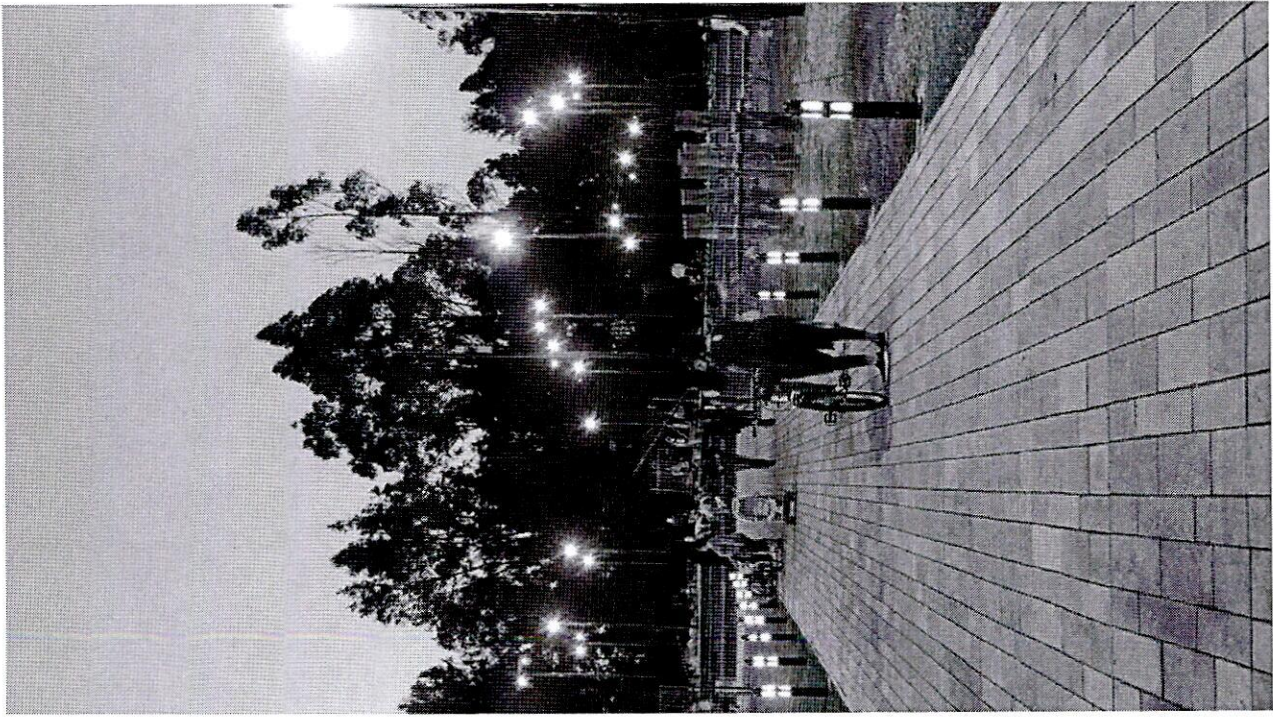


LINEAMIENTO CUALITATIVO SUPERFICIE DE ACTIVIDAD

Las actividades propuestas deberán agruparse entre sí evitando la monofuncionalidad y fomentando la mixtidad de usos y por lo tanto la diversidad de usuarios. Se promoverá el uso de pavimentos semipermeables en estas superficies que permitan la **filtración de agua lluvia**. En caso de la utilización de pavimentos permeables deberá incorporarse estrategias que permitan la **captación temporal de agua lluvia para una posterior reutilización o evacuación paulatina**.

DIVERSIDAD DE ACTIVIDADES = DIVERSIDAD DE USUARIOS

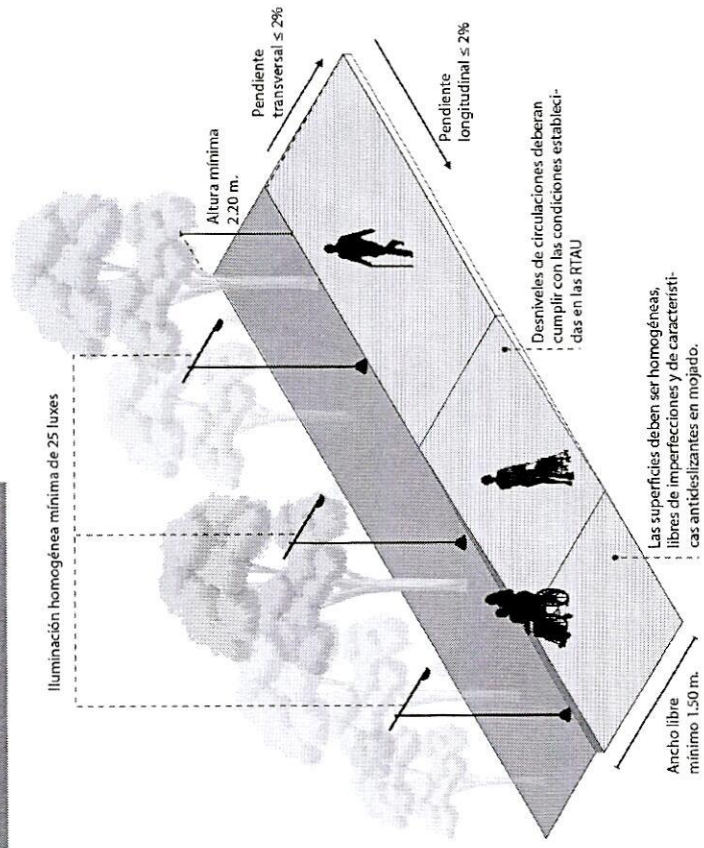




LINEAMIENTO CUALITATIVO ESPACIO DE CONECTIVIDAD

Es recomendable contener superficies de actividad accesibles e interconectadas que permitan el acceso y disfrute por la mayoría de la población a los diferentes servicios que el EPE ofrece. Se recomienda **al menos una circulación accesible que cumpla con parámetros generales de accesibilidad universal y que garantice la conexión entre diferentes superficies de actividad y accesos/salidas del EPE.**

Circulación accesible



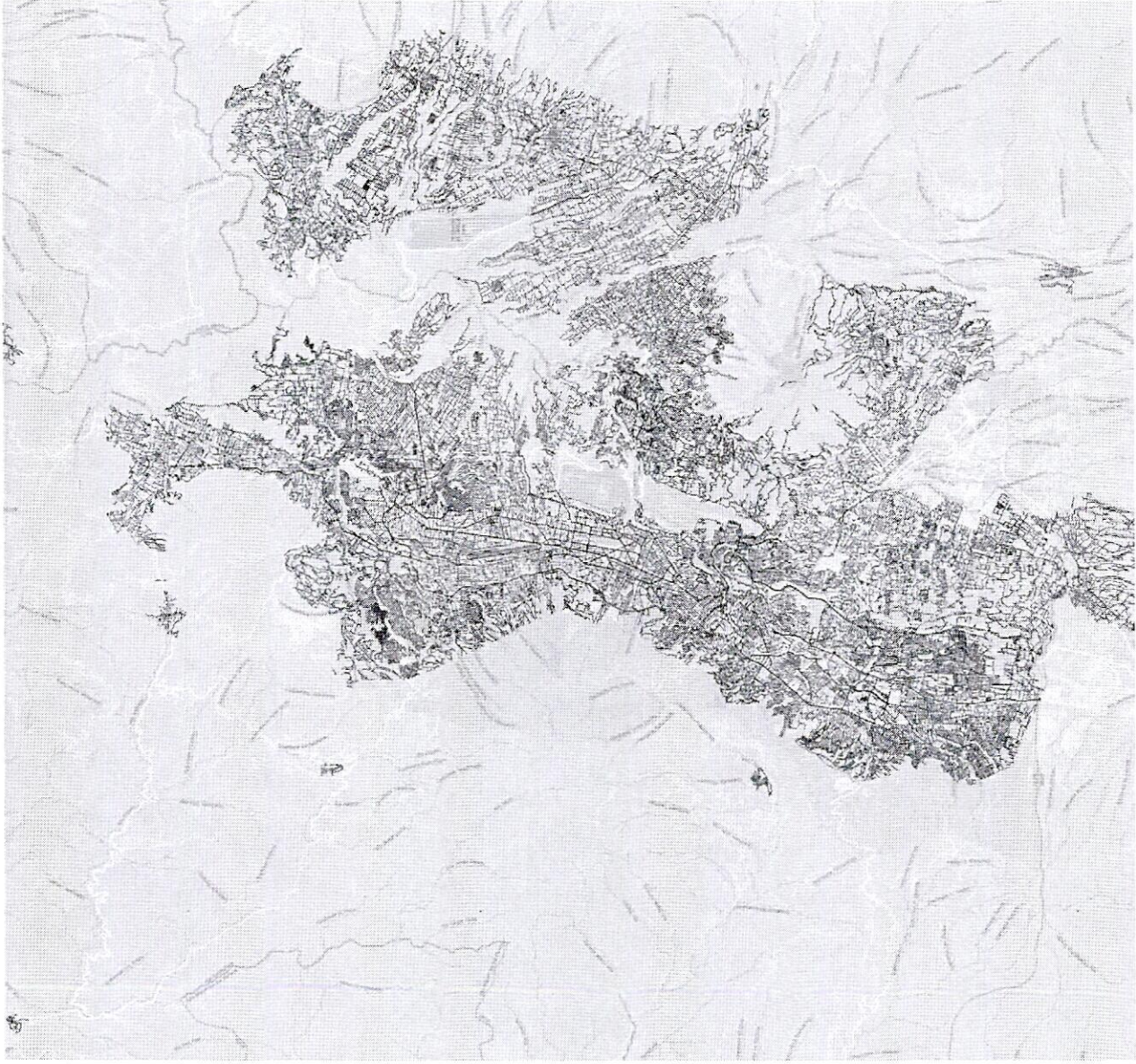
ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO DE CONECTIVIDAD

Se entiende como espacio público de conectividad al espacio físico destinado para dar condiciones óptimas para la movilidad motorizada y no motorizada en el territorio

QUITO
grande como un río



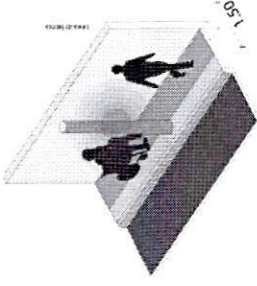
Secretaría de
TERRITORIO
Plan de desarrollo



SITUACIÓN ACTUAL EN EL DMQ ACHOS DE ACERAS

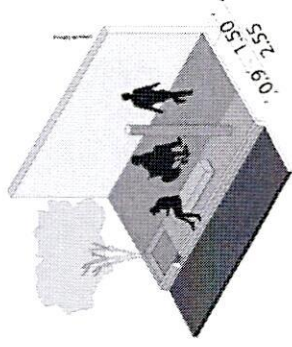
Aceras menores a 1.50m

Representan un problema para garantizar la accesibilidad universal y corresponde al 39% de las aceras analizadas.



Aceras mayores a 2.55m

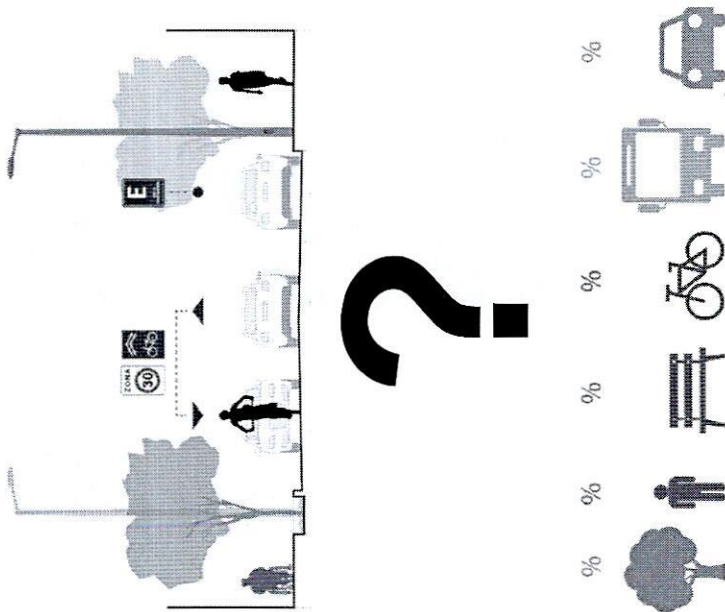
Permiten la implementación de condiciones óptimas para los peatones y corresponde al 41% de las aceras analizadas.



El 20 % restante se encuentra en el rango entre 1.50m y 2.55m, lo que implicaría un análisis puntual para una intervención en caso de ser necesario.

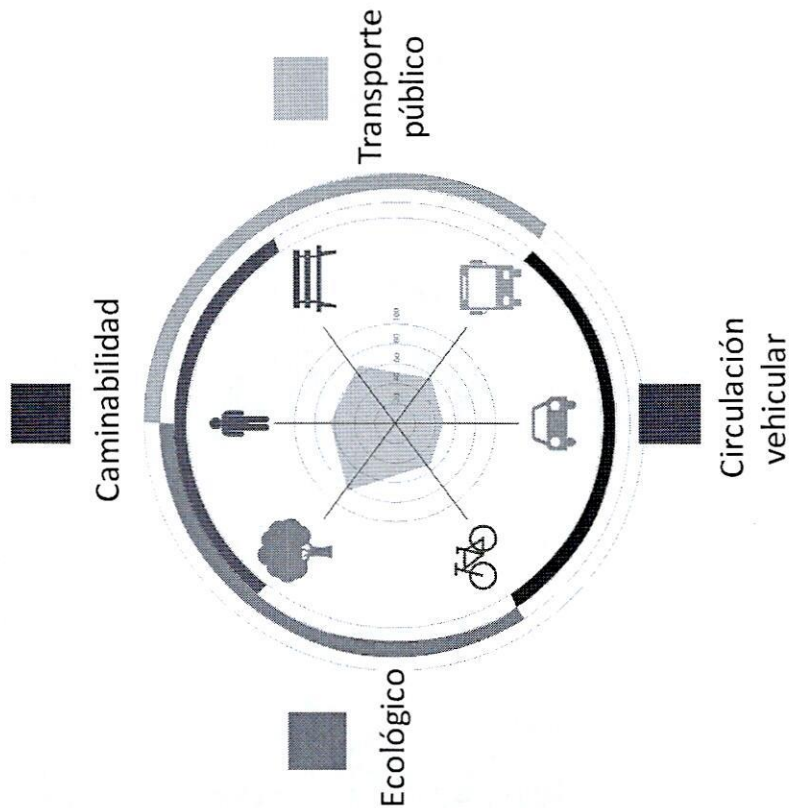
Proporción en base a uso:

Análisis de la relación proporcional que se destina para las diferentes actividades a desarrollarse dentro de un perfil vial.



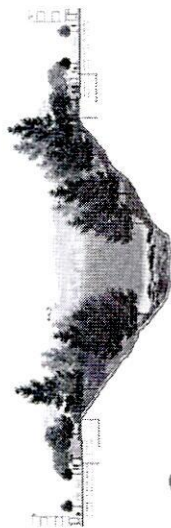
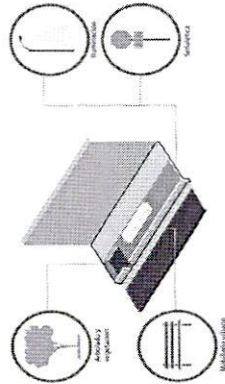
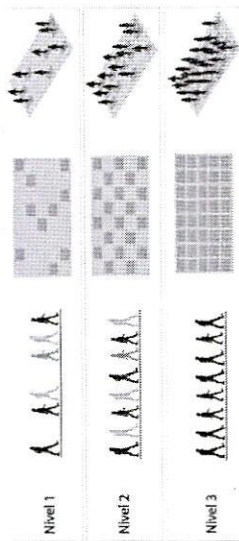
Definición en base a la función:

Brújula de evaluación para definir la inclinación del perfil vial en base a su función dentro del DMQ.



Evaluación en base a uso y función:

Se desarrollaron 6 evaluadores, que permiten medir la situación actual de un perfil o la propuesta para los casos de intervención.



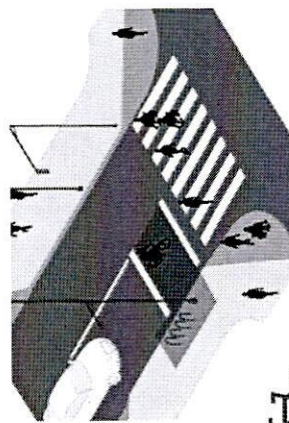
Peatonal

Mide el espacio y condiciones destinadas al peatón en un perfil vial.



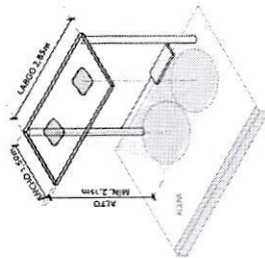
Mobiliario

Mide el espacio y condiciones destinadas a la implementación de mobiliario urbano en un perfil vial.



Micromovilidad

Mide el espacio y condiciones destinados para la implementación de la micro movilidad.



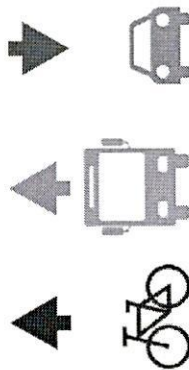
Transporte público

Mide el espacio y condiciones destinados para el adecuado funcionamiento del sistema de transporte público.



Ecológico

Mide el espacio y condiciones que se destinan a la implementación del arbolado en un perfil vial.



Transporte privado

Estable los anchos mínimos de los carriles vehiculares, con el fin de priorizar al peatón y otros medios de movilización.

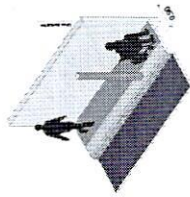
METODOLOGÍA DE CONFORMACIÓN

MODULOS PARA ACERA Y CALZADA

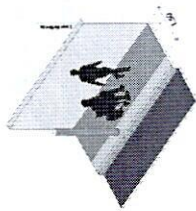
Módulos para aceras:

Módulos para banda de circulación.

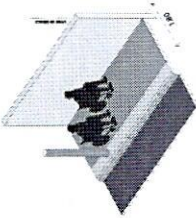
Se tomó en referencia los anchos que necesita un peatón para movilizarse dentro del espacio público comenzando.



0.90 m



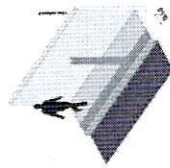
1.50 m



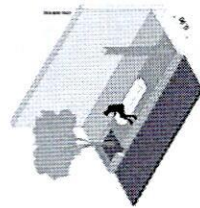
1.80 m

Módulos para banda de servicio.

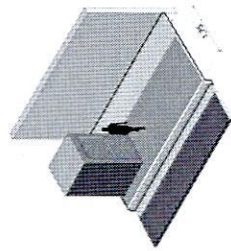
Se tomó en referencia los anchos que se necesita para la instalación según los elementos urbanos, como: alumbrado público, señalética, arbolado, mobiliario urbano.



0.40 m



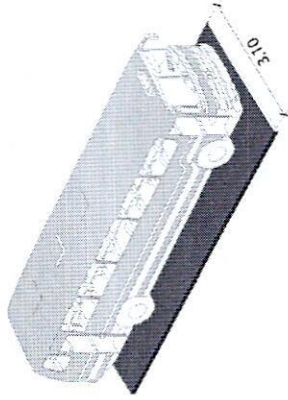
0.90 m



1.80 m

Módulos para calzadas:

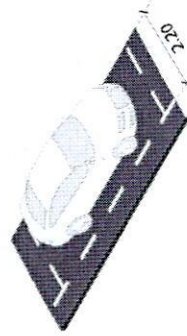
Se tomó como referencia el ancho mínimo que necesita los vehículos motorizados y no motorizados para circular a las velocidades establecidas para el DMQ.



Carril de transporte público
3.10m



Carril de circulación
2.80m



Carril de parqueo
2.20m

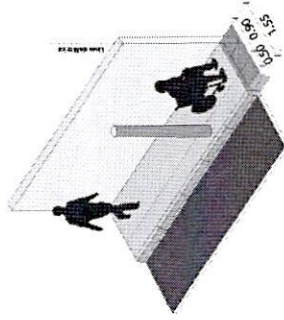


Carril de ciclovías
2.20m

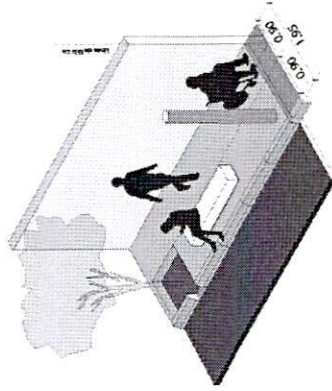
METODOLOGÍA DE CONFORMACIÓN CONFIGURACIÓN DE ACERA Y CALZADA

Conformación de anchos **mínimos** de aceras:

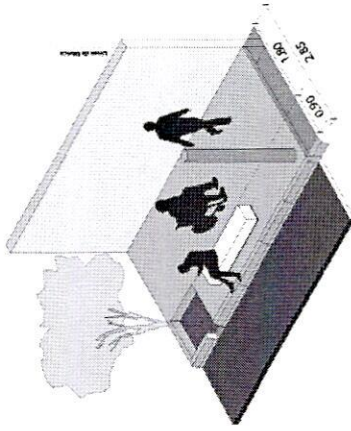
La base metodológica trabajada en el estándar para la conformación de aceras está basada en las dimensiones **mínimas**, con el objetivo de permitir el ensanchamiento de las aceras.



