

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

MODELO TERRITORIAL DESEADO
COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y URBANÍSTICO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICA Y PLANEAMIENTO DE SUELO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA

- 1 CRONOLOGÍA DE AVANCE
- 2 ESTRUCTURA Y ARTICULACIÓN PMDOT-PUGS
- 3 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL - MTA
- 4 MODELO TERRITORIAL DESEADO
- 5 COMPONENTE ESTRUCTURANTE
- 6 COMPONENTE URBANÍSTICO
- 6 SOCIALIZACIÓN PUGS: propuesta

1

CRONOLOGÍA DE AVANCE

CRONOLOGÍA DE AVANCE



Emergencia sanitaria COVID – 19, estado de excepción cuarentena

Reajuste y consolidación del documento

Reajuste y consolidación del MTD



SOCIALIZACIÓN PUGS: fase de propuesta

HITOS CUMPLIDOS

-  DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y VALIDACIÓN CON EL MDMQ
-  ARTICULACIÓN DE DIAGNÓSTICOS EN EL PMDOT
-  MESAS TEMÁTICAS CON LAS GADS PARROQUIALES Y PROVINCIAL
-  DOCUMENTO PUGS: MODELO TERRITORIAL DESEADO Y COMPONENTE ESTRUCTURANTE

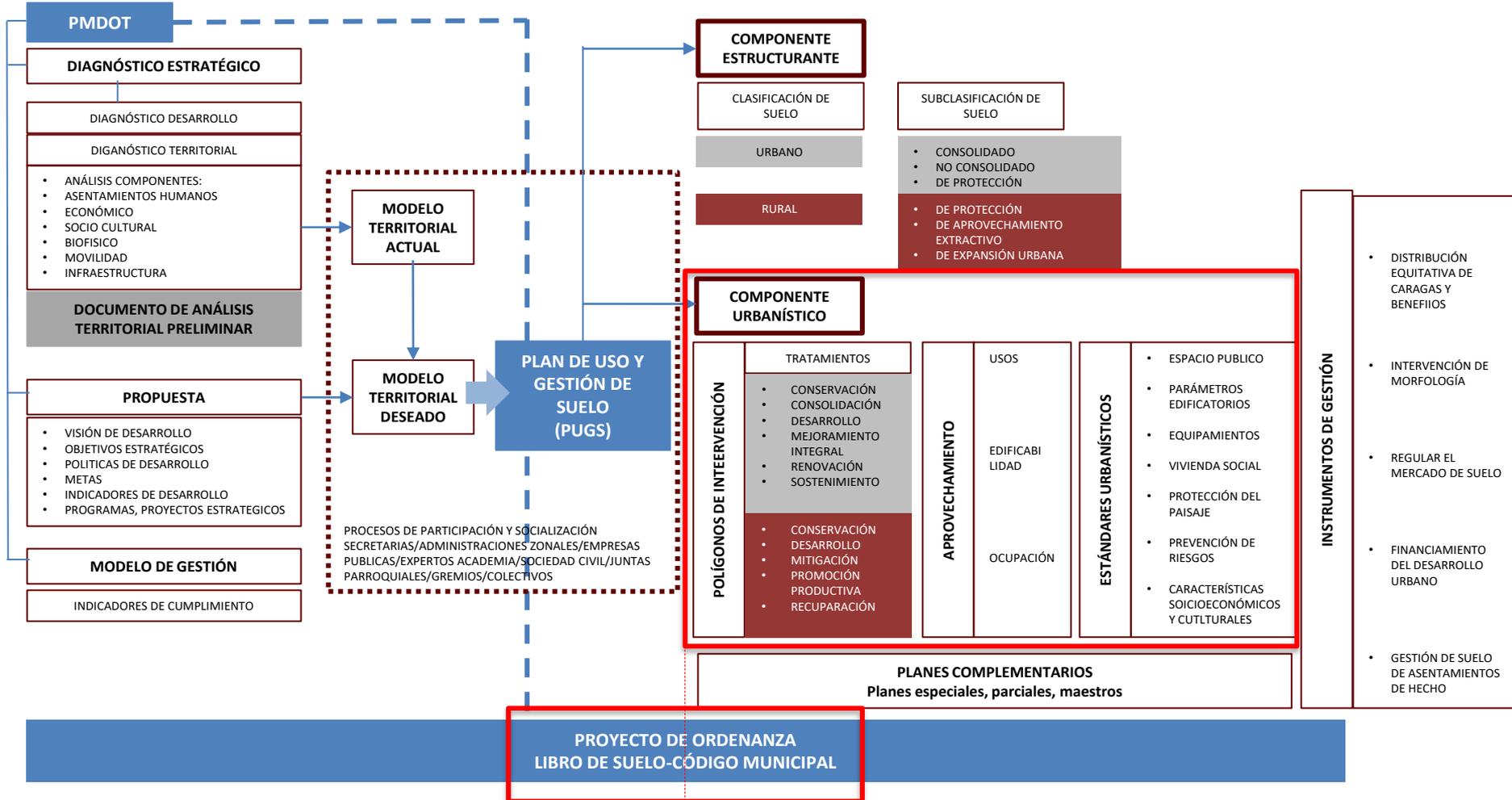
HITOS A CUMPLIR

-  SOCIALIZACIÓN PUGS: fase de propuesta con actores clave del territorio; difusión y retroalimentación
-  DOCUMENTO PUGS: COMPONENTE URBANÍSTICO, INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO
-  PROYECTO DE ORDENANZA

2

ESTRUCTURA Y ARTICULACIÓN EN LA PLANIFICACIÓN

ESTRUCTURA DE PLANIFICACIÓN



Estado actual

ARTICULACIÓN PMDOT - PUGS

LOOTUGS

Objetivos de ordenamiento territorial

La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio

La protección del patrimonio natural y cultural del territorio

La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas

Objetivos generales del PUGS

Establecer el modelo de ocupación del suelo, su clasificación y subclasificación, normar los tratamientos, usos y aprovechamientos, en consecuencia con los principios rectores y derechos del ordenamiento territorial.