Acera mínima para casos críticos
1.55 m



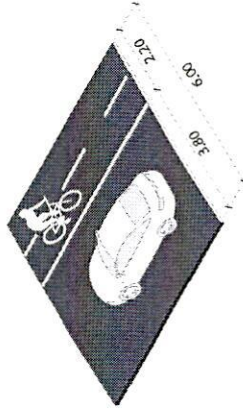
Acera mínima para arbolado y mobiliario
1.95 m



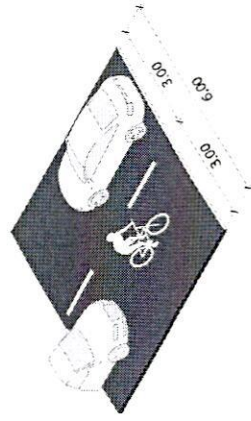
Acera ideal mínima
2.85 m

Conformación de anchos **máximos** de calzadas:

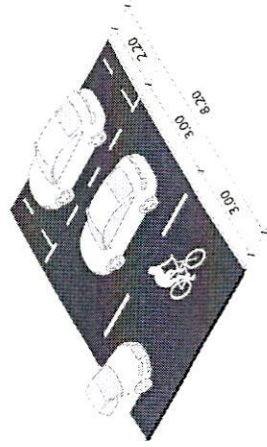
La base metodológica trabajada en el estándar para la conformación de calzadas está basada en las dimensiones **máximas**, con el objetivo de limitar calzadas excesivamente anchas.



Calzada con carril de circulación en un sentido más carril de ciclovia



Calzada con dos carriles

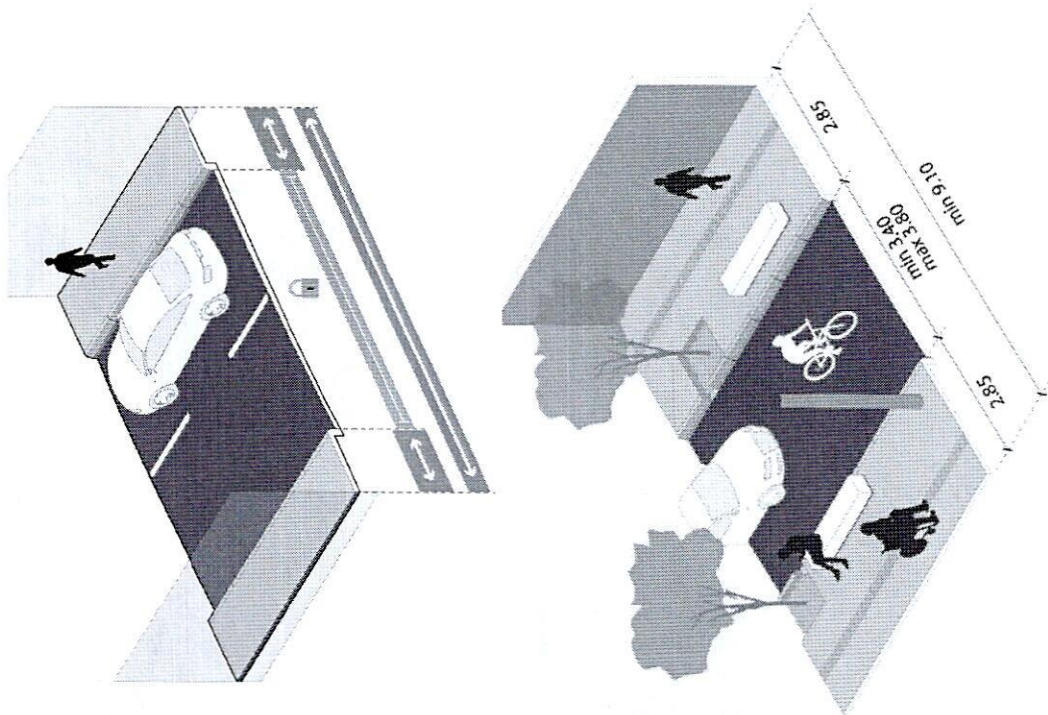
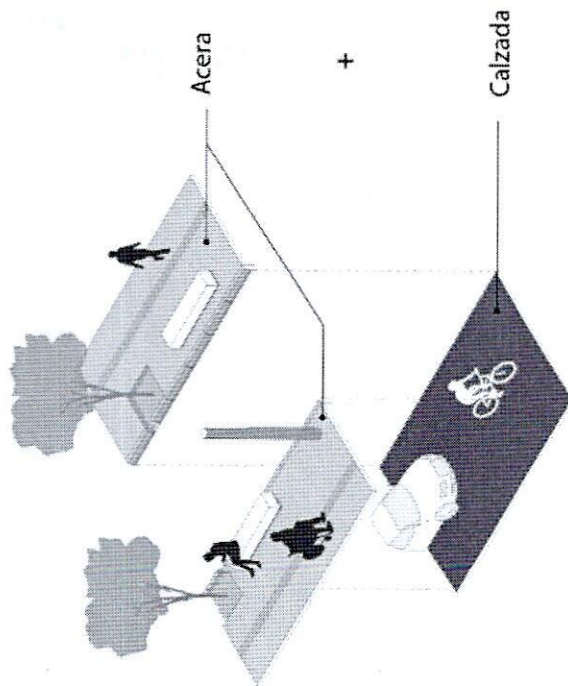


Calzada con dos carriles más carril de parqueadero

METODOLOGÍA DE CONFORMACIÓN CONFIGURACIÓN DE PERFILES VIALES

Configuración de perfiles viales:

La implementación de las condiciones mínimas para aceras da como resultado la conformación de las aceras que sumado a la calzada conformada por las dimensiones máximas según su uso conforman el perfil vial.



METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

6 EVALUADORES

Banda de circulación peatonal.

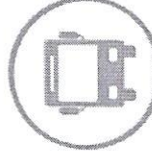
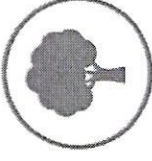
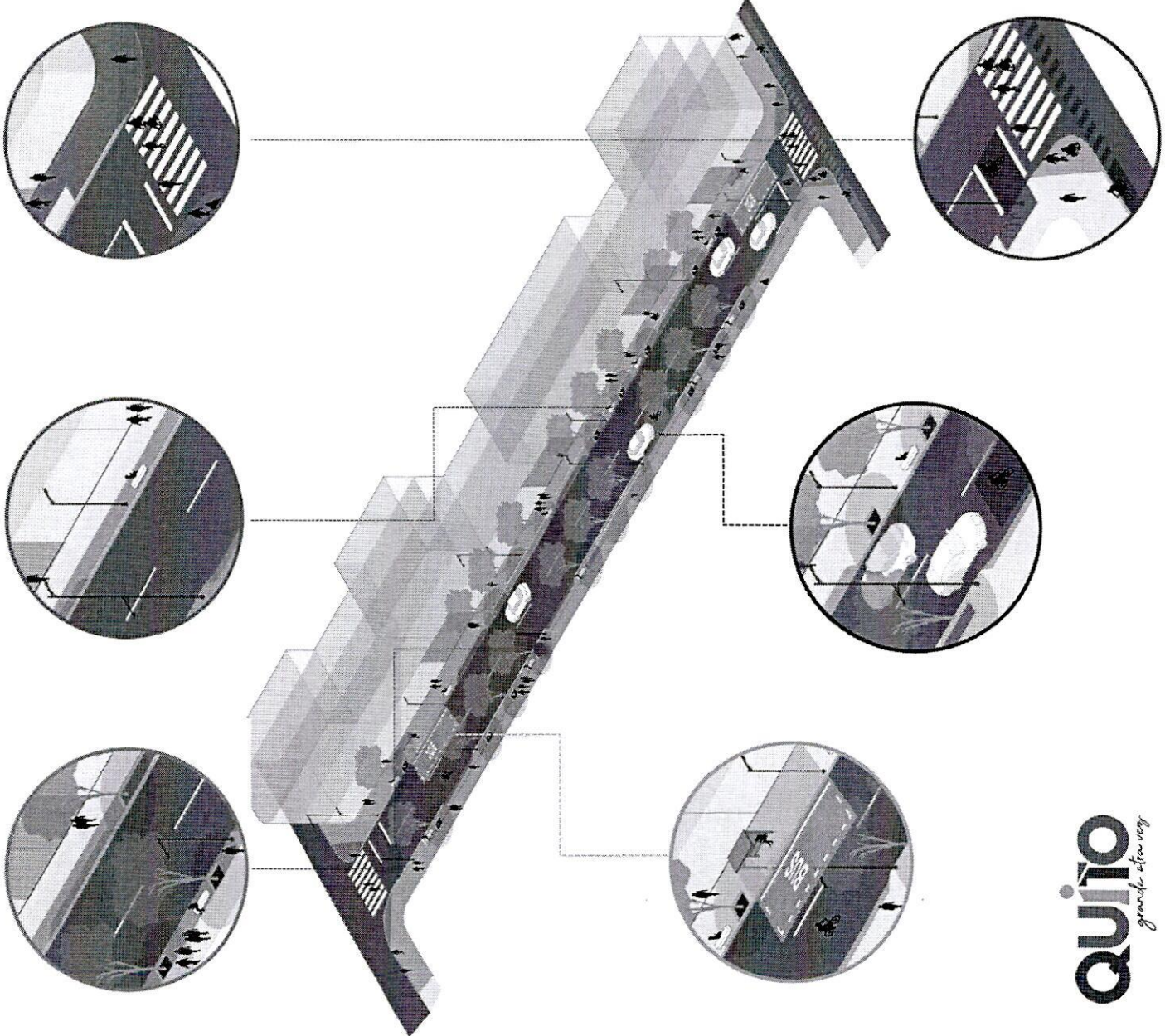
Mobiliario urbano en banda de servicio.

Arbolado en banda de servicio.

Condiciones mínimas para ciclovías.

Ubicación de paradas y anchos de carriles.

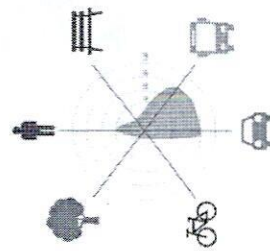
Anchos de carriles mínimos y máximos.



RESULTADO DE APLICACIÓN DEL ESTANDAR
IMEGENES REFERENCIALES

Estación de El Recreo.

Este sector de la ciudad priorización al vehículo y transporte Público sobre el peatón.



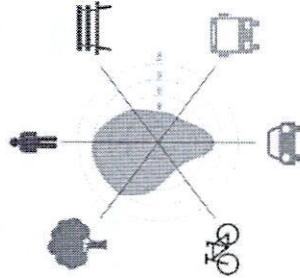
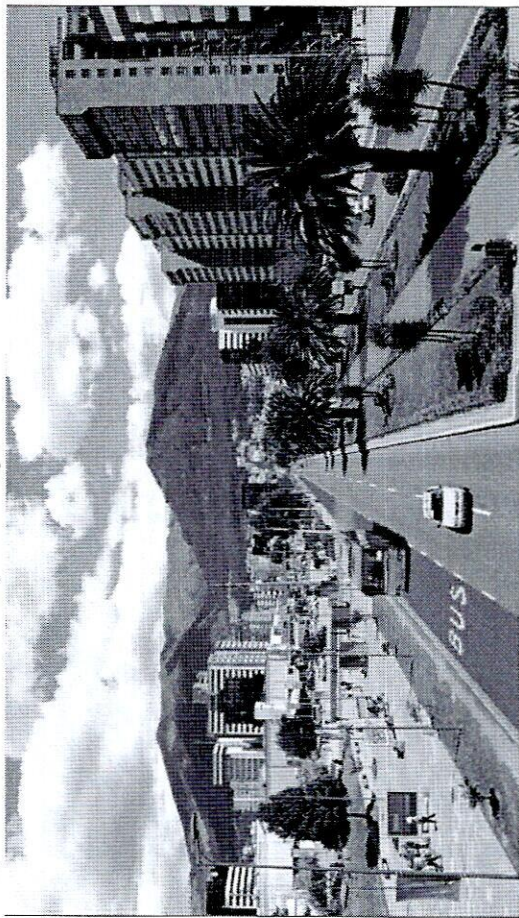
ACTUAL

ESTANDAR

QUITO
grande como un rey

Avenida NNUU

Incluso dentro de sectores que se pueden considerar que tienen una buena dotación de espacio público se puede implementar criterios para mejorar.



ACTUAL

ESTANDAR

Secretaría de
TERRITORIO
Planificación Urbana

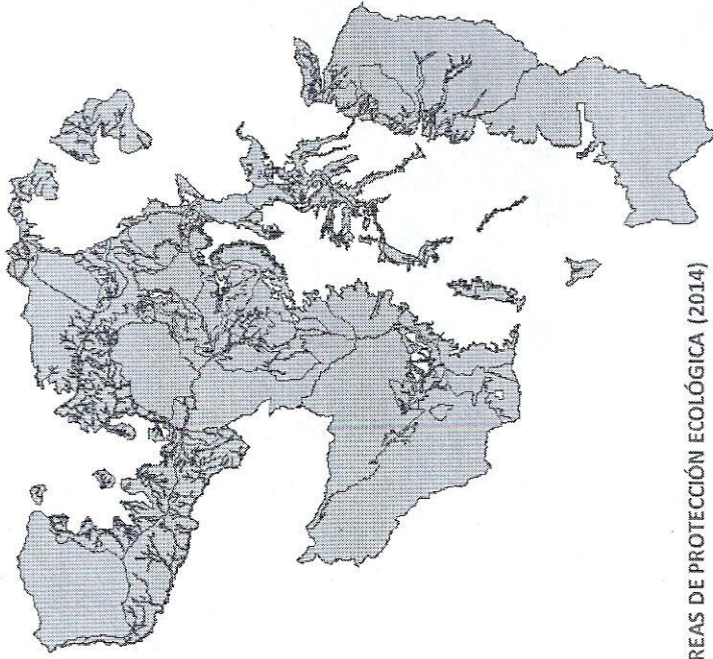
ESTÁNDAR DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

Proteger y potencializar la
imagen de la ciudad,
conservando y realizando
espacios naturales y de
conservación.

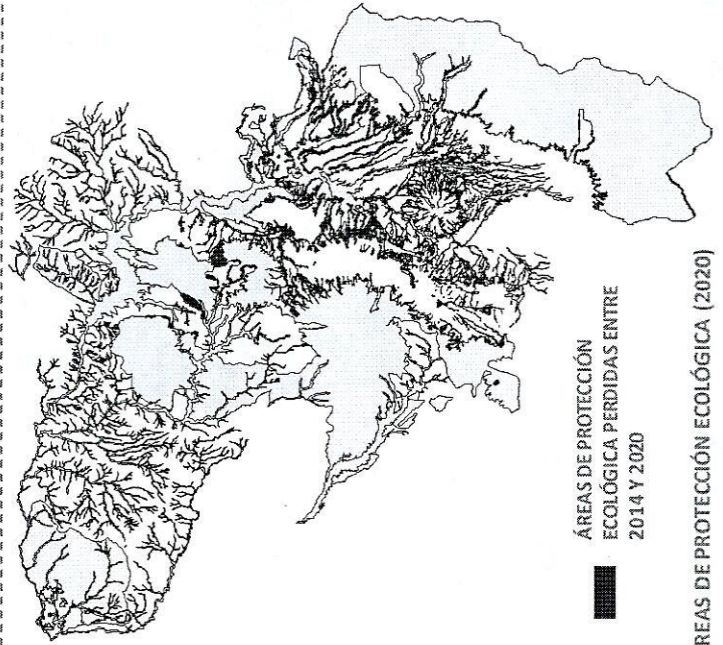


QUITO
grande y bien

Secretaría de
TERRITORIO
grande y bien



ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (2014)



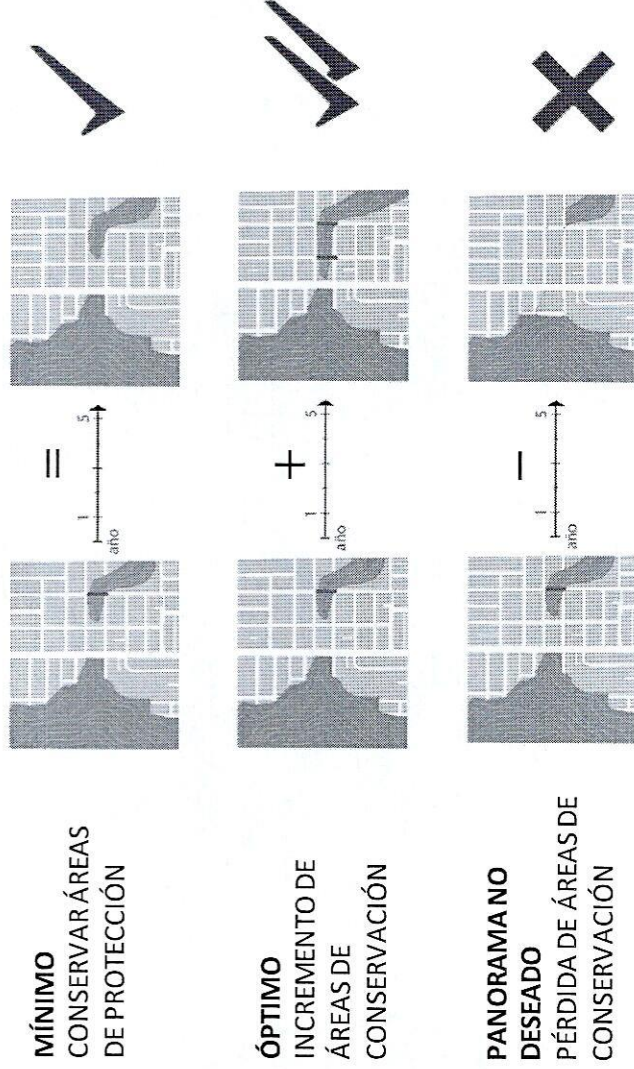
ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (2020)

PÉRDIDA DE ÁREAS NATURALES AFECTADAS POR ACTIVIDADES ANTRÓPICAS O CAMBIOS DE USO DE SUELO

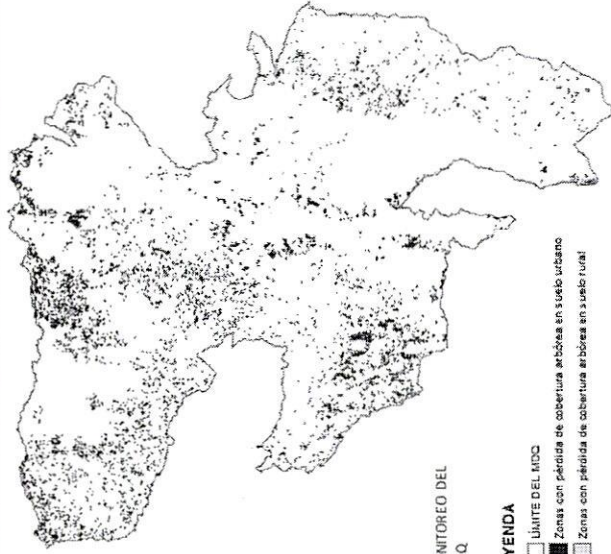
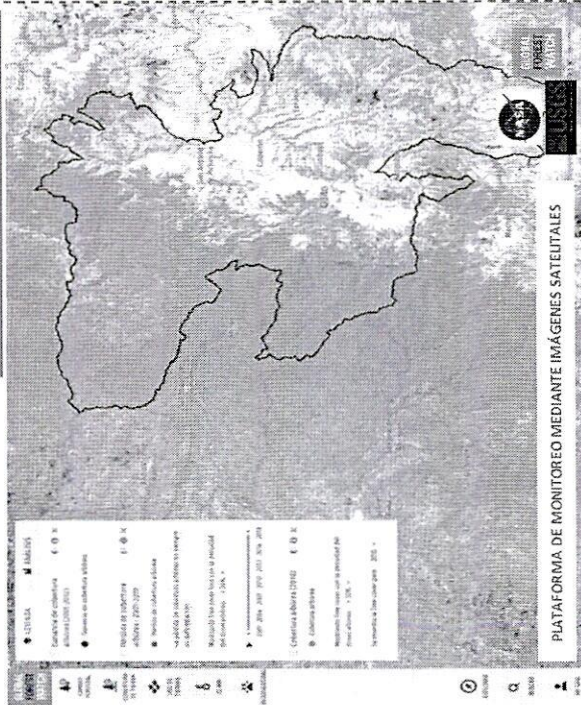
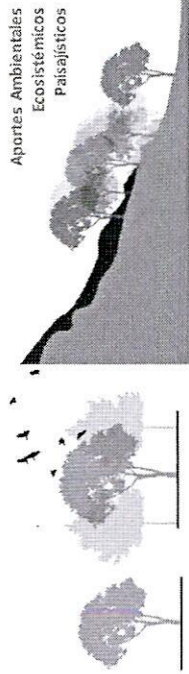
INDICADOR

OBJETIVO: Mantener y conservar las áreas naturales y de protección.