Regular el uso, ocupación, edificabilidad y gestión del suelo urbano y rural, en articulación con la visión, objetivos estratégicos, políticas públicas y Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Instrumentalizar la gestión del suelo en busca de una distribución equitativa de cargas y beneficios

Principios aplicados al PUGS DMQ

DERECHO A LA CIUDAD

LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO

LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

PMDOT

PUGS

VISIÓN/EJES DE DESARROLLO PMDOT

LINEAMIENTOS CONCEPTUALES MTD

EJES ESTRATÉGICOS DEL MTD

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A LARGO PLAZO

<p>Eje 1: Ordenamiento territorial y gobernanza</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">POLÍTICAS DE DESARROLLO - PMDOT</p>	<p>Asentamientos humanos</p>	<p>Eje 1: Sistema Policéntrico</p>	<p>Socializar el acceso a los beneficios y oportunidades del desarrollo urbano</p>
<p>Eje 2: Cohesión Social y territorial</p>		<p>Biofísico Infraestructura Movilidad</p>	<p>Eje 4: Protección de áreas patrimoniales Eje 2: Sistema de movilidad y conectividad</p>	<p>Impulsar el desarrollo planificado que fortalezca la adaptación y resiliencia a cambios de la naturaleza y del crecimiento de los asentamientos humanos y sus efectos en la ciudad</p>
<p>Eje 3: Productividad sostenible y seguridad alimentaria</p>		<p>Sociocultural</p>	<p>Eje 5: Reducción de la vulnerabilidad social y ambiental</p>	<p>Vincular la noción de desarrollo urbano y la seguridad humana como función pública desde la perspectiva ciudadana e institucional</p>
<p>Eje 3: Productividad sostenible y seguridad alimentaria</p>		<p>Económico</p>	<p>Eje 3: Sistema de microrregiones sostenibles rurales, articulación entre los sistemas urbanos y rurales</p>	<p>Estimular el desarrollo económico en la planificación urbana y rural generando redes productivas y comerciales</p>