ESTÁNDAR



COBERTURA VEGETAL DE VALOR AMBIENTAL



MONITOREO DEL DMQ

LEYENDA

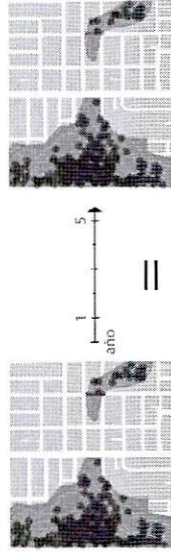
- ▭ LIMITE DEL DMQ
- ▭ Zonas con pérdida de cobertura arbórea en suelo urbano
- ▭ Zonas con pérdida de cobertura arbórea en suelo rural

PÉRDIDA DE COBERTURA VEGETAL DE VALOR AMBIENTAL INDICADOR

OBJETIVO: Proteger la cobertura vegetal que brinda al territorio beneficios ecológicos, ambientales, paisajísticos y además reduce la vulnerabilidad a desastres naturales.

ESTÁNDAR

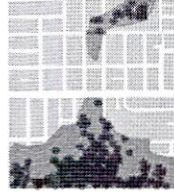
MÍNIMO
CONSERVAR LA
COBERTURA VEGETAL
DE VALOR AMBIENTAL



ÓPTIMO
INCREMENTO DE
COBERTURA VEGETAL
DE VALOR AMBIENTAL



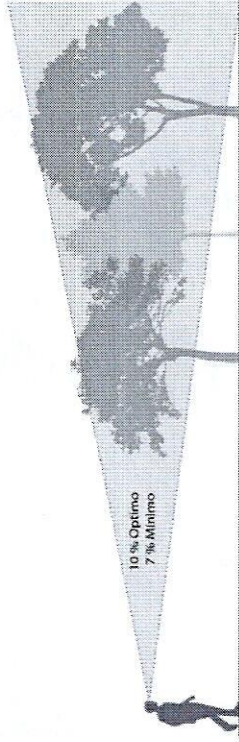
PANORAMA DESEADO
PÉRDIDA DE
COBERTURA VEGETAL
DE VALOR AMBIENTAL



PERCEPCIÓN VISUAL DEL VERDE URBANO

INDICADOR

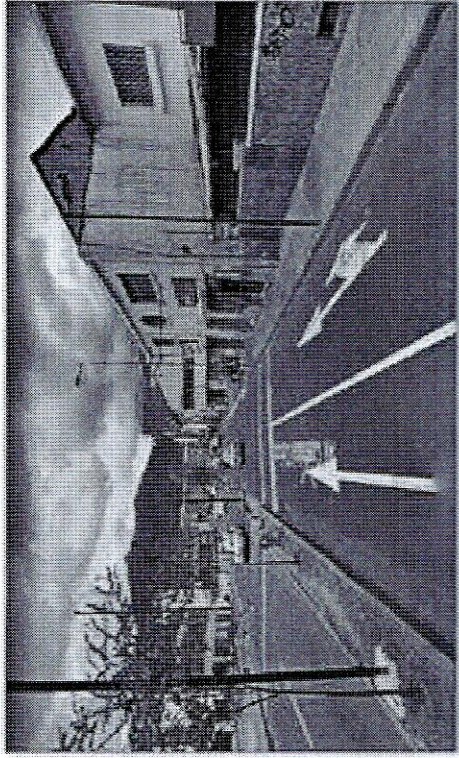
OBJETIVO: Mejorar la percepción del paisaje verde y la imagen urbana, incentivando el adecuado uso del arbolado urbano.



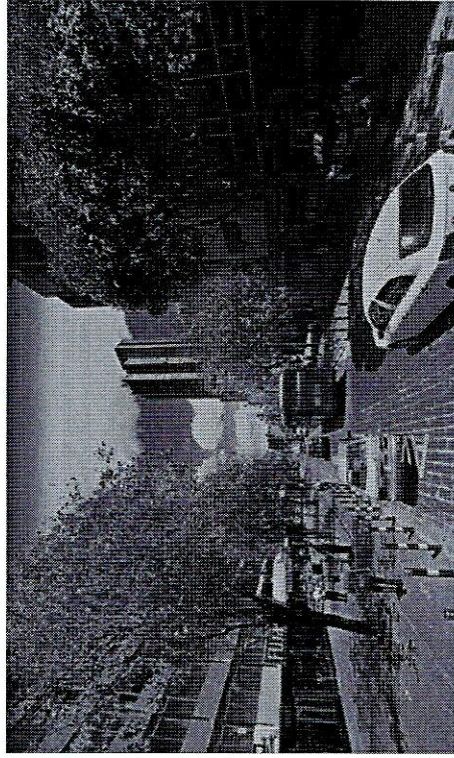
ESTÁNDAR	
Mínimo	7 %
Óptimo	10 %

Estándar Internacional
Fuente: Urbanismo Ecosistémico. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (2013)

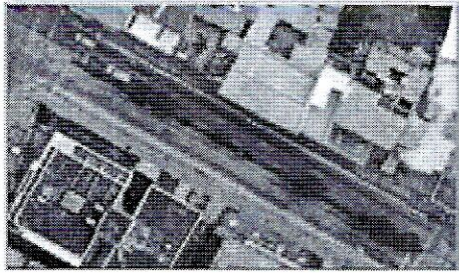
PVU: Percepción Visual del Verde Urbano (%)



PVU: 3,59% Av. Colón entre América y Versalles



PVU: 17,45% Av. Amazonas entre Jorge Washington y Av. Patria

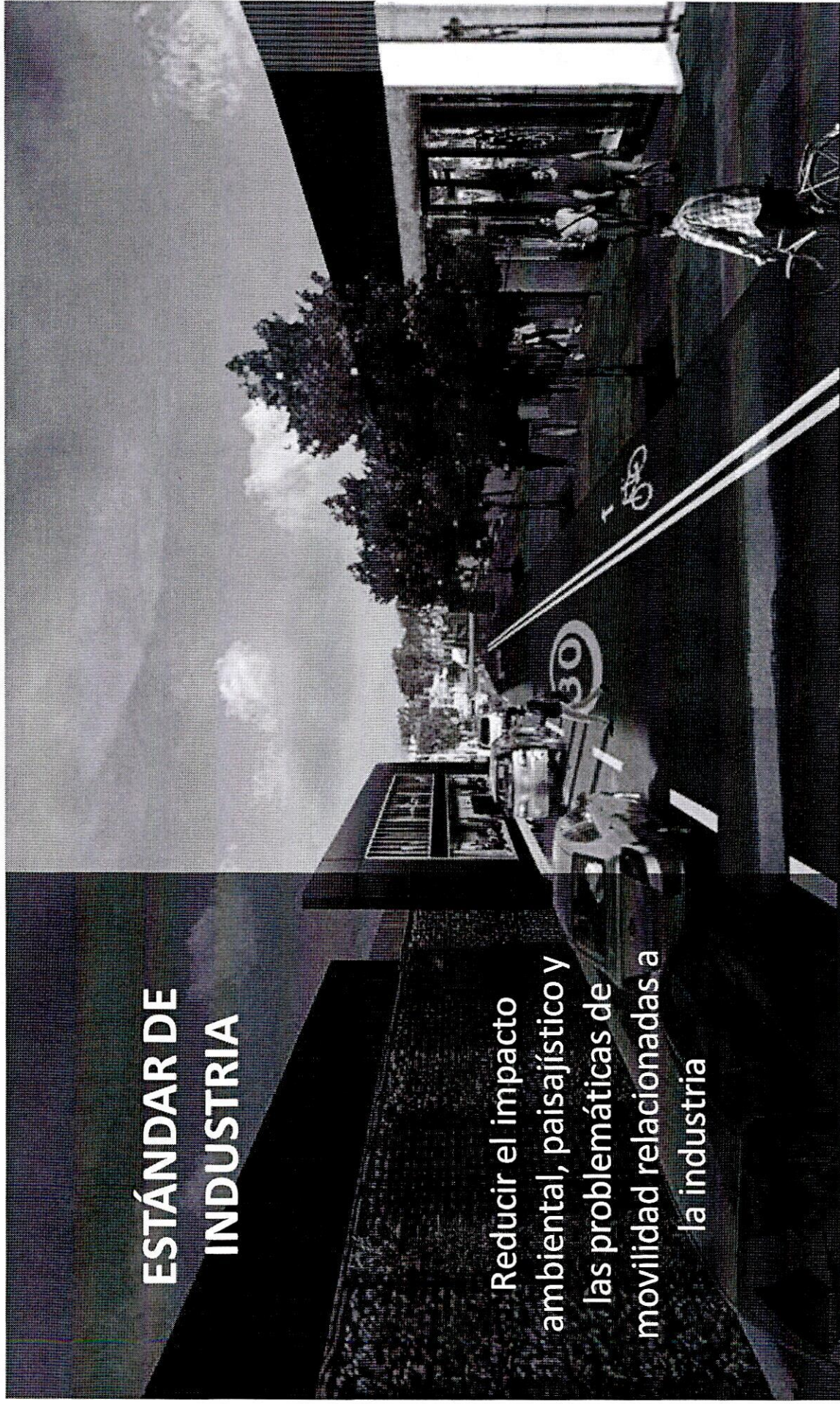


ESTÁNDAR DE INDUSTRIA

Reducir el impacto
ambiental, paisajístico y
las problemáticas de
movilidad relacionadas a
la industria

QUITO
grande extraño

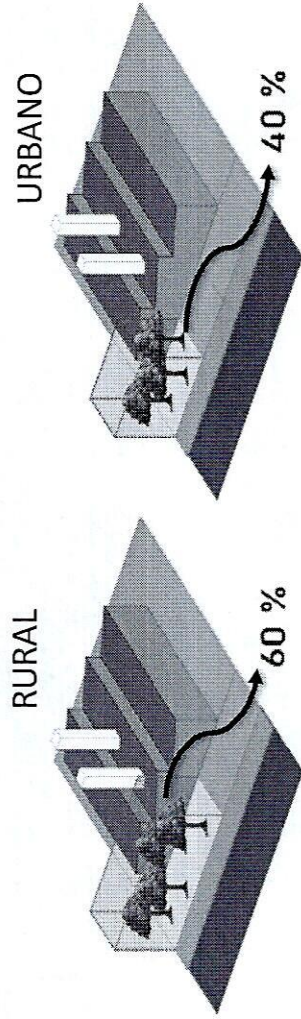
Secretaría de
TERRITORIO
grande extraño



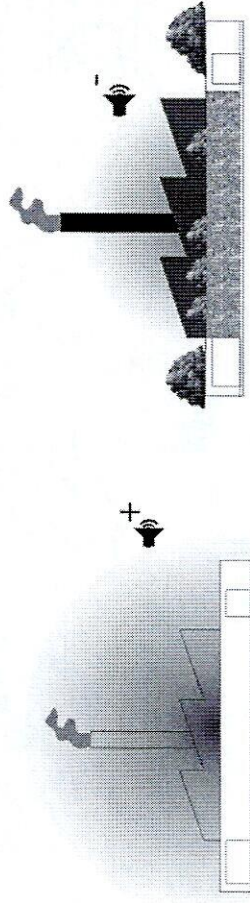
CONDICIONES GENERALES PARÁMETROS

OBJETIVO: Mejorar la imagen urbana y reducir la contaminación acústica y ambiental de las zonas industriales.

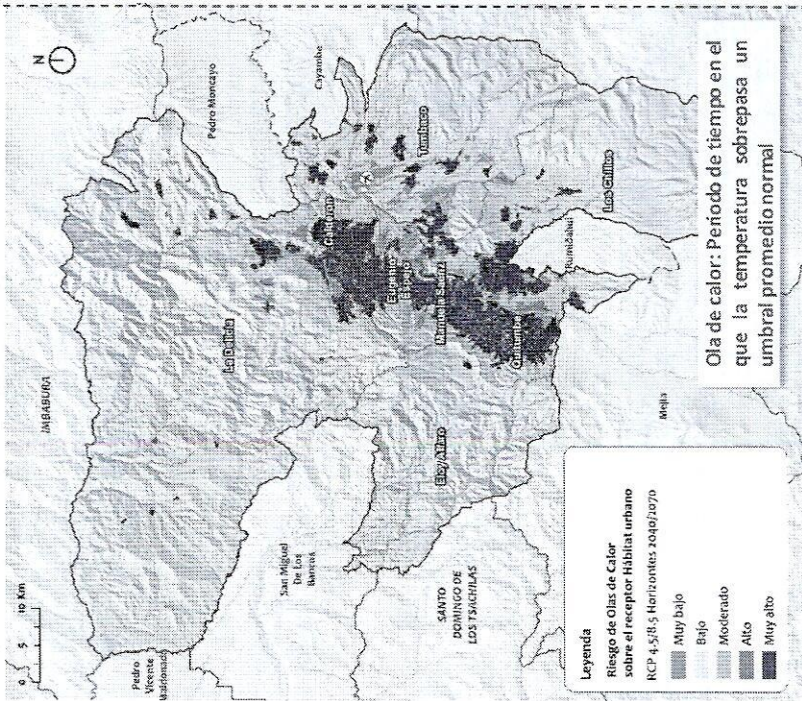
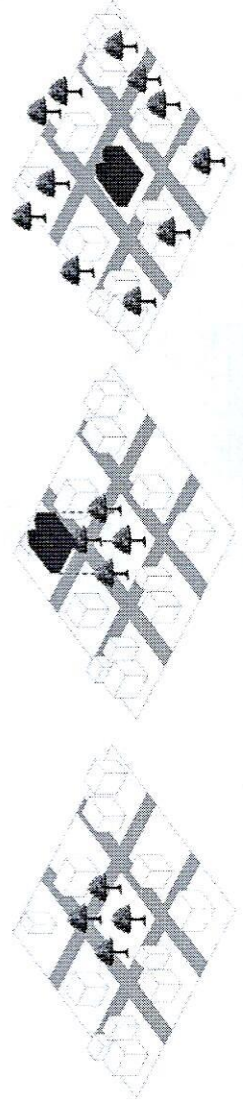
Cobertura arbórea en el retiro frontal.



Cumplimiento de estándares mínimos en materia de cerramientos.



Reintegración total de la cobertura perdida.

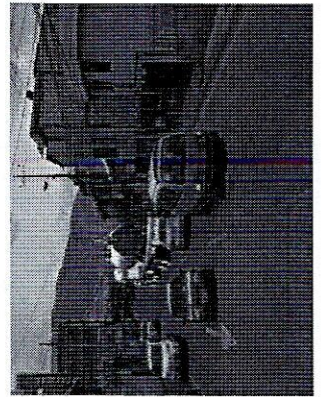


RIESGO A OLAS DE CALOR PROYECCIÓN 2040/2070

Fuente: C40 Cities

Mitigación de impactos a la movilidad

Las industrias clasificadas como: Mediano Impacto (I12), Alto impacto (I13) y Alto riesgo (I14)



Contar con un Estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.

8

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO



QUITO
grande - nueva - viva

Secretaría de
TERRITORIO
grande - nueva - viva

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

MARCO LEGAL

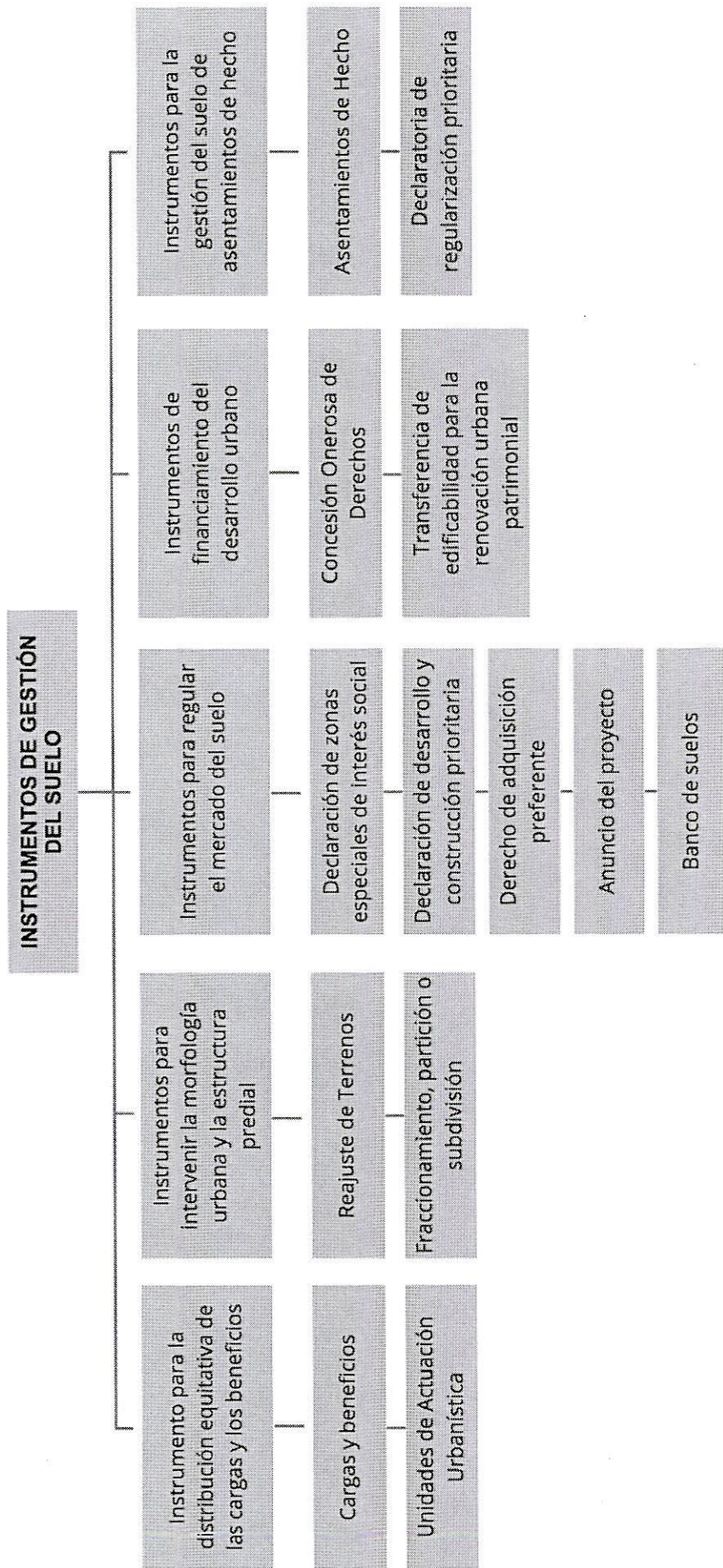
En el **Art. 47 de la LOOTUGS** se establece:

Instrumentos de gestión del suelo. Los Instrumentos de gestión del 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. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

MAPA CONCEPTUAL

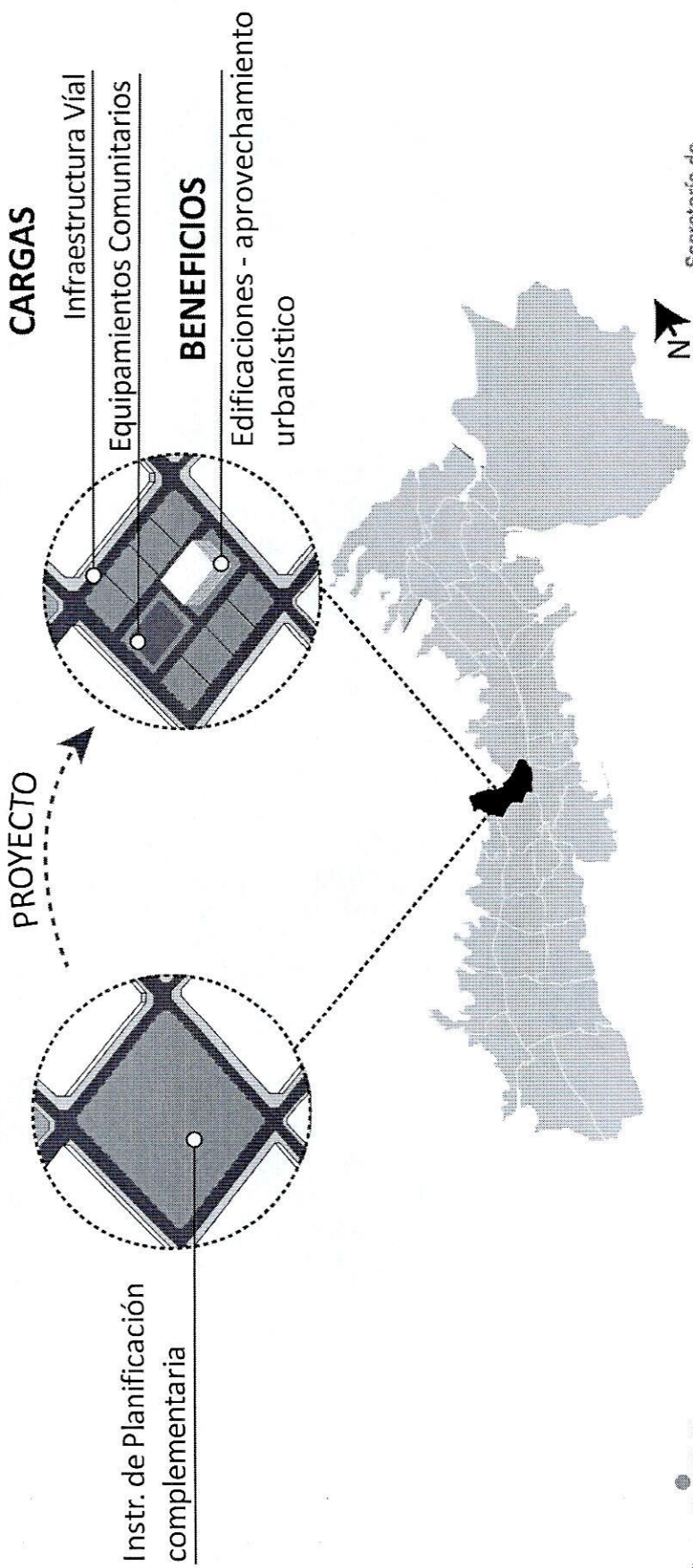


INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

CONCEPTO

- Canalizar el justo reparto de cargas y beneficios entre actores públicos y privados
- Lograr un valor constante en suelo que ha sufrido un proceso de urbanización o nuevo desarrollo
- Condiciones de aprovechamiento para el propietario
- Financiación de obras

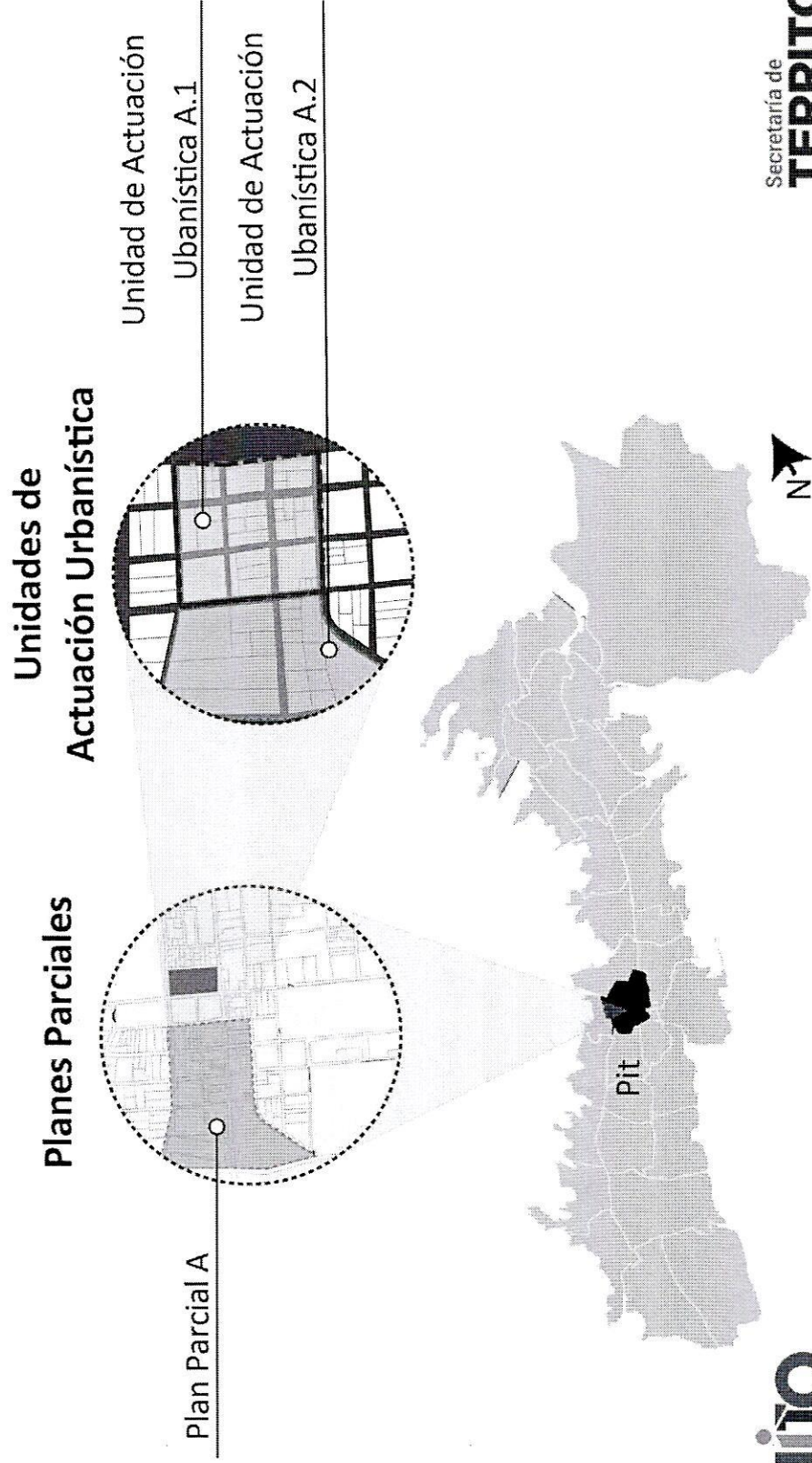


INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

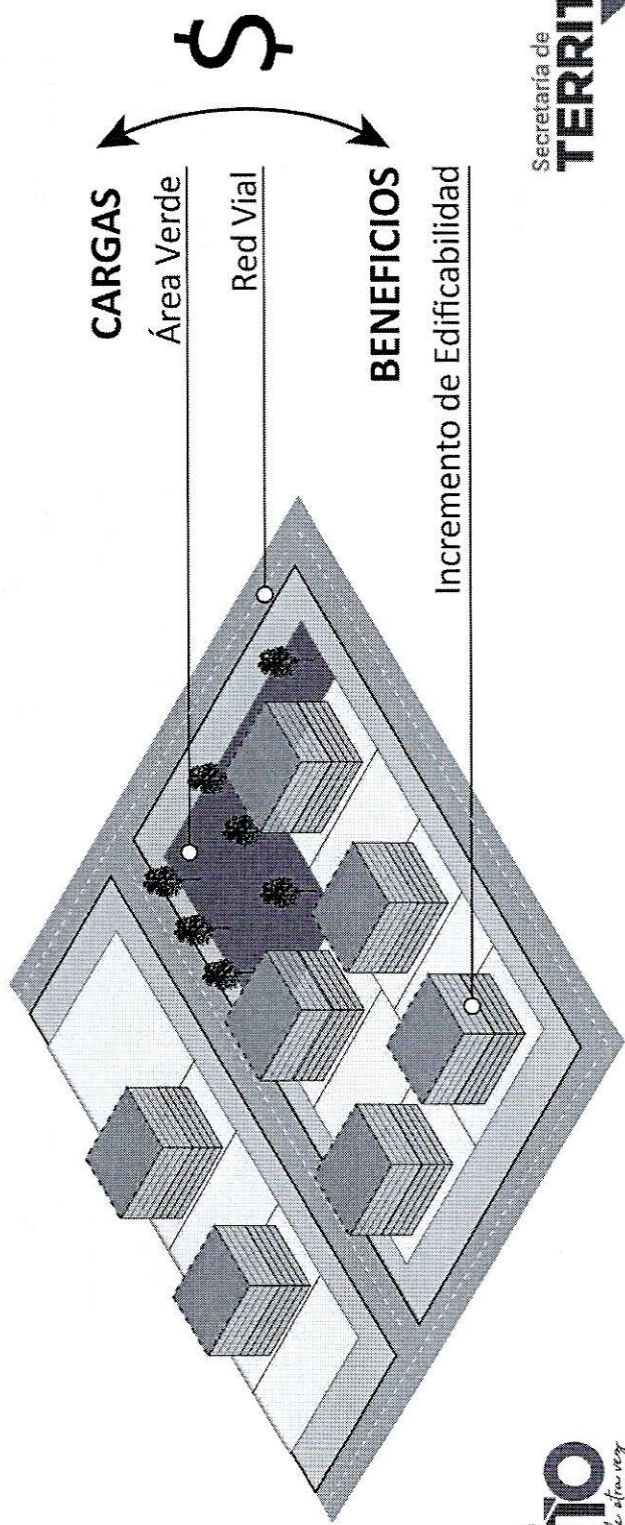
ÁMBITO DE APLICACIÓN

- Instrumentos complementarios de planificación o instrumentos de gestión
- Planes parciales
- Unidades de actuación urbanística



INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS
LINEAMIENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS

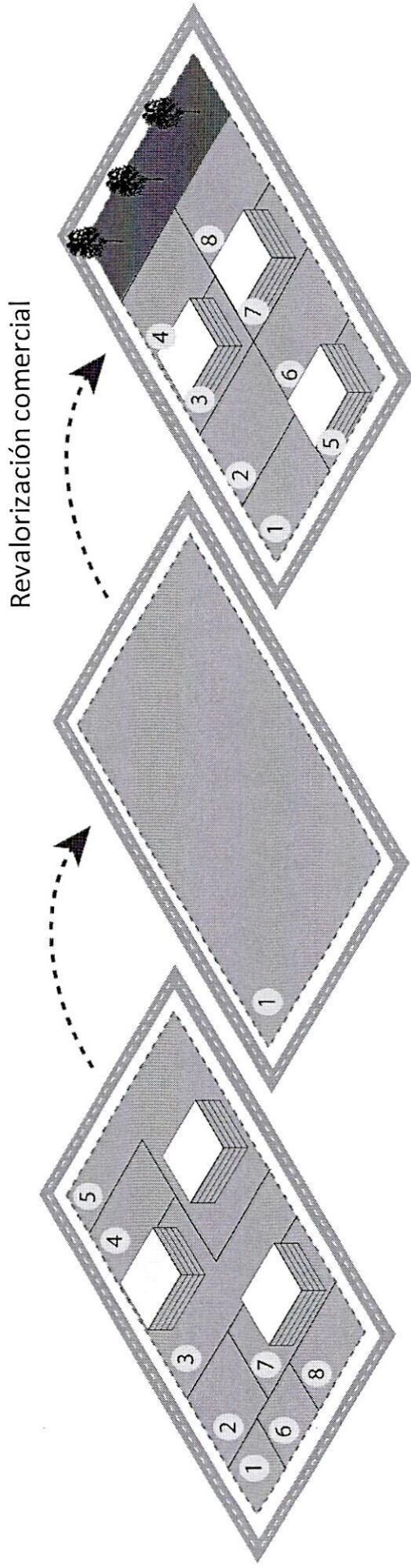
- Definición **área total** del plan complementario o unidad de actuación urbanística
- Cálculo porcentual de **participación** de cada uno de los **inmuebles existentes**
- Cálculo **monetario** inicial de los inmuebles existentes (**partida**)
- Determinación del **valor monetario** de los inmuebles propuestos (**llegada**)
- Cálculo de **costos e inversiones** para aplicación del proyecto-cargas (parques, plazas, vías, infraestructura, etc.)
- Determinación del **área** de los nuevos **inmuebles resultantes** del proyecto
- Cálculo de las **rentas y utilidades** generadas por la aplicación del proyecto-**beneficios**
- Determinación de la **participación de cada inmueble en las cargas** generadas por el proyecto



INSTRUMENTO PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

REAJUSTE DE TERRENOS CONCEPTO

- Unificar varios predios de uno o más propietarios
- Reestructurarlos y subdividirlos
- Configurar un nuevo parcelario más eficiente en la ocupación del suelo



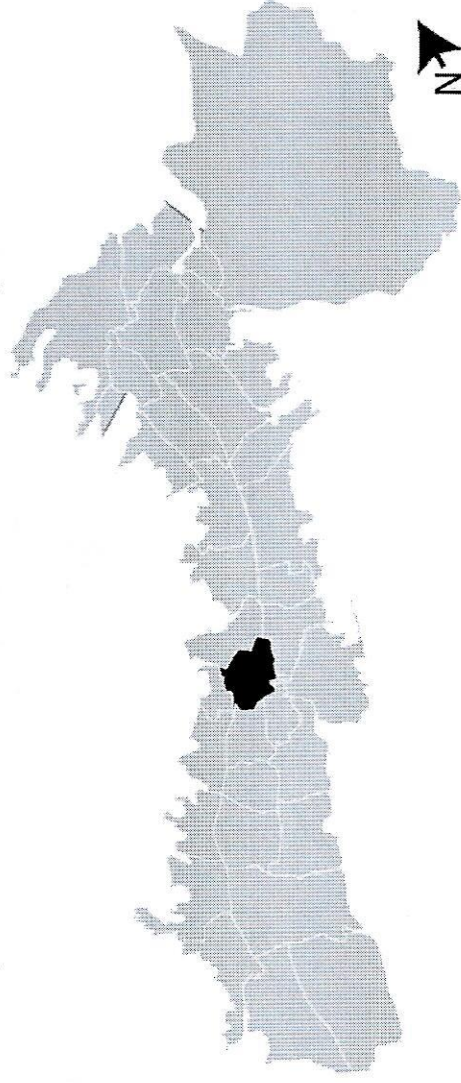
Reajuste de Terrenos

INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

FUNCIONES DEL OPERADOR URBANO

- Apoyo en la **conformación de entidades asociadas** (propietarios, inversionistas, promotores)
- Apoyo en la **generación de convenios con los propietarios**
- Apoyo en la **conformación de alianzas público-privadas**
- **Gestión del suelo** de cada uno de los planes complementarios o unidad de actuación urbanística
- **Definición de proyectos y etapas** a ejecutar
- **Constitución de instrumento para recaudo** de las obligaciones (**pago monetario o en especie**)
- **Elaborar y presentar escrituras de integración inmobiliaria y de cesiones urbanísticas** a favor del municipio
- **Realizar trámites** para la obtención de las **licencias metropolitanas urbanísticas**

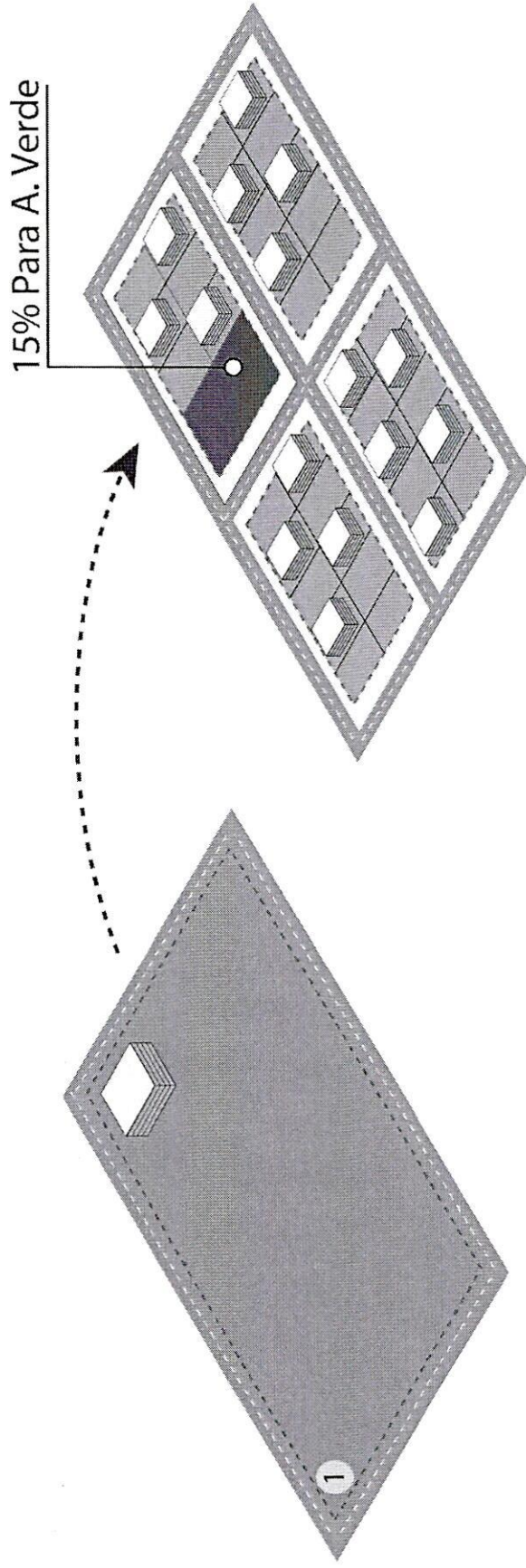


INSTRUMENTO PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN

CONCEPTO

- Subdivisión de un predio mayor en varios predios
- Registro o individualización de predios o lotes resultantes con distintos condicionamientos y obligaciones