3

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL MTA

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

MODELO TERRITORIAL ACTUAL

PROBLEMÁTICAS FRENTE A LA EXPANSIÓN URBANA

Subutilización del suelo urbano / bajas densidades

Áreas de baja densidad poblacional con servicios básicos / suelo servido

Fraccionamiento del suelo rural, dinámica de derechos y acciones

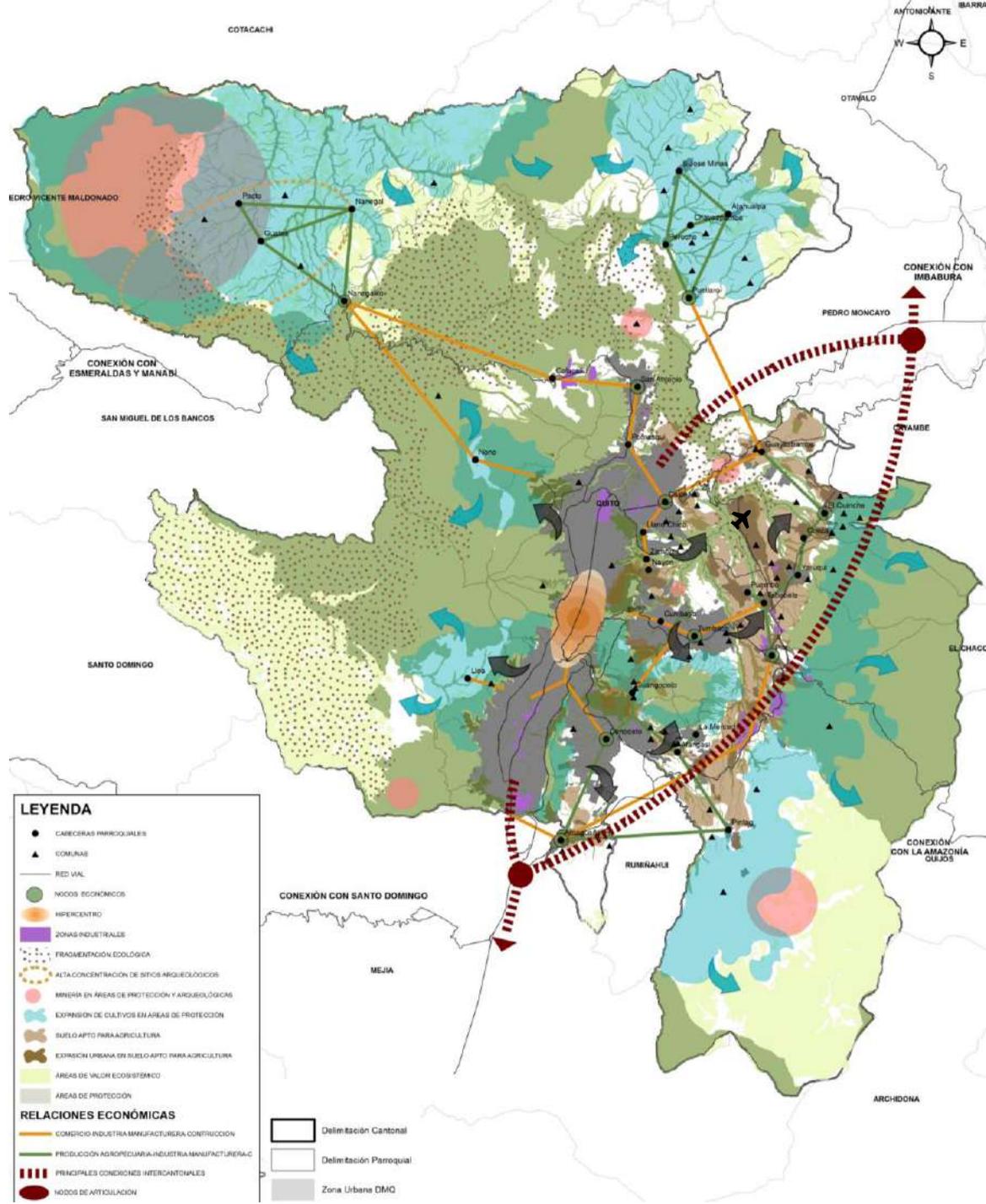
Afectación del patrimonio natural / arqueológico