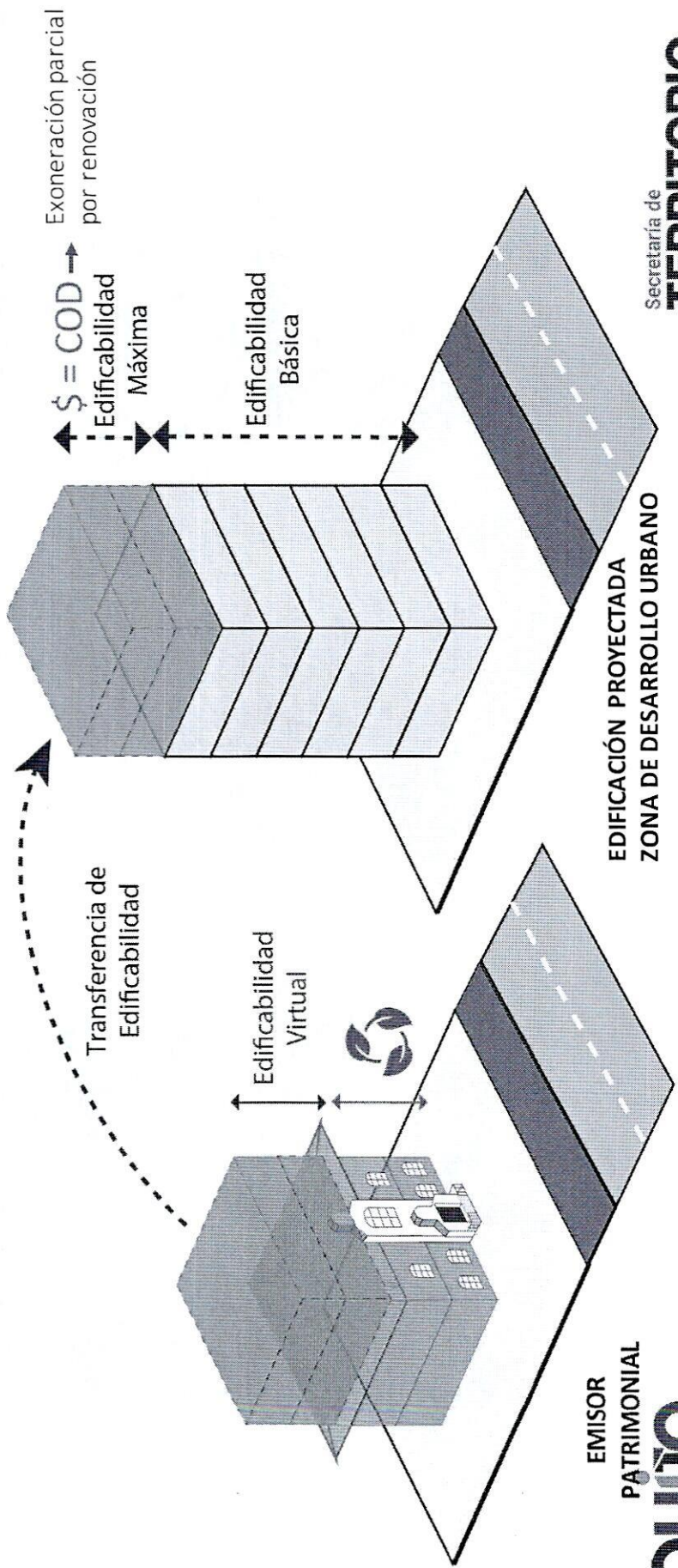


Fraccionamiento de Terrenos

INSTRUMENTO PARA LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD PARA LA RENOVACIÓN URBANA PATRIMONIAL

CONCEPTO

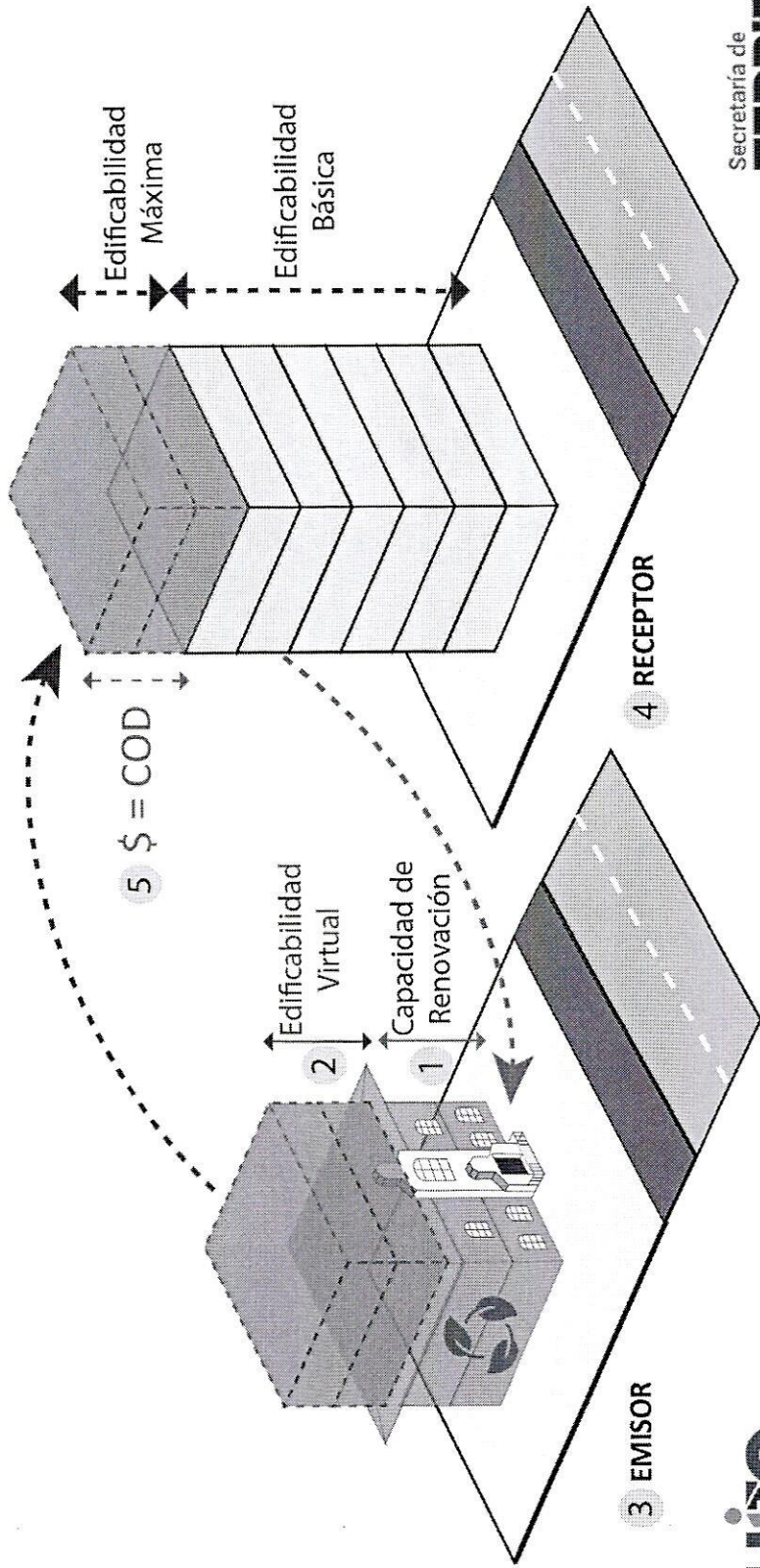
- Mecanismo para el desarrollo urbano.
- Consiste en el **traspaso de "edificabilidad virtual"** de una **edificación patrimonial** ó "**emisora**" a una **edificación proyectada** en una zona de desarrollo urbano ó "**receptora**".
- Mejoramiento, rescate y protección de las áreas de conservación patrimonial.



INSTRUMENTO PARA LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD PARA LA RENOVACIÓN URBANA PATRIMONIAL

COMPONENTES

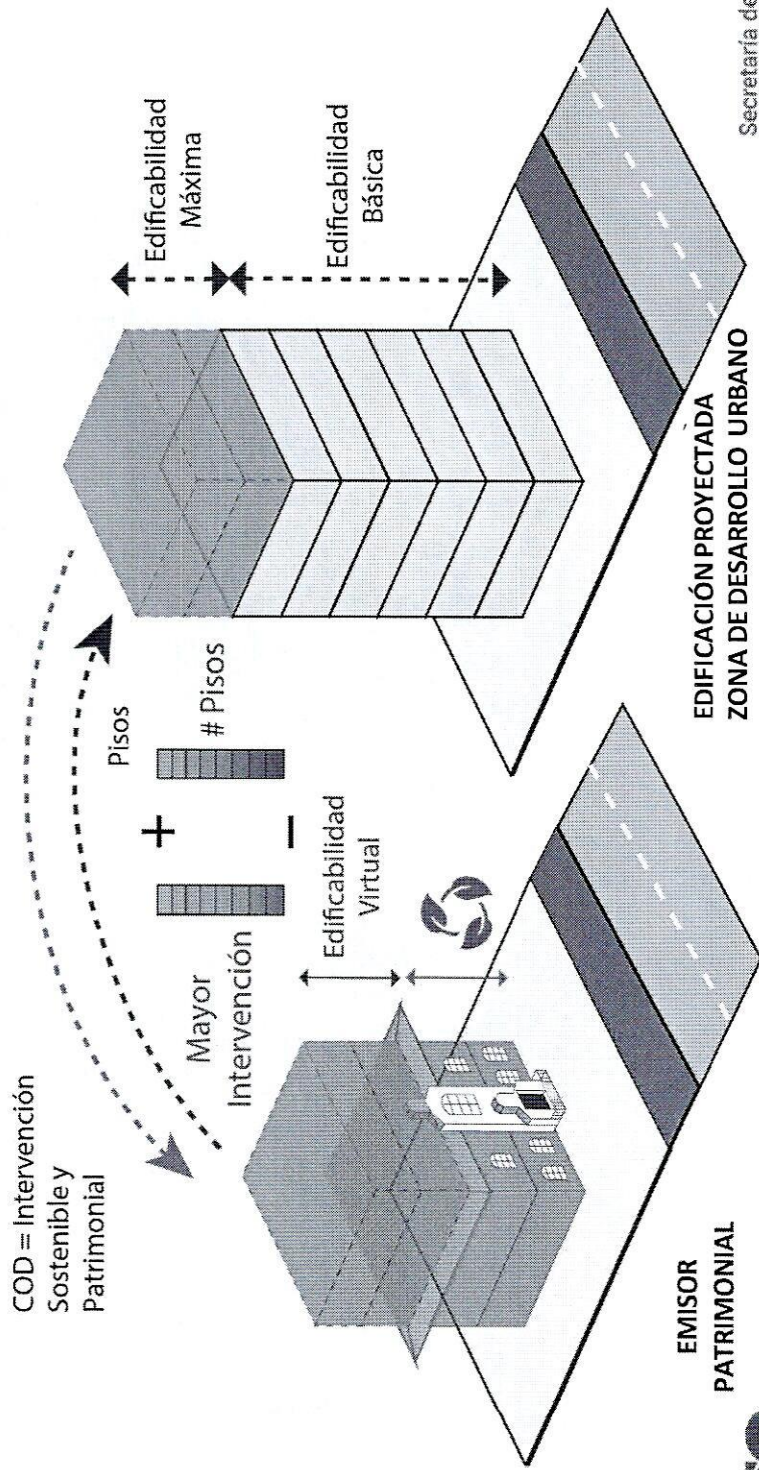
1. Capacidad de renovación sobre un inmueble patrimonial, medida a través de un sistema de puntuación de renovación patrimonial sostenible.
2. Edificabilidad virtual: área útil constructiva obtenida a través de los puntos adquiridos por la aplicación de estándares de renovación patrimonial sostenibles.
3. Emisora: la o las edificaciones patrimoniales con capacidad de renovación que estén facultadas a transferir dicha capacidad a la edificabilidad receptora.
4. Receptor: la edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano, deberá ejecutarse la renovación general con edificabilidad máxima y específica máxima, facultada a receptor el área útil transferida por la emisora.
5. Forma de pago: por aquella área útil recibida de desarrollo urbano, deberá ejecutarse la renovación general con edificabilidad máxima y específica máxima, facultada a receptor el área útil transferida por la emisora.



INSTRUMENTO PARA LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD PARA LA RENOVACIÓN URBANA PATRIMONIAL

ÁMBITO DE APLICACIÓN

- A mayor intervención sostenible en la edificación emisora, mayor área útil a ser transferida a la edificación receptora.
- El cálculo para el pago de la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica. Dicho pago será realizado por parte de la zona receptora, únicamente mediante la ejecución de la renovación en la edificación patrimonial.

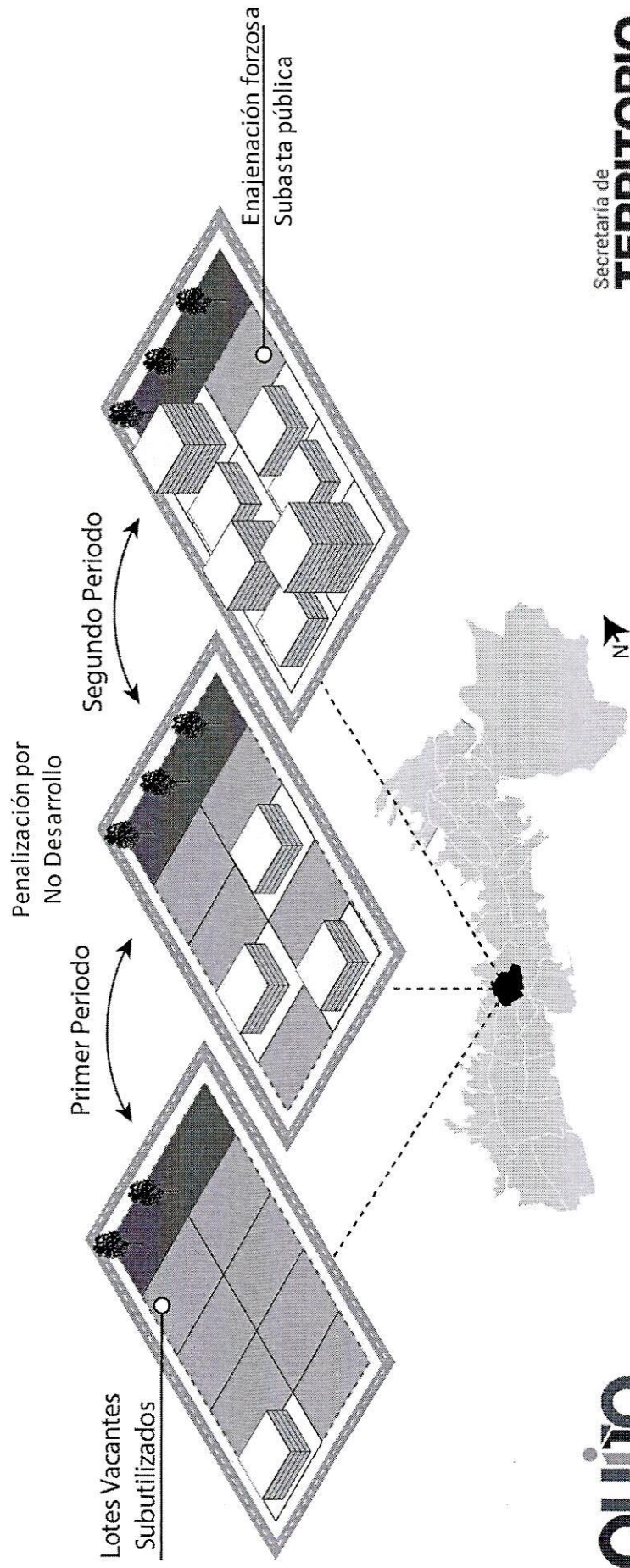


INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

CONCEPTO

- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene la potestad de declarar predios o zonas que no cumplan con la función social y ambiental, para su desarrollo o construcción en un plazo no menor a los 3 años desde la notificación.
- Si cumplido el plazo, no se ha desarrollado, la autoridad procederá a disponer la enajenación forzosa en subasta pública.
- Garantizar que los predios o inmuebles subutilizados cumplan con su función social y ambiental.

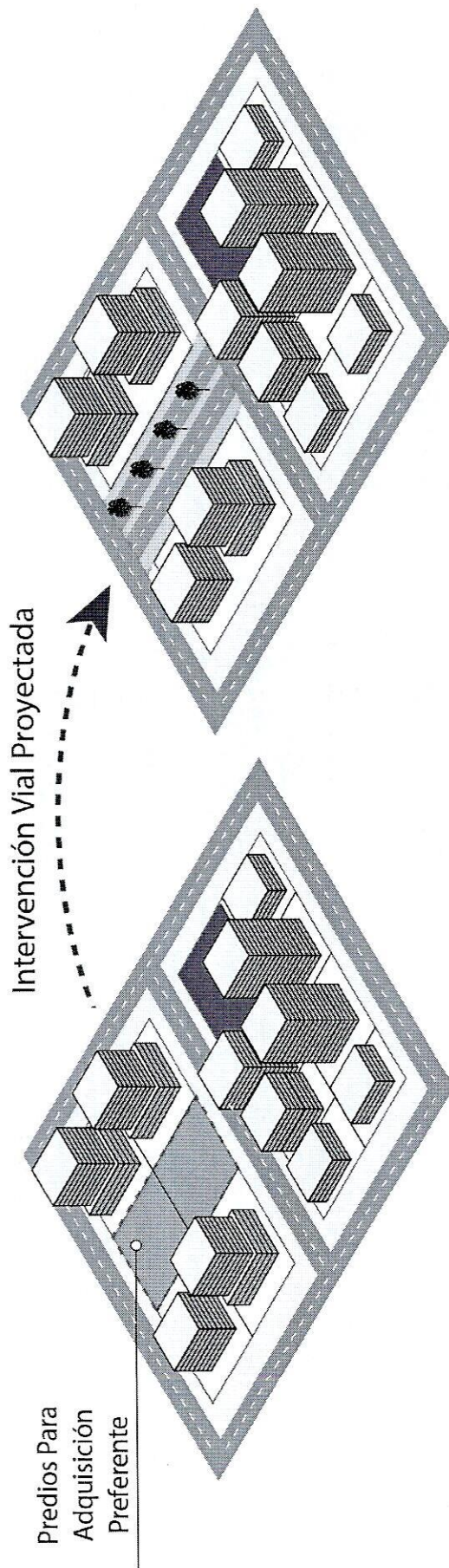


INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

CONCEPTO

- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene la potestad de adquirir bienes que sirvan en el futuro para la consolidación de los sistemas estructurantes como vialidad, alcantarillado, agua potable, etc., y para la construcción de vivienda social.



INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO
ANUNCIO DEL PROYECTO
CONCEPTO

- Permite **determinar el valor** que tiene un **suelo** antes de que se **promocione y difunda públicamente** la ejecución de una obra
- **Objetivo: evitar el pago de un sobreprecio** en caso de expropiaciones

Lineamientos:

- a. **Delimitar el área** del proyecto
- b. **Publicar el acto administrativo** en un **diario de amplia circulación** del Distrito Metropolitano de Quito y en las páginas electrónicas institucionales.
- c. **Notificar mediante acto administrativo** a la entidad encargada del **Catastro y al Registrador de la Propiedad** del Distrito Metropolitano de Quito, así como a los **propietarios de los inmuebles** afectados por el proyecto, el **área de influencia** del proyecto y su **plazo de inicio**, que **no será superior a tres años** desde su notificación.

- En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la entidad encargada del Catastro, al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y a los propietarios de los predios afectados.

INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

BANCO DE SUELO

CONCEPTO

Art. 70. Banco de Suelo.- Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la Ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Reserva de suelo público que será administrado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, su uso y función acogerá las disposiciones del componente estructurante y urbanístico del PUGS, priorizando su utilización para el desarrollo de usos residenciales de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

Objetivos

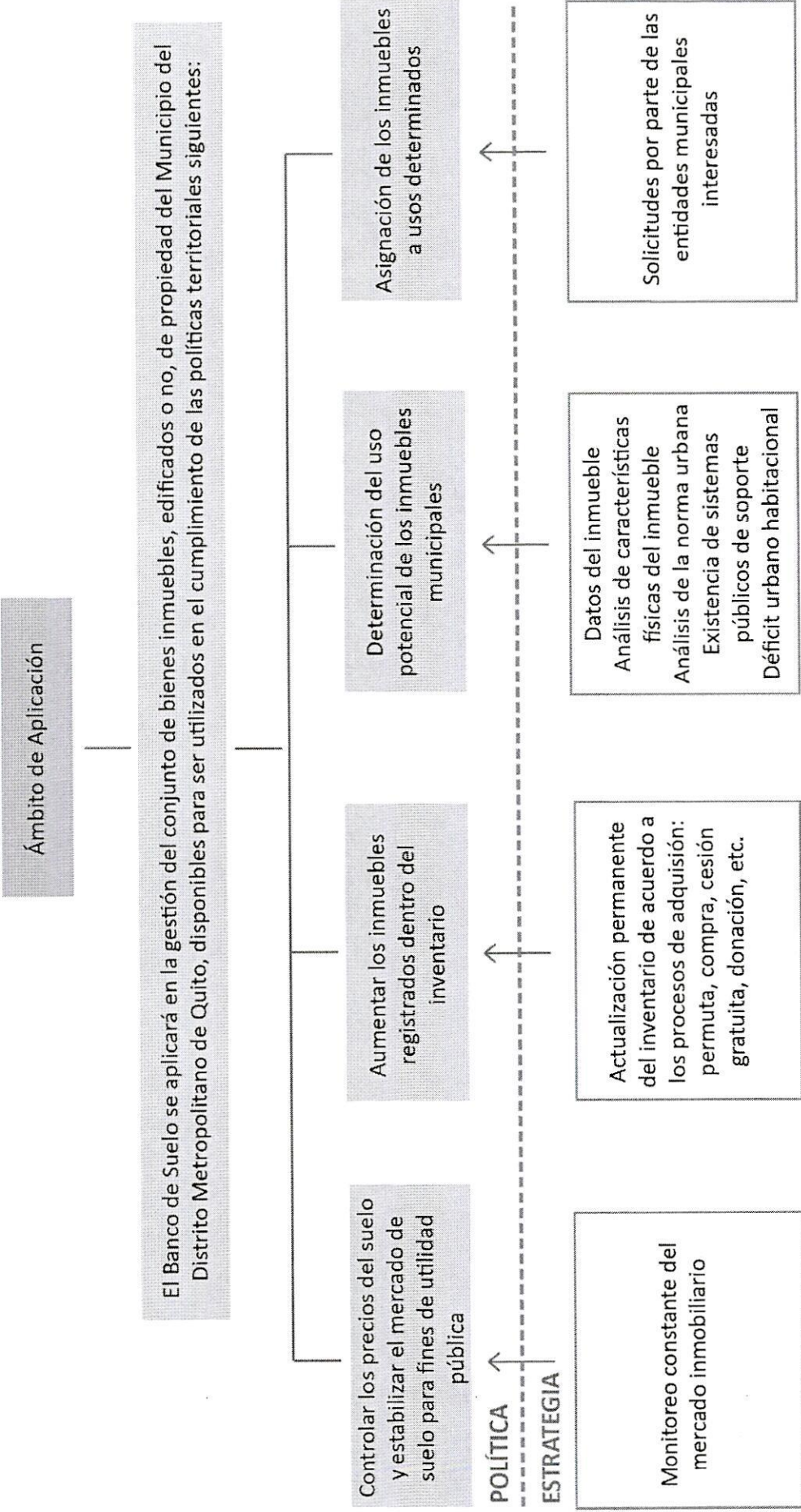
- Evitar prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles
- Inventario de suelo de propiedad municipal
- Adquisición de suelo con potencial para operaciones urbanas planificadas
- Procesos de compra de suelo a través de mecanismos de financiamiento y desarrollo urbano.



INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

BANCO DE SUELO

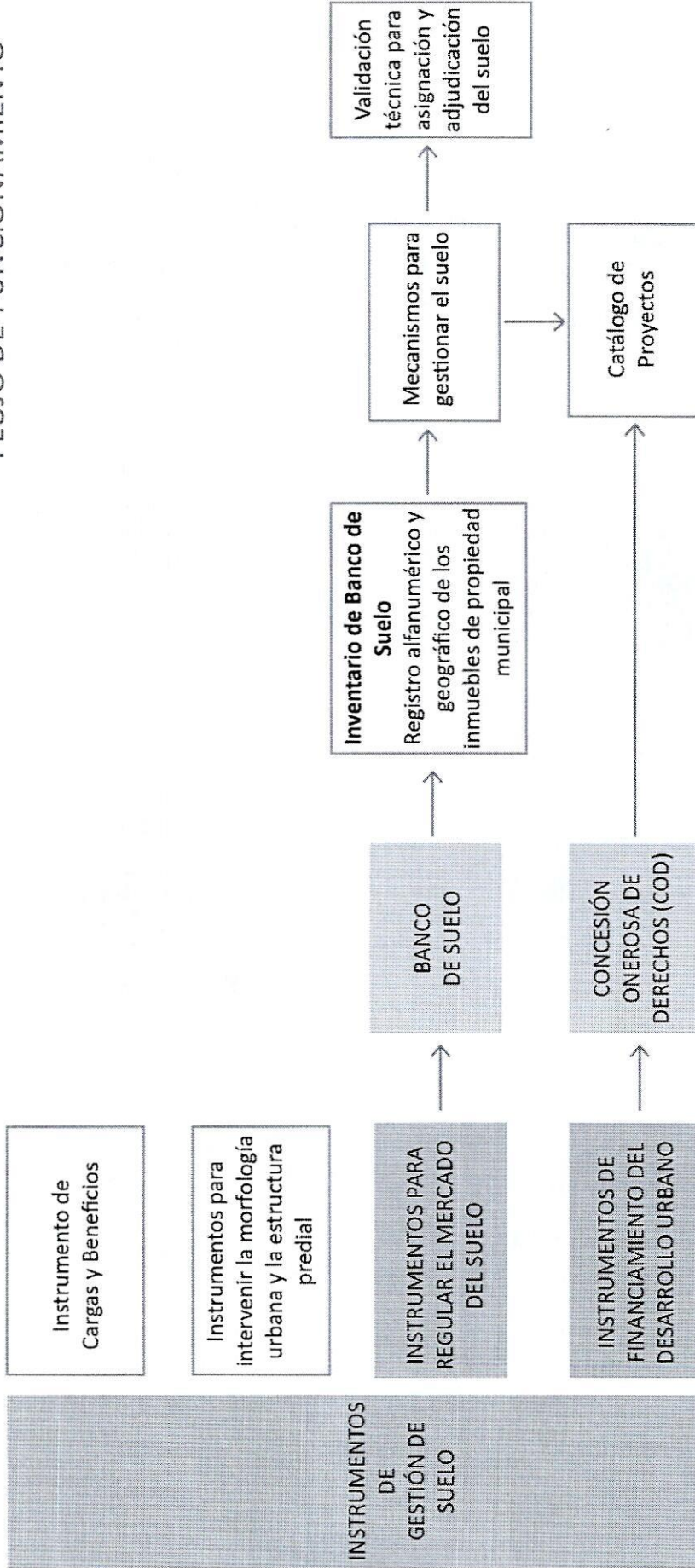
ÁMBITO DE APLICACIÓN



INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

BANCO DE SUELO

FLUJO DE FUNCIONAMIENTO



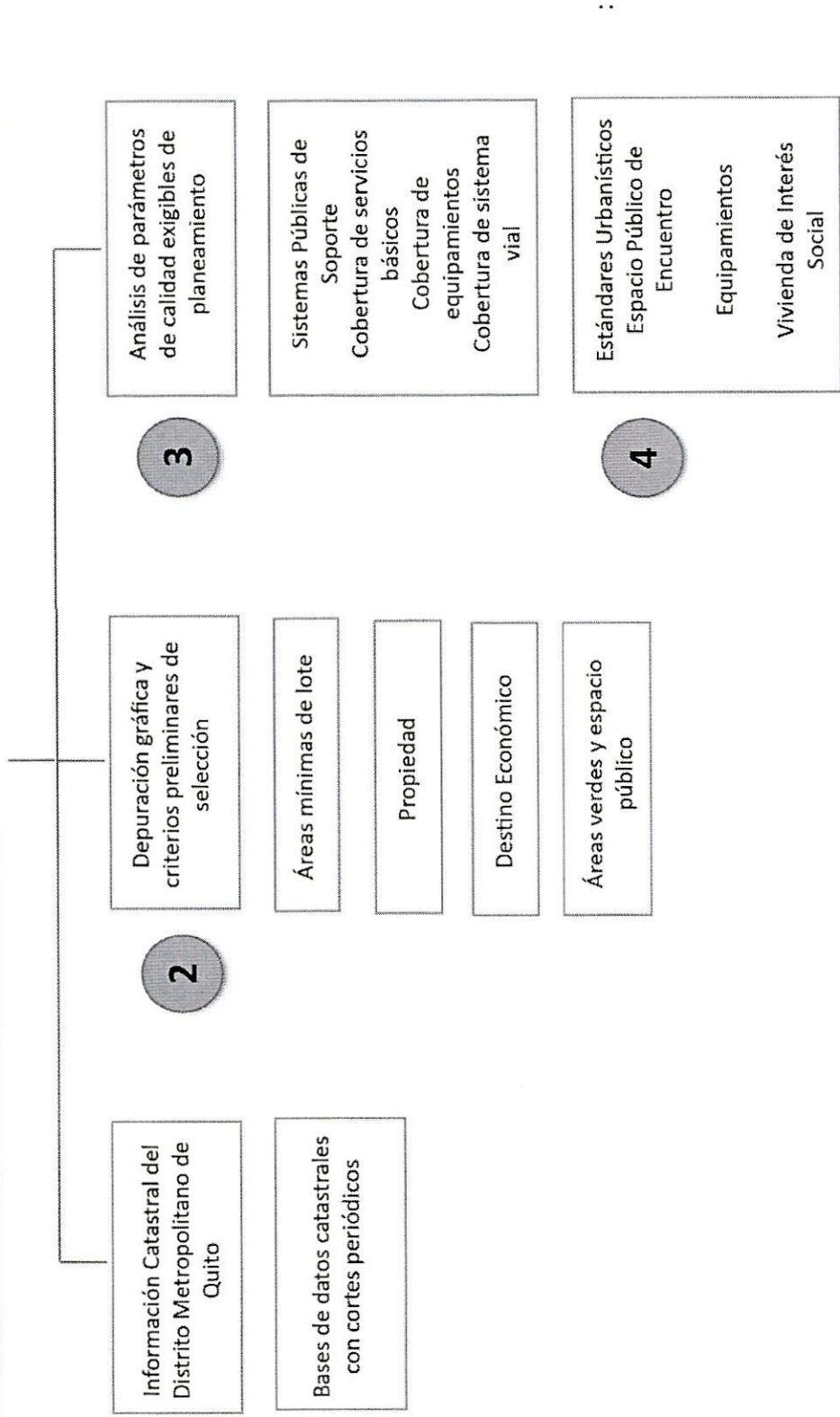
Mediante el **monitoreo constante de la información catastral** y el cumplimiento de parámetros urbanos, los inmuebles de propiedad municipal serán incorporados a un **Sistema de Información Geográfica** para su adecuada visualización.

INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

BANCO DE SUELO

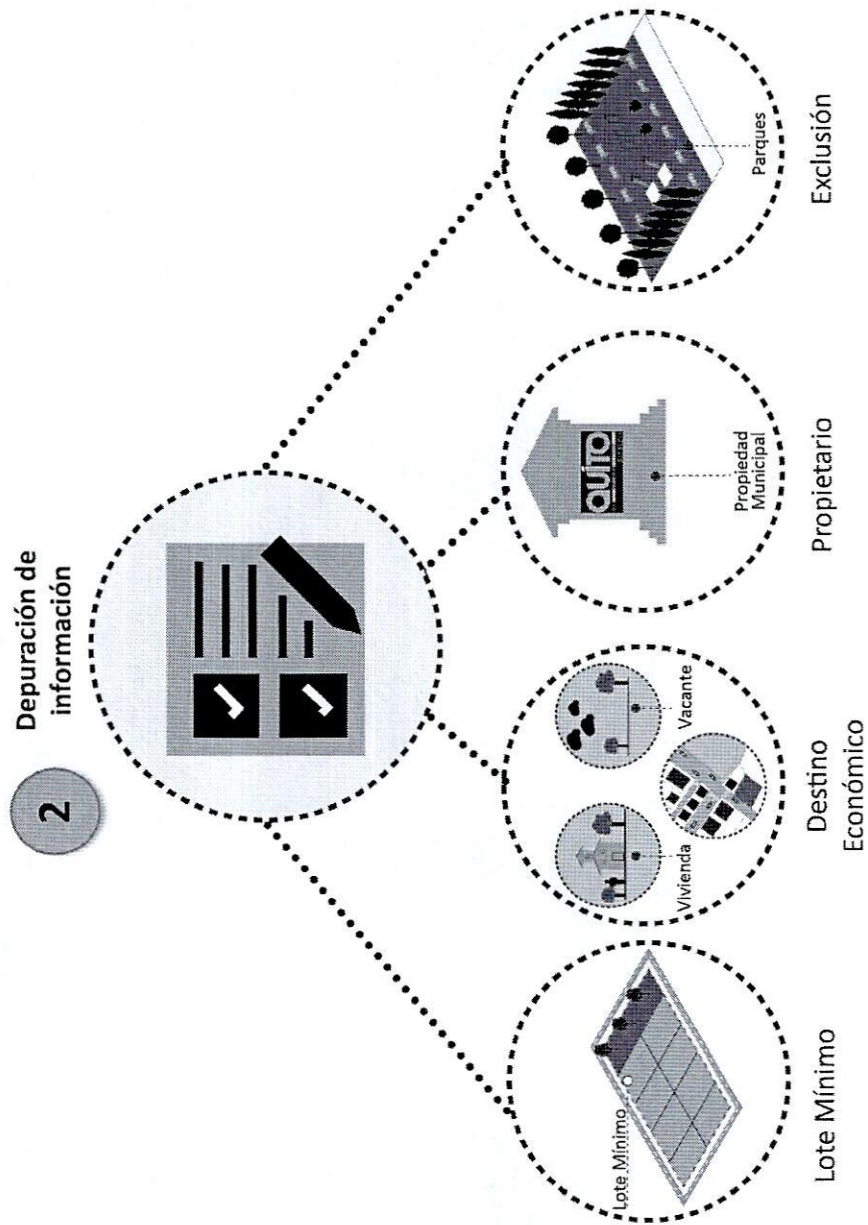
INVENTARIO

INVENTARIO DE BANCO DE SUELO



INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO BANCO DE SUELO INVENTARIO

Análisis de información catastral



INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO BANCO DE SUELO RESULTADOS

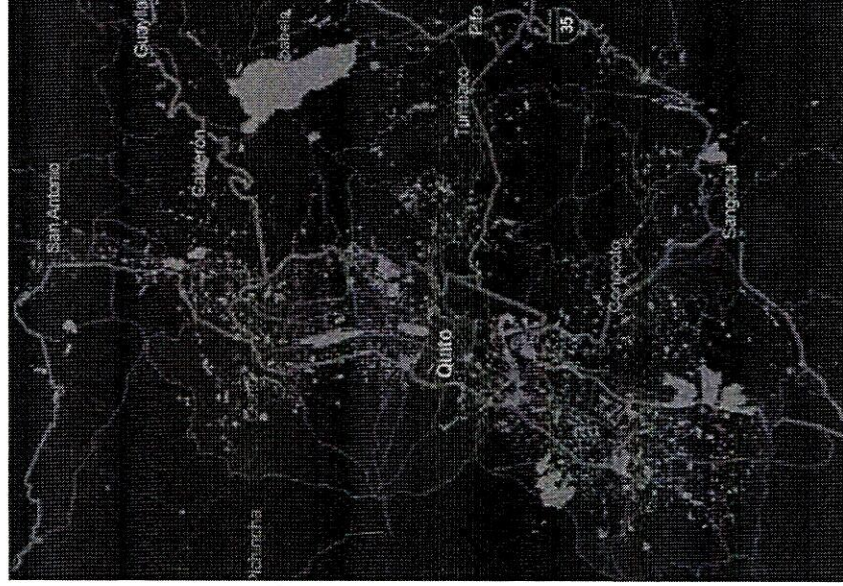
2

Depuración de Información



Lotes del catastro DMQ

Quito
grande otra vez



Lotes de propiedad municipal



Lotes de propiedad municipal vacíos

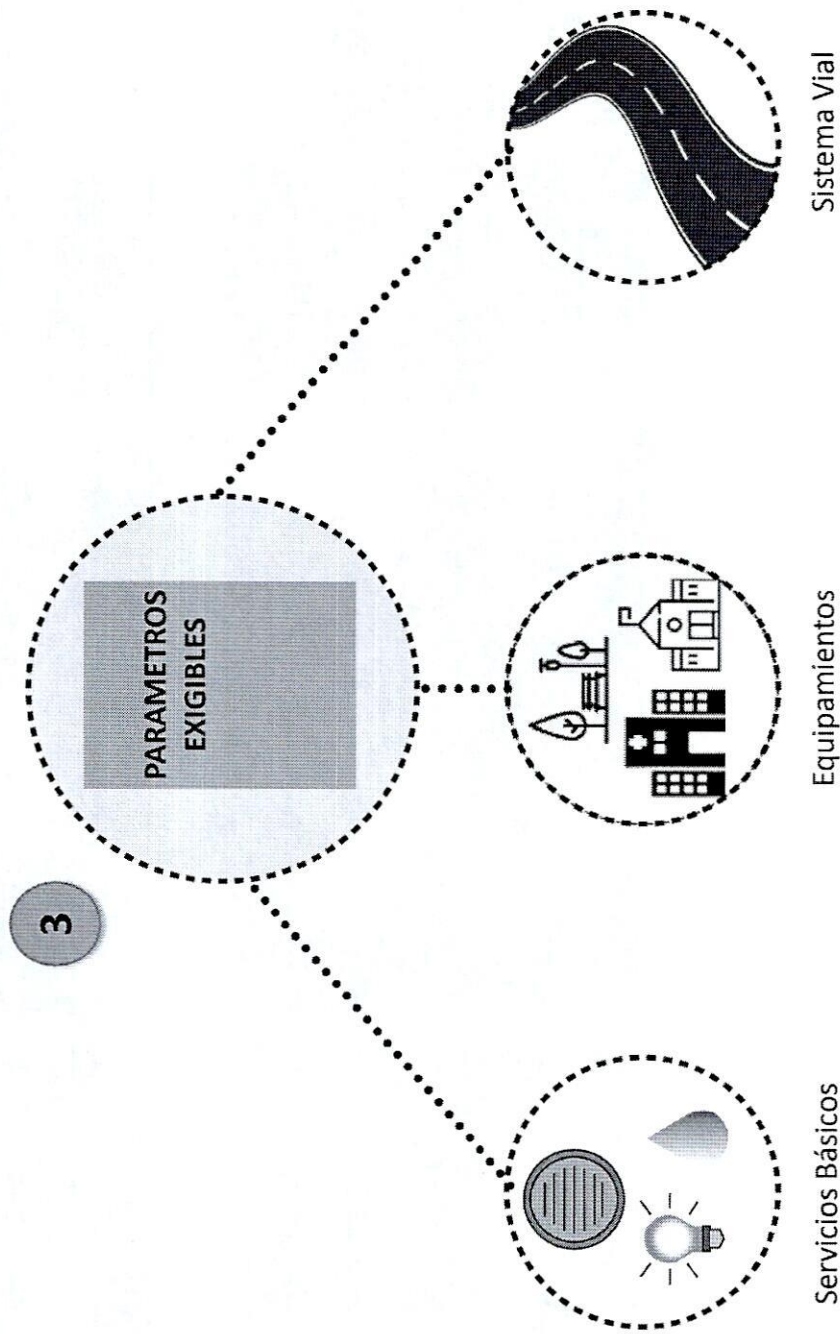
Secretaría de
TERRITORIO
planeando el futuro

INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

BANCO DE SUELO

INVENTARIO

Diagnostico territorial del componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo



INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

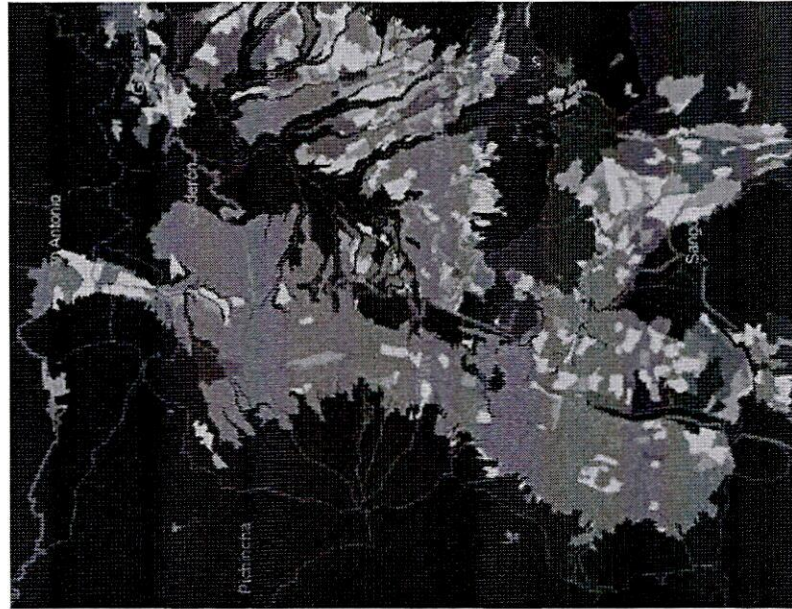
BANCO DE SUELO
RESULTADOS

3

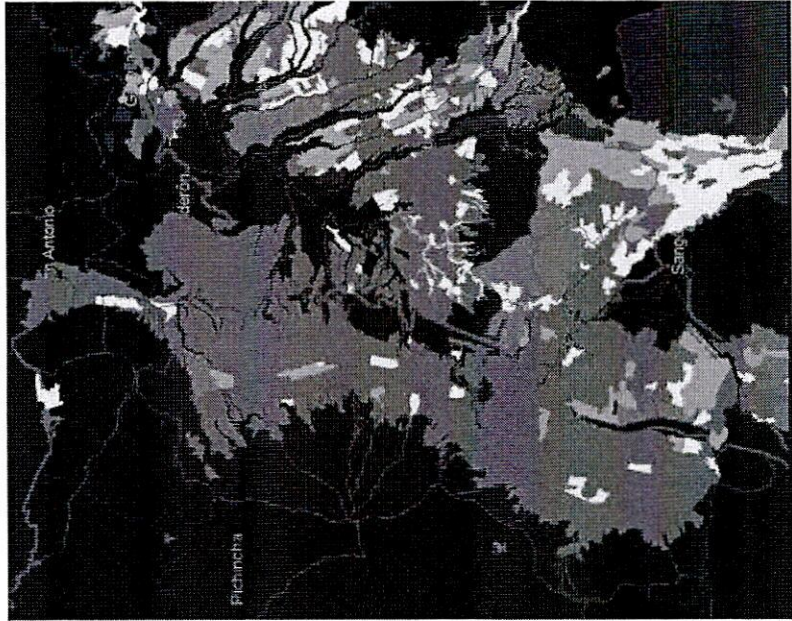
Parámetros exigibles



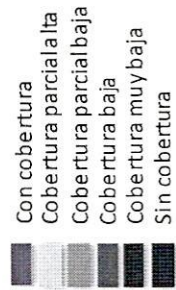
Cobertura de Equipamientos



Cobertura de Servicios Básicos



Cobertura de Sistema Vial



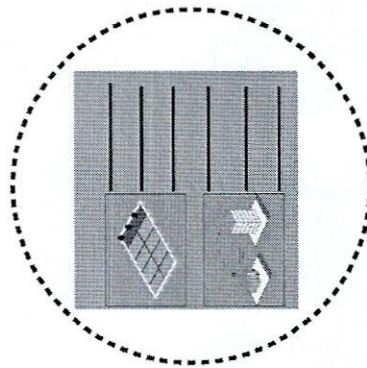
INSTRUMENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

BANCO DE SUELO

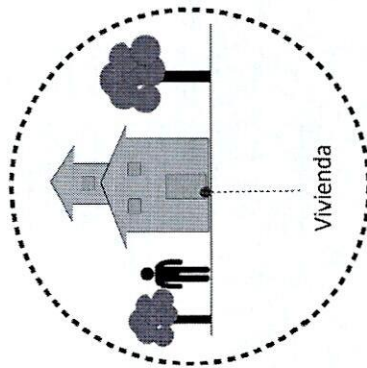
INVENTARIO

4

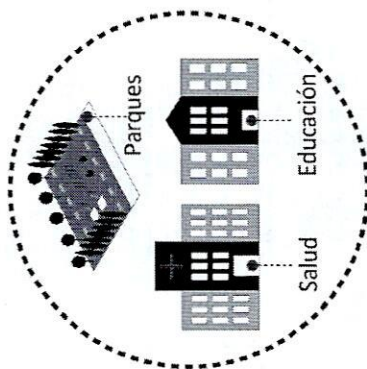
Análisis de estándares urbanísticos



Estándares Urbanísticos EPE



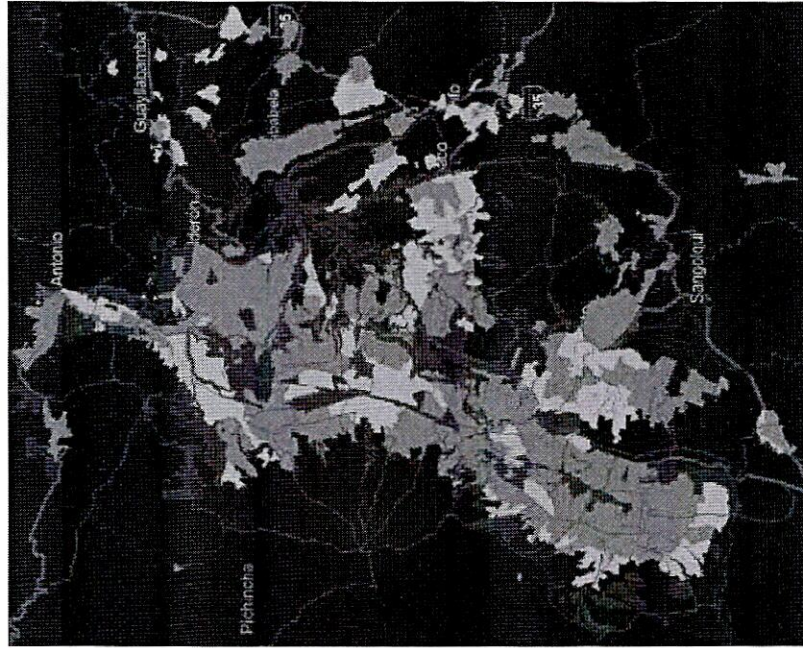
Vivienda de Interés Social



Equipamientos

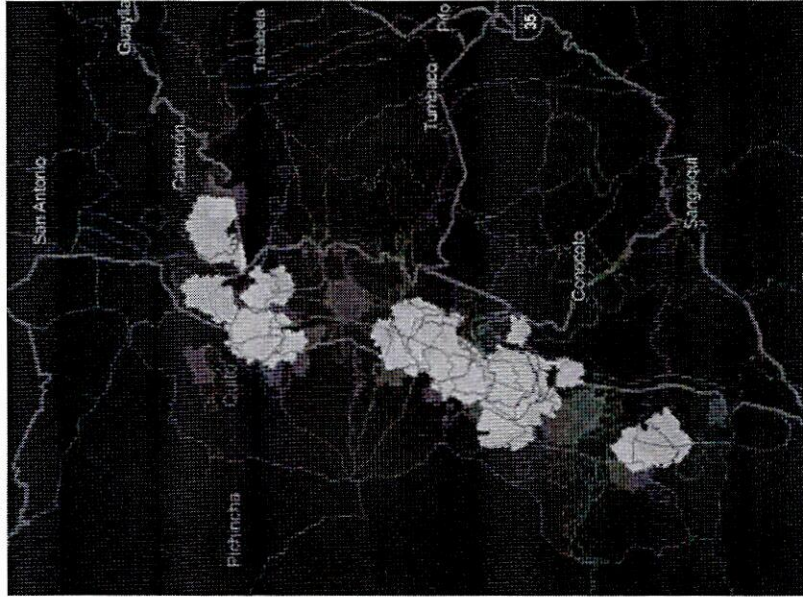
INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO BANCO DE SUELO RESULTADOS

4 Estándares Urbanísticos



Vivienda de Interés Social

- Zonas de prioridad 1
- Zonas de prioridad 2
- Zonas de prioridad 3
- Aptitud Física Constructiva NO APTO



Áreas de servicio de equipamientos

- Área de servicio escala Barrial
- Área de servicio escala Sectorial
- Área de servicio escala Zonal - Metropolitano



Cobertura de Espacios Públicos de Encuentro

- Acceso simultáneo a Espacios Públicos de Encuentro (Menor a 2 EPE)
- Zonas con menos de 10 m² de área verde por habitante

9

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA



LOOTUGS

Art. 49 Unidades de Actuación Urbanística. son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el **PUGS 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.**

Las UAU determinarán la modalidad y las condiciones para:

- asegurar la **funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte** tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes;
- asegurar la **implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios** a través de procesos de **reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes;** y
- permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la **concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.**

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

MARCO LEGAL

LOOTUGS

Art. 50.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una UAU.

1. Ceder gratuitamente al GAD, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el COOTAD. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

Art. 51.- Derechos de los propietarios de suelo de una UAU.

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la UAU.

Art. 52.- Instrumentos técnicos de las UAU.

Las UAU, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del distrito o municipio que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

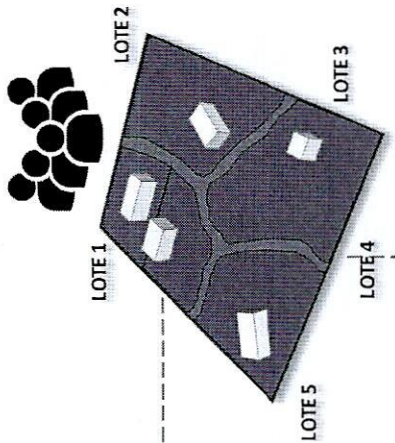
Art. 53.- Iniciativa de las UAU.

(...) Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito.

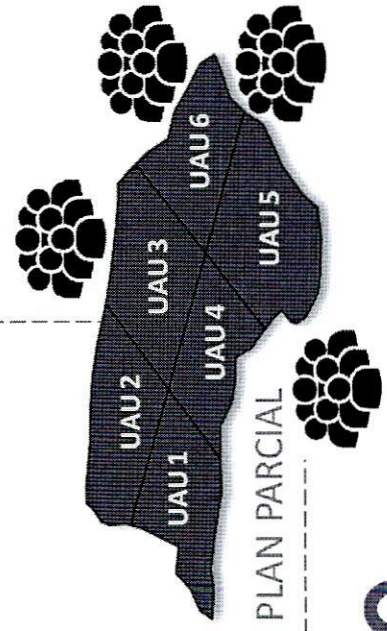
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - UAU

PROCESO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN

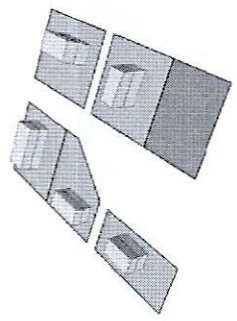
GESTIÓN PÚBLICO - PRIVADA - MIXTA



PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

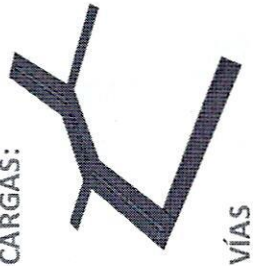


BENEFICIOS:



APROVECHAMIENTO DE SUELO, EDIFICABILIDAD.

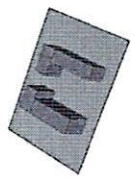
CARGAS:



VÍAS



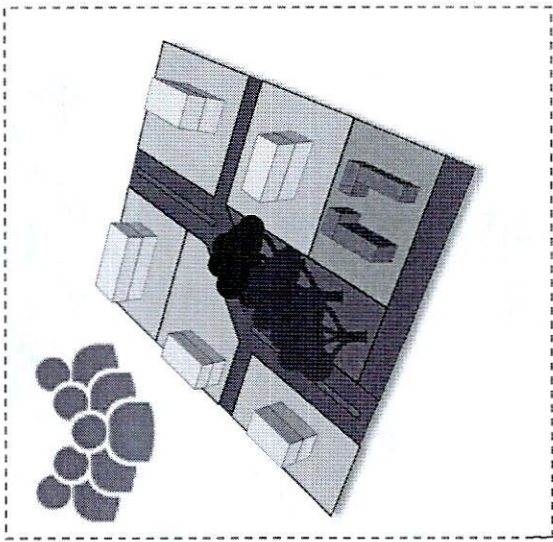
ÁREA VERDE



ÁREA COMUNITARIA

UAU en el PUGS

- No cambia norma
- Aprovechamiento de suelo como **BENEFICIO** (edificabilidad máxima) para poder asumir las cargas de la UAU.
- Proyecto de habitación bajo un único proceso



GESTIÓN - UAU

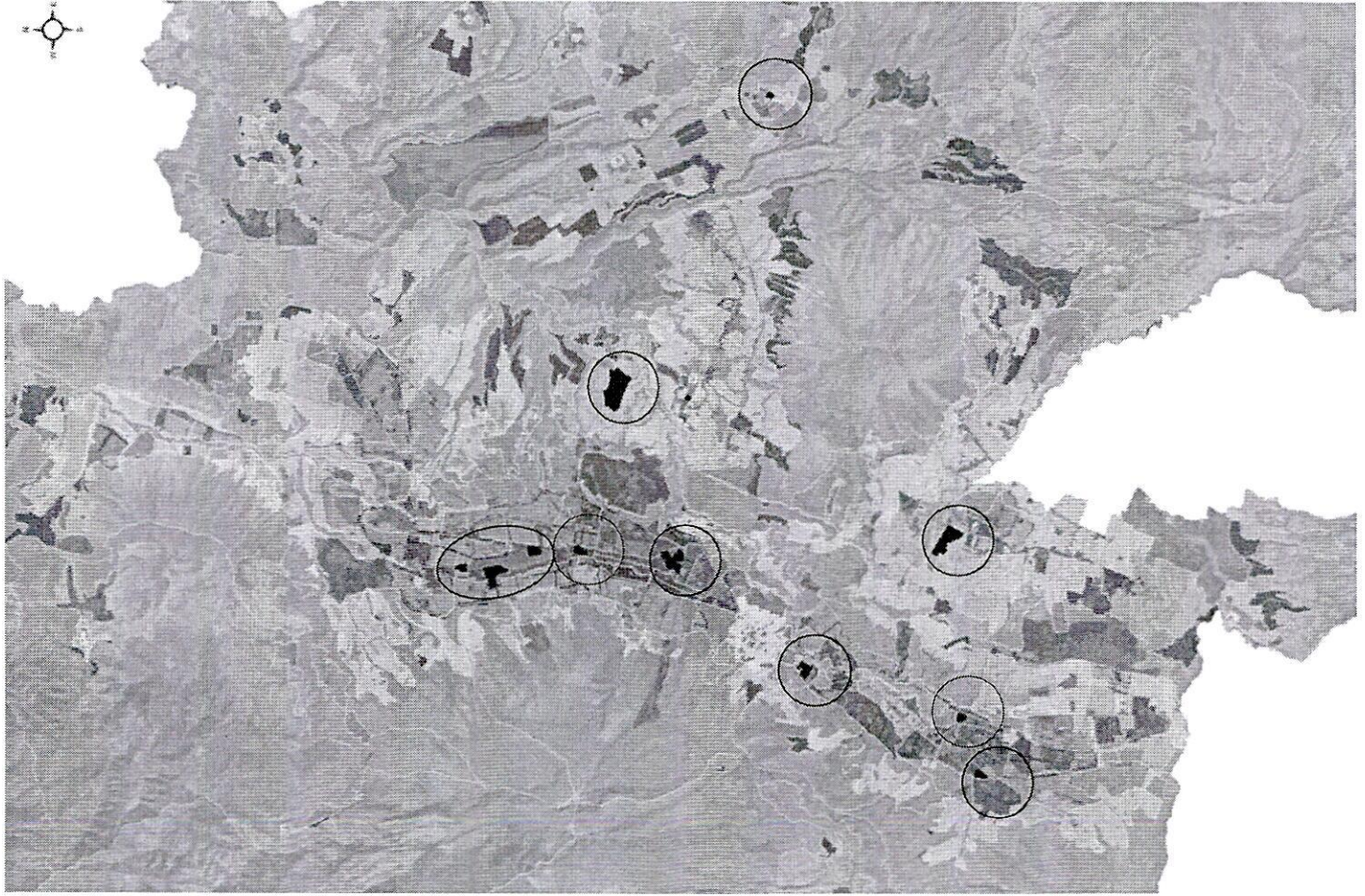
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

PROPUESTA DE U.A.U. EN EL PUGS

Las U.A.U. propuestas en el PUGS **no cambiarán norma y su delimitación no podrá cambiar.**

OBJETIVOS

1. Ordenar el territorio y asegurar el mejoramiento o la implementación de los sistemas públicos de soporte.
2. Selección y aplicación de instrumentos de gestión para consolidar los objetivos del plan y la correcta repartición de cargas y beneficios.



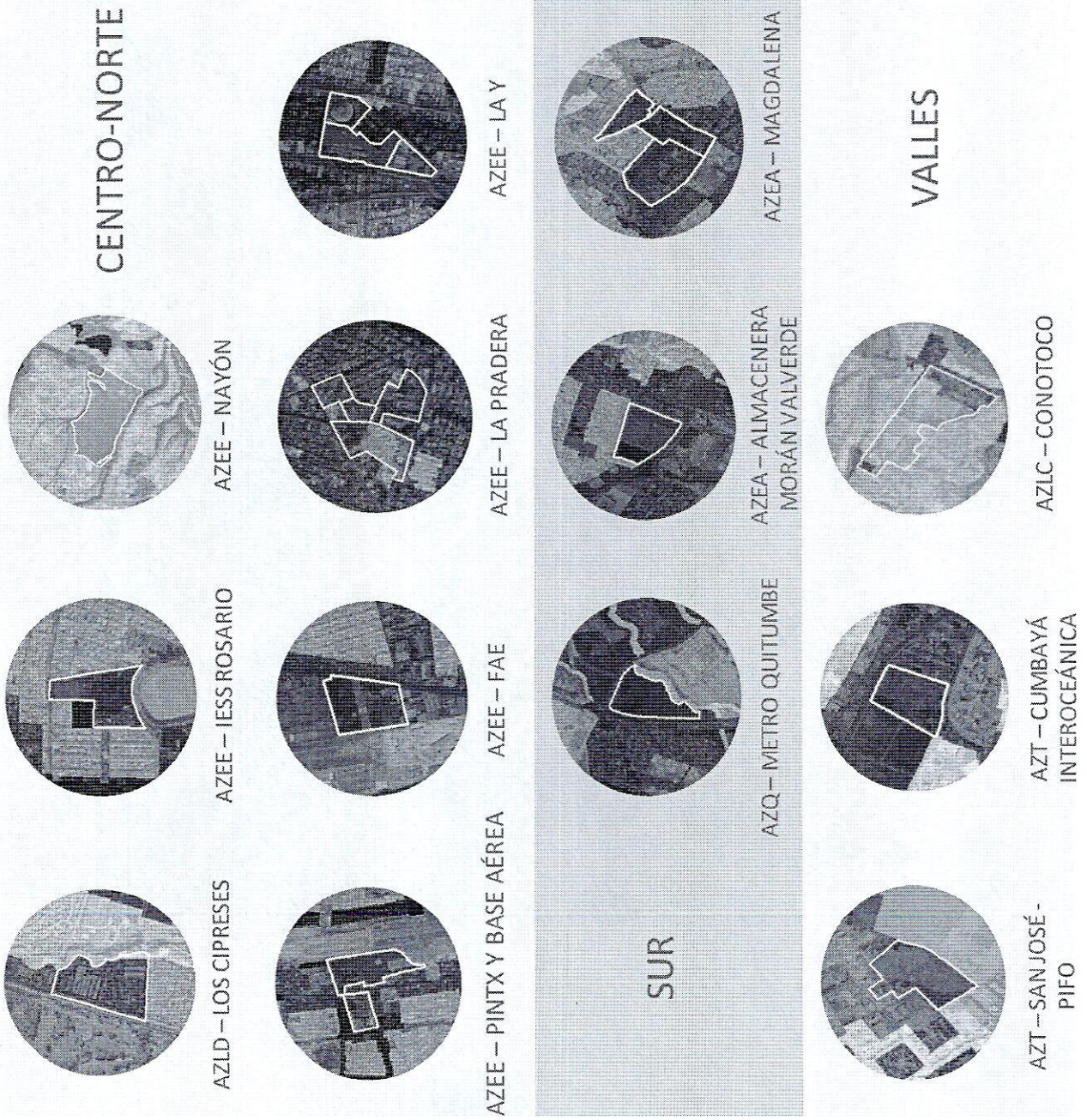
LEYENDA

	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		Mediano Impacto
	POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		Alto Impacto
	USO PRINCIPAL		Alto Riesgo
	Residencial urbano de Baja Densidad - 1		Equipamiento
	Residencial urbano de Baja Densidad - 2		Múltiple
	Residencial urbano de Baja Densidad - 3		Protección Urbana Patrimonial
	Residencial urbano de Media Densidad - 2		Protección Arqueológica
	Residencial urbano de Media Densidad - 3		Protección Ecológica
	Residencial urbano de Media Densidad - 4		Recurso Natural Renovable
	Residencial urbano de Alta Densidad - 3		Suelo de Reserva
	Residencial urbano de Alta Densidad - 4		Residencial Rural
	Comercios y Servicios Especializados		Residencial Rural Restringido

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

PROPUESTA EN EL PUGS

La determinación de U.A.U. se enmarca en la necesidad de asegurar que el desarrollo de estos predios pueda generar un **APORTE URBANÍSTICO EN BENEFICIO DE LA CIUDAD**, debido a que tienen una ubicación estratégica para detonar futuros desarrollos y no requieren un cambio normativo.



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA Y"

Se proponen 8 U.A.U. en la AZEE relacionadas a:

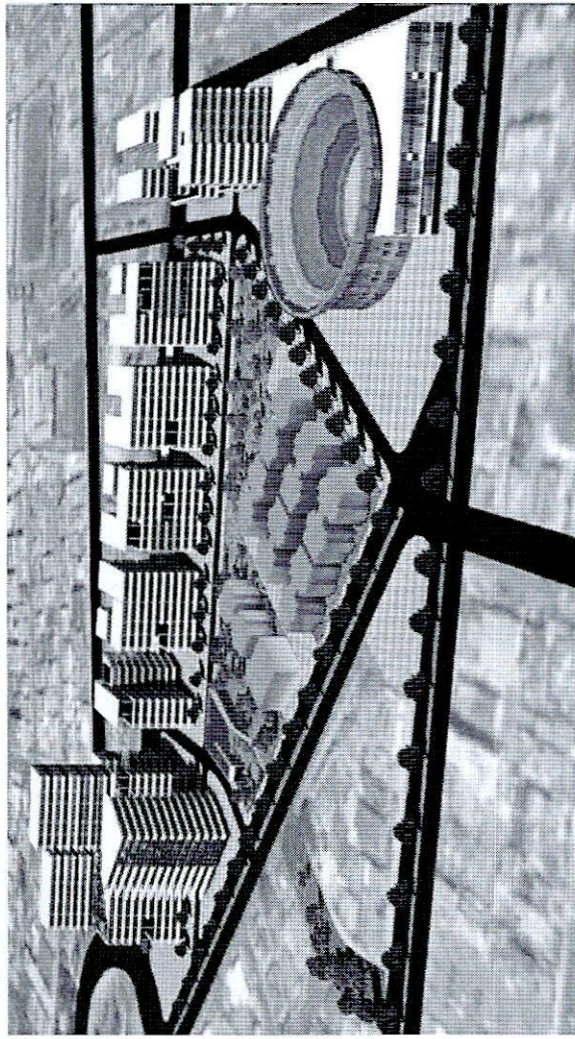
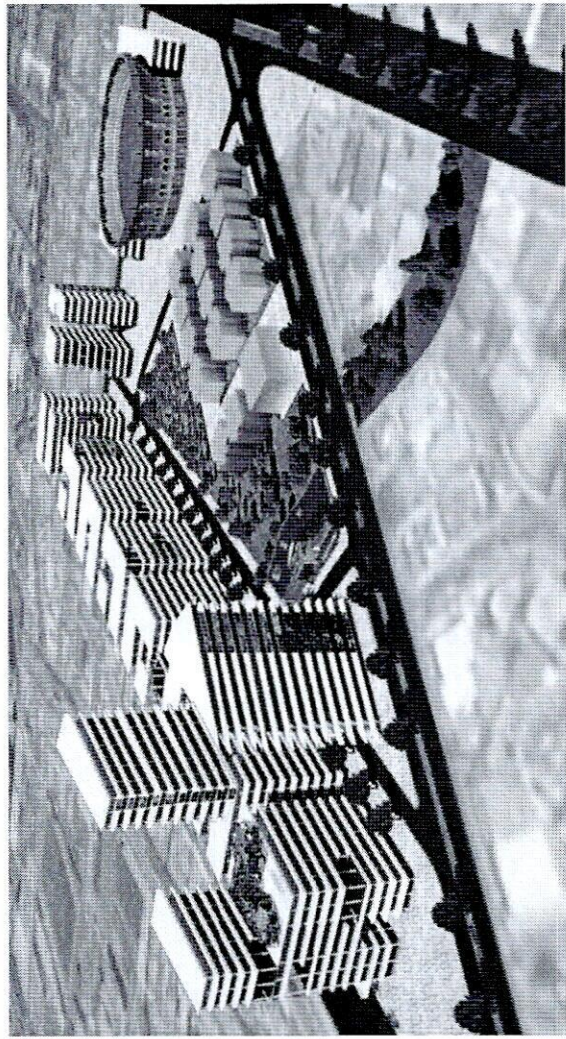
- EDIFICABILIDADES MÁXIMAS
- MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO
- MIXTICIDAD DE USOS
- CERCANÍA A LA ESTACIÓN DEL METRO Y BRT
- CONECTAR Y POTENCIAR CENTRALIDADES
- MEJORAR EL SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL
- DESARROLLAR ESPACIOS PÚBLICOS

En el sector de "La Y" están 3 U.A.U.