Ocupación urbana en zonas con capacidad de cultivos

Inequidad en el acceso al suelo / especulación en el valor del suelo

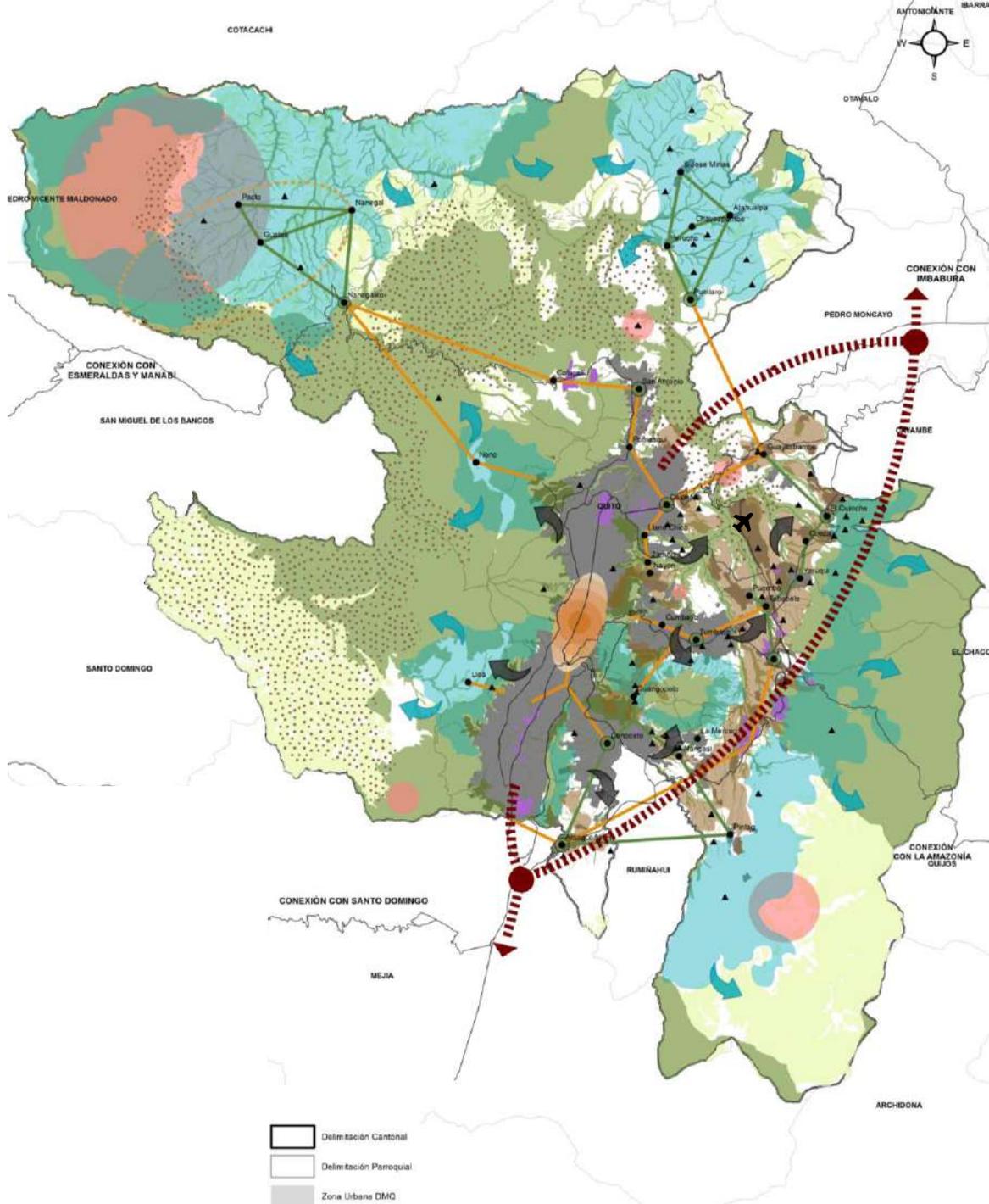
Alta inversión municipal en la provisión de servicios en la periferia

Largos desplazamientos trabajo/vivienda



DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

MODELO TERRITORIAL ACTUAL



LEYENDA

- CABECERAS PARROQUIALES
- ▲ COMUNAS
- RED VIAL
- NODOS ECONÓMICOS
- HIPERCENTRO
- ZONAS INDUSTRIALES
- FRAGMENTACIÓN ECOLÓGICA
- ALTA CONCENTRACIÓN DE SITIOS ARQUEOLÓGICOS
- MINERÍA EN ÁREAS DE PROTECCIÓN Y ARQUEOLÓGICAS
- EXPANSIÓN DE CULTIVOS EN ÁREAS DE PROTECCIÓN
- SUELO APTO PARA AGRICULTURA
- EXPANSIÓN URBANA EN SUELO APTO PARA AGRICULTURA
- ÁREAS DE VALOR ECOSISTÉMICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN

RELACIONES ECONÓMICAS

- COMERCIO-INDUSTRIA MANUFACTURERA-CONSTRUCCIÓN
- PRODUCCIÓN AGROPECUARIA-INDUSTRIA MANUFACTURERA-C
- PRINCIPALES CONEXIONES INTERCANTONALES
- NODOS DE ARTICULACIÓN

- Delimitación Cantonal
- Delimitación Parroquial
- Zona Urbana DMG

4

MODELO TERRITORIAL DESEADO

MODELO TERRITORIAL DESEADO

El Modelo Territorial Deseado (MTD) **plantea una respuesta a los problemas y potencialidades** identificados en el diagnóstico territorial del DMQ. Los lineamientos conceptuales y objetivos generales del MTD se vinculan a los componentes analizados en el diagnóstico territorial. Con esta base teórica se proponen los ejes estratégicos de actuación en el territorio **en función de un modelo de ciudad policéntrica y consolidada con un sistema eficiente de movilidad y conectividad que se articula al sistema de microrregiones sostenibles rurales.**