UAU "LA Y"	Área	Lotes	Propietarios
1	3,39Ha.	1	1
2	1.7Ha.	1	1
3	1,52Ha.	1	1
Objetivo			
<p>Densificar el sector, mejorar el sistema vial, generar desarrollo orientado al transporte alrededor de las estaciones de metro y BRT, promover el desarrollo urbano, aumentar las intensidades de usos mixtos y residenciales, generar permeabilidad en la zona y mayor cantidad de espacios públicos, fomentar de la dotación de vivienda social para generar desarrollo urbano más equitativo.</p>			



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA Y"



Imágenes referenciales de la
normativa aplicada en una UAU

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LA PRADERA

Se proponen 8 U.A.U. en la AZEE relacionadas a:

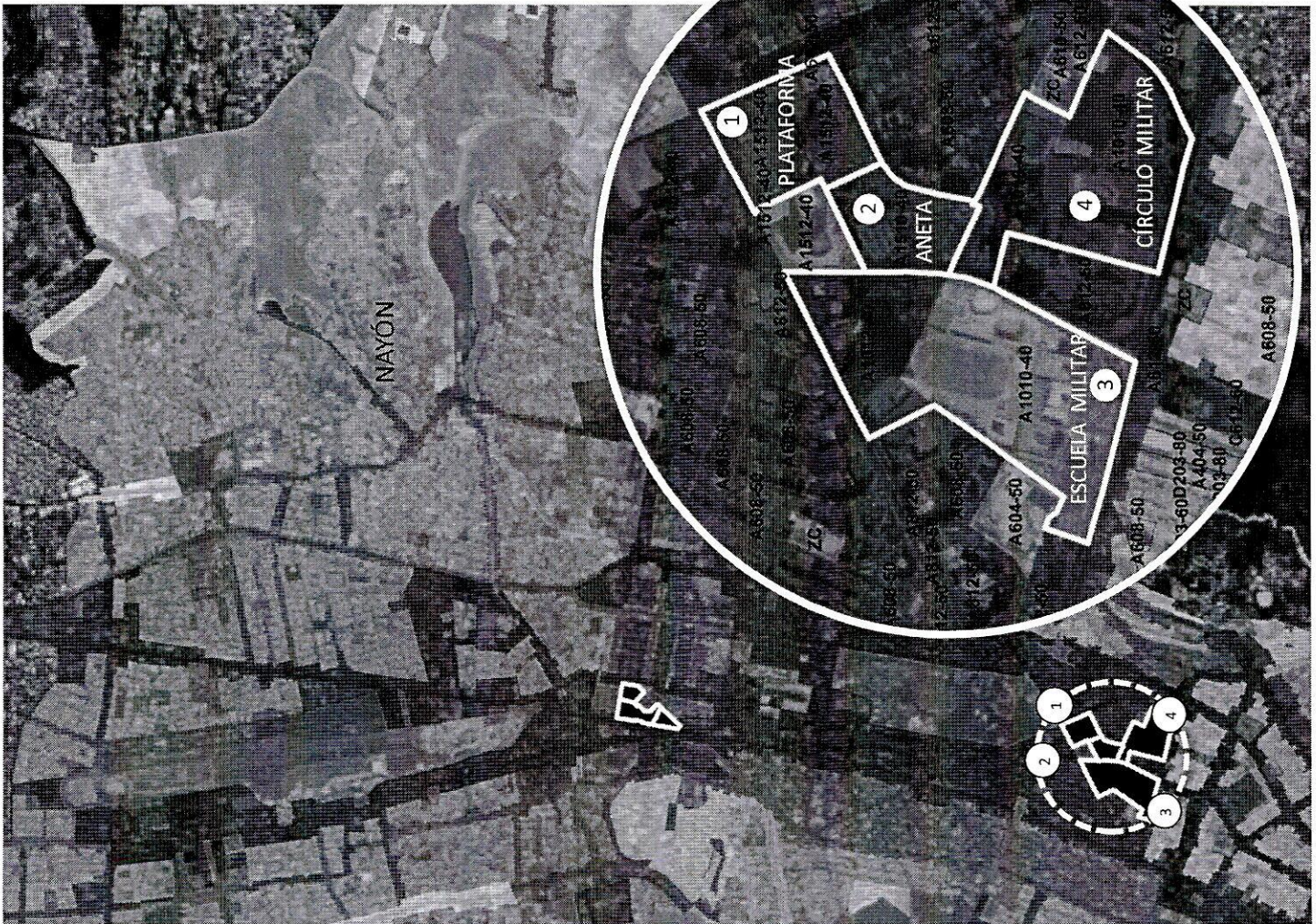
- EDIFICABILIDADES MÁXIMAS
- MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO
- MIXTICIDAD DE USOS
- CERCANÍA A LA ESTACIÓN DEL METRO
- CONECTAR Y POTENCIAR CENTRALIDADES
- MEJORAR EL SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL
- DESARROLLAR ESPACIOS PÚBLICOS

En el sector de La Pradera, donde están 4 U.A.U., se requiere mejorar la conectividad peatonal y vial.

UAU	Área	Lotes	Propietarios
1	4,00Ha.	3	2
2	2,74Ha.	1	1
3	13,60Ha.	2	2
4	8,52Ha.	2	2

Objetivo

Integrar las centralidades La Mariscal y La Carolina, y consolidar los usos de suelo residenciales urbanos, así como su aprovechamiento, mejorando el sistema vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

En la AZQ existen macro lotes sin vías transversales que limitan la conectividad. Algunos de ellos pueden integrarse en una UAU y ofrecer mejoras urbanísticas al sector.

Se propone 1 U.A.U en Quitumbe que considera:

- EDIFICABILIDADES MÁXIMAS
- MIXTICIDAD DE USOS
- CERCANÍA A LA ESTACIÓN DEL METRO QUITUMBE
- PROMOVER LA CENTRALIDAD QUITUMBE
- MEJORAR EL SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL
- DESARROLLAR ESPACIOS PÚBLICOS



UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA METRO QUITUMBE

área	lotes	propietarios
6,11Ha.	2	1
Objetivo		
Lote subutilizado ubicado en el sector que necesita ser fraccionado para mejorar el sistema de conectividad vial y espacio público, promover la edificabilidad y el uso racional del suelo.		

An aerial, black and white photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban area with a grid-like street pattern. In the background, there are large, rugged mountains under a cloudy sky. The image has a halftone or dithered texture.

GRACIAS

Dirección Metropolitana de
Desarrollo Urbanístico

Secretaría de Territorio, Hábitat y
Vivienda

Anexo No. 2

Secretaría

TERRITORIO

grande otra vez

quito

ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA
METROPOLITANA NO. 0036

quito
grande otra vez

ANTECEDENTES

El 14 de octubre de 2005 se aprueba la Ordenanza Metropolitana 018 "ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN, QUE APRUEBA LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL".

El 14 de abril de 2006 se aprueba la Ordenanza Metropolitana 0022 modificatoria de la OM 018 "QUE APRUEBA LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL".

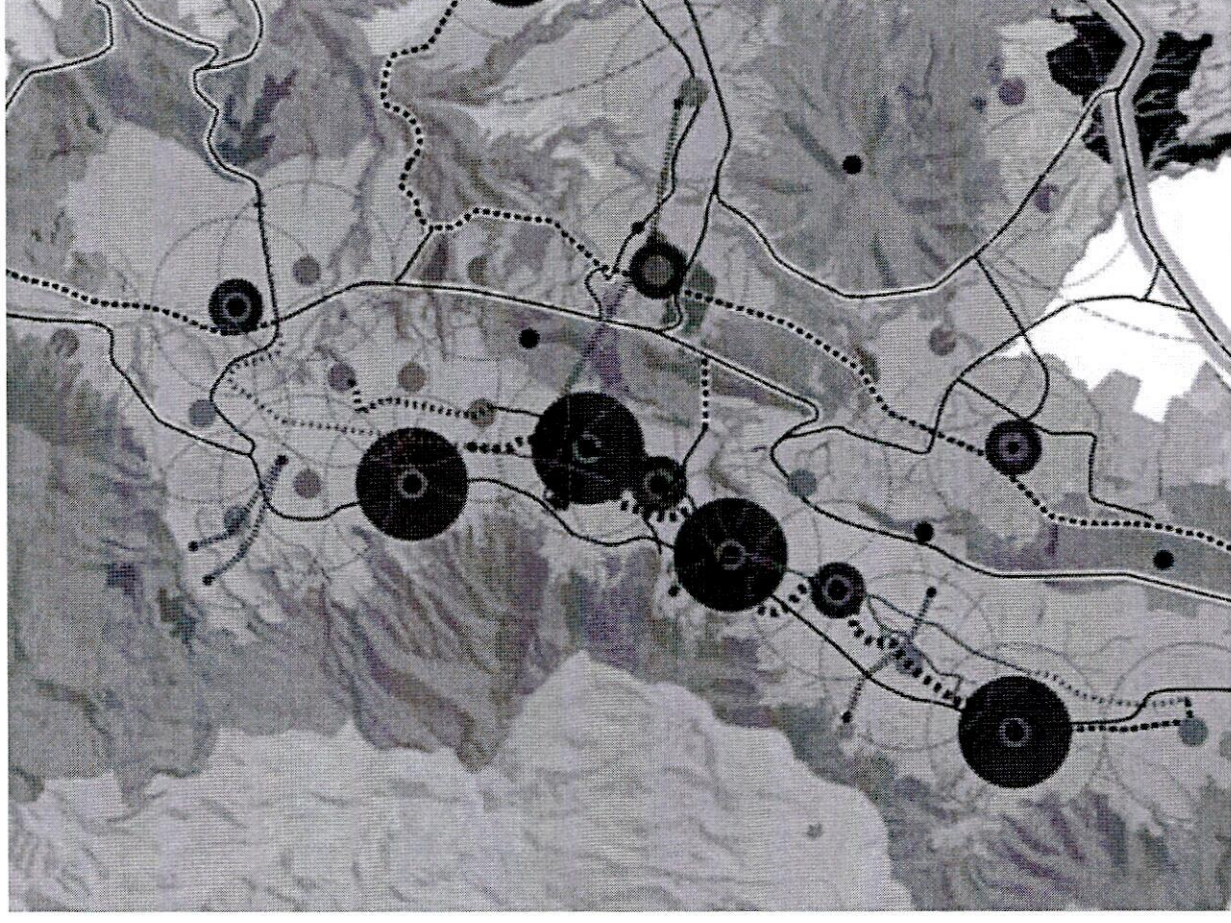
El 6 de febrero de 2009 se aprueba la Ordenanza Metropolitana 0036 modificatoria de las OM 018 y 0022 "QUE APRUEBA LA REGULACIÓN VIAL, LOS USOS DE SUELO Y LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL SECTOR DE LA MARISCAL".

ANÁLISIS TERRITORIAL

Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente (2015-2025).

El sector de la Mariscal constituye una centralidad del modelo territorial de Quito, configurándose entre la centralidad histórica del Centro Histórico de Quito y la centralidad financiera y comercial de La Carolina.

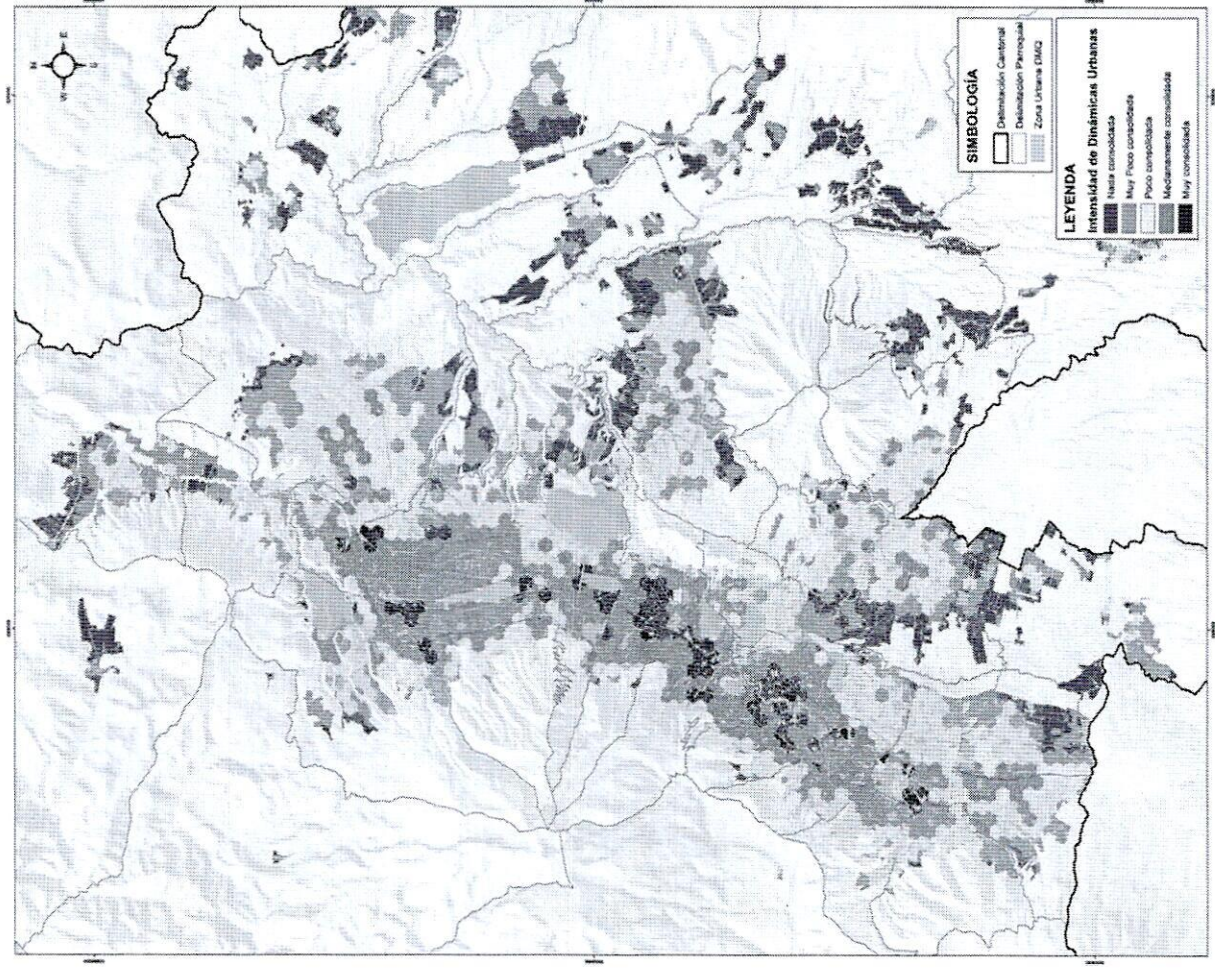
Dentro de la centralidad de La Mariscal y su radio de influencia se ubican algunos de los equipamientos más representativos de la ciudad como los parque El Ejido y El Arbolito, la Casa de la Cultura Ecuatoriana, las Universidades Católica, Salesiana, Politécnica o Central y algunos instituciones de la administración pública municipal y estatal.



ANÁLISIS TERRITORIAL

El sistema policéntrico promueve un mejor equilibrio territorial en la relación campo y ciudad al incentivar la consolidación de áreas urbanas bien servidas y conectadas en vez de promover la expansión urbana territorial y dispersa hacia las periferias rurales.

De esta forma, se aprovecha al máximo las infraestructuras urbanas existentes, se generan viajes más cortos, consolidando áreas mixtas servidas.



CUADRO DE COMPATIBILIDADES OM 0036

CUADRO DE COMPATIBILIDADES PUOS

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R2	<p>Residencial: R</p> <p>Industrial: I11</p> <p>Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ECM; museos, bibliotecas, hemerotecas, ESB, ESS, EBB, EBS; centros de formación juvenil y familiar, EDB, EDS; parque sectorial, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, ETB, ETZ1, E1B, E1S.</p> <p>Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ5; centros de comercio popular, CZ6.</p>	<p>Industrial: I12, I13, I14, - Equipamientos: EEZ2, EEM, ECM, ESZ, ESM.</p> <p>EBS: aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo y orfanatos.</p> <p>EBZ, EBM, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, EDM2, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</p> <p>- Recursos Naturales Renovables: RNR</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR</p> <p>Comercial y de servicios: CS3, CS4, bodegaje de artículos de reciclaje, CS7B, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6; complejos hoteleros con o sin centro comercial y de servicios CM1, CM2, CM3, CM4.</p> <p>- Agrícola Residencial: AR.</p>
R3	<p>Residencial: R</p> <p>Industrial: I11</p> <p>Equipamiento: ECB, ESS, ESZ, ESB, ESS, EDB, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ; centro de detención provisional EAS, ETB, E1B, E1S.</p> <p>Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ6.</p>	<p>Industrial: I12A, I12B, I13, I14.</p> <p>Equipamientos: EEB, EES, EEZ1, EEZ2, EEM, ESM.</p> <p>ESS: clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización, hospital del día, centros de rehabilitación, ESZ, ESM, EBB, EBS, EBZ, EBM, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, EDM2, ERM, EGZ; cuartel de policía.</p> <p>EGM, EAZ, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM</p> <p>EIS: estaciones de bombeo, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</p> <p>EIS: estaciones de bombeo, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</p> <p>- Recursos Naturales Renovables: RNR</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR.</p> <p>Comercial y de servicios: CS3, CS4; bodegaje de artículos de reciclaje, CS7B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6; complejos hoteleros con o sin centro comercial y de servicios CM1, CM2, CM3, CM4.</p> <p>- Agrícola Residencial: AR.</p>
Múltiple M	<p>Residencial: R</p> <p>Industrial: I11</p> <p>Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES.</p> <p>EBB, EBS: centros de formación juvenil, orfanatos EBZ, EDB</p> <p>EDS: parque sectorial, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ; Centro de detención provisional, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, E1B, E1S.</p> <p>Comercial y de servicios: CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2; centro de lavado en seco, centro ferretero, casas de empeño, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6.</p>	<p>Industrial: I12A, I12B, I13, I14.</p> <p>Equipamiento:</p> <p>EBS: aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, EBM, EDS, EDZ, EDM, EGM, EFZ, EFM, ECZ; cuartel de policía, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM.</p> <p>- Recursos Naturales Renovables: RNR</p> <p>- Recursos Naturales No Renovables: RNNR.</p> <p>Comercial y de servicios: CS7B, CZ2, CZ5; mercados tradicionales, CM</p> <p>- Agrícola Residencial: AR.</p>

Residencial Urbano 2 (RU2)	<p>II1A; EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, E1B, E1S; CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.</p>	<p>II1B, II2, II3, II4; EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, EIM, EIZ, EIM, EPZ, EPM; SAS, SFS; NN1; CZ, CM.</p>
Residencial Urbano 3 (RU3)	<p>II1A; EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EAZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, E1B, E1S; CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4.</p>	<p>II1B, II2, II3, II4, EEZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, EIM, EIZ, EIM, EPZ, EPM; SAS, SFS; NN1; CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5</p>
Múltiple (M)	<p>II1A; EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, E1B, E1S; CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4</p>	<p>II1B, II2, II3, II4; EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM; SAS, SFS; NN1; CM1, CM3, CM5</p>

CONCLUSIÓN

El PUOS ha sido actualizado cronológicamente considerando las dinámicas del suelo y las compatibilidades entre las actividades que se desarrollan en el mismo.

El sector de La Mariscal ha mantenido los usos de suelo y sus compatibilidades establecidos hace más de 10 años, sin considerar los cambios realizados en el PUOS.

La Mariscal se ubica en una centralidad metropolitana del DMQ, que en su conceptualización son zonas de la ciudad que deben guardar una adecuada mezcla de usos de suelo entre residencia, comercio, equipamientos y servicios compatibles con la residencia.

El código EDS forma parte de las actividades permitidas en usos residenciales en el resto del DMQ.

El código EDS se refiere a Equipamientos Deportivos de escala sectorial, los cuales no generan problemas con las dinámicas residenciales, más aún dentro de una centralidad, siendo factible generar su compatibilidad.

Secretaría de
TERRITORIO
grande otra vez

QUITO
grande otra vez