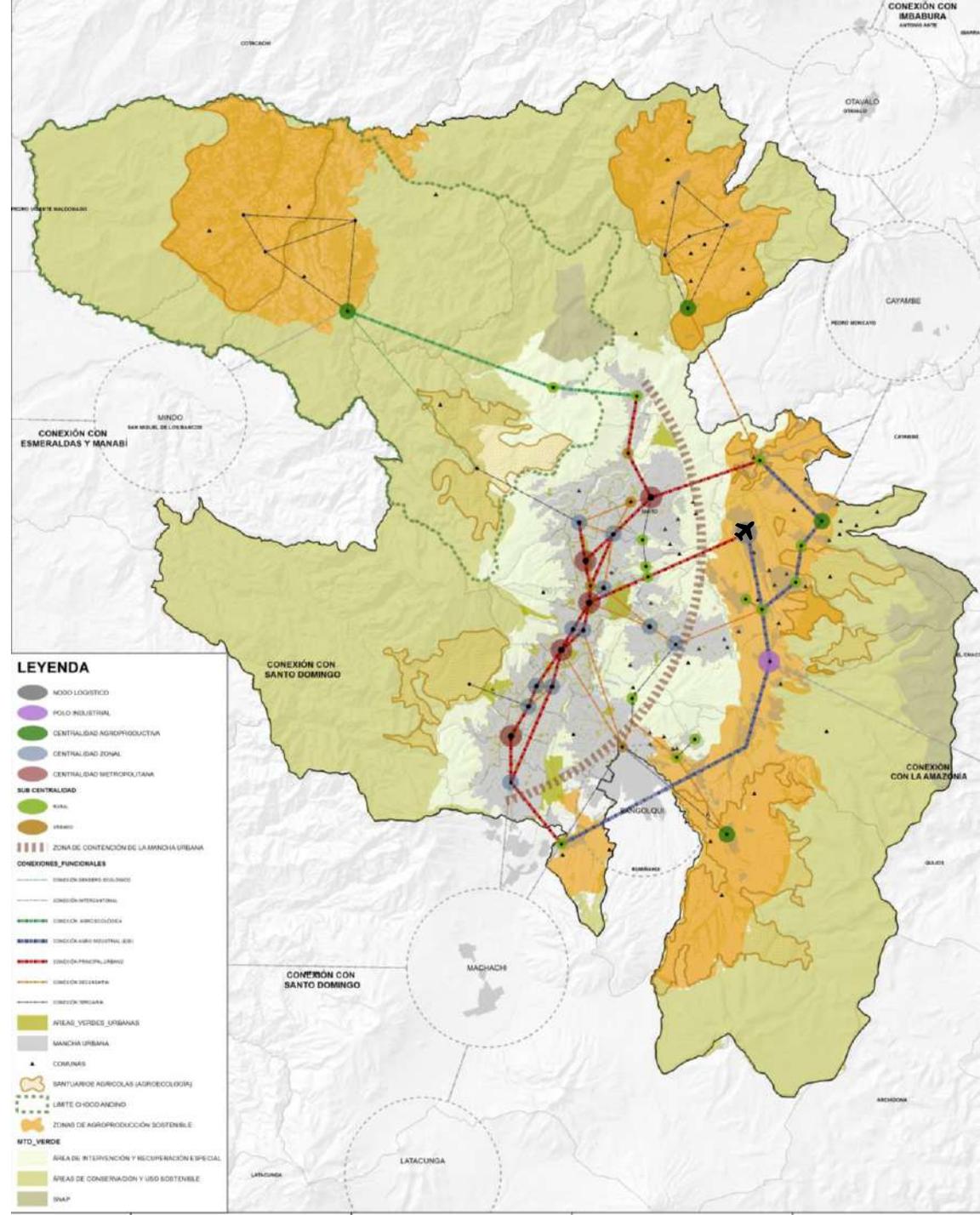
El MTD busca promover a través de la aplicación de los instrumentos de planificación los principios de equidad en las diferentes escalas territoriales fortaleciendo los sistemas del modelo policéntrico y sus centralidades. Proteger y recuperar el patrimonio natural, histórico y cultural. Además, establece los principios para reducir la vulnerabilidad social y ambiental.

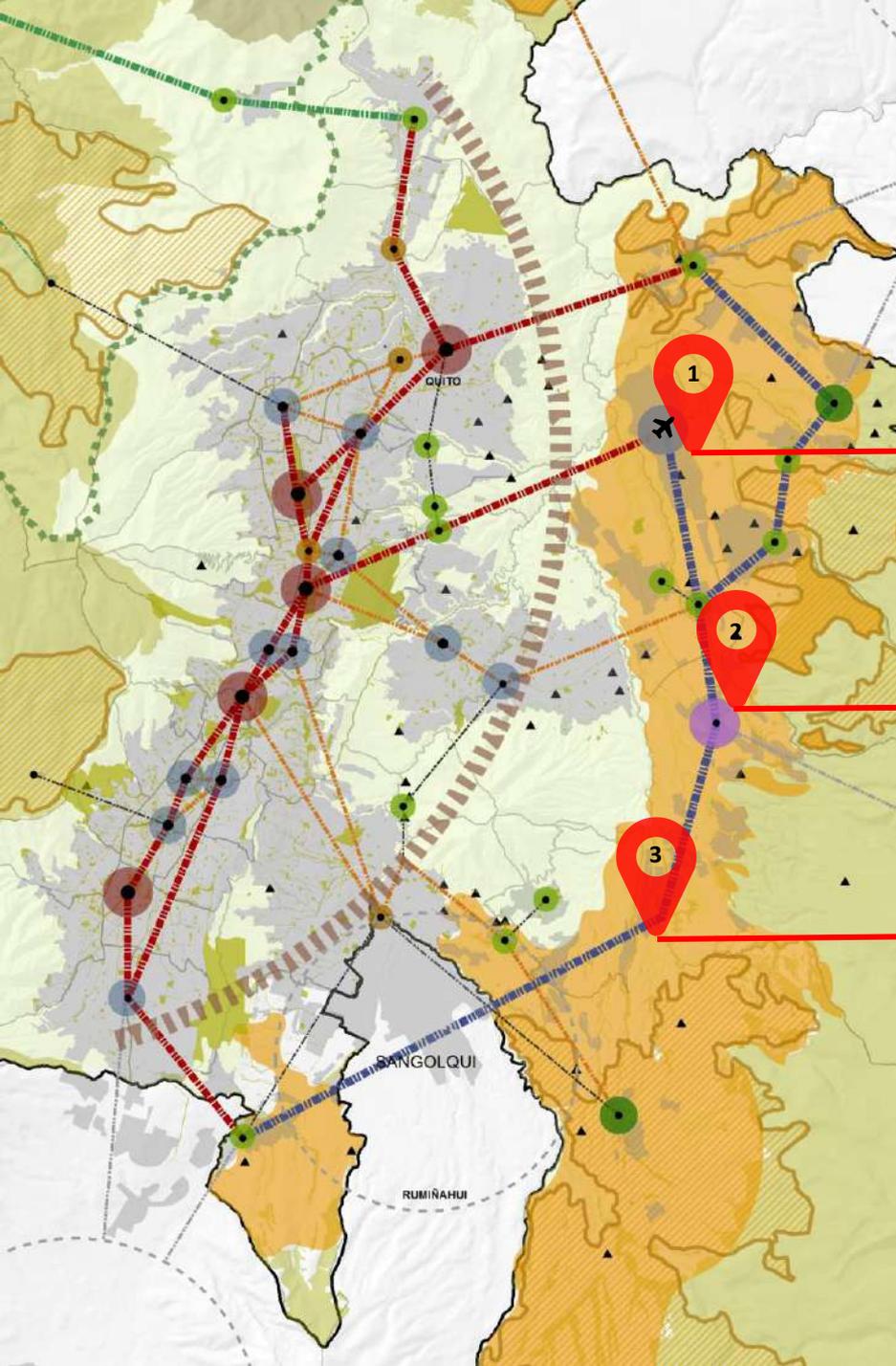
EJES ESTRATÉGICOS DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO

Territorio urbano – rural

¿Qué se propone?

1. Sistema policéntrico,
2. Red de movilidad y conectividad,
3. Sistema de microrregiones sostenibles rurales y articulación entre los sistemas urbanos y rurales,
4. Protección del Patrimonio Natural y Cultural,
5. Reducción de la vulnerabilidad social y ambiental.





LEYENDA

- NODO LOGISTICO
- POLO INDUSTRIAL
- CENTRALIDAD AGROPRODUCTIVA
- CENTRALIDAD ZONAL
- CENTRALIDAD METROPOLITANA
- SUB CENTRALIDAD**
- RURAL
- URBANO
- ZONA DE CONTENCIÓN DE LA MANCHA URBANA
- CONEXIONES_FUNCIONALES**
- CONEXIÓN SENDERO ECOLÓGICO
- CONEXIÓN INTERCANTONAL
- CONEXIÓN AGRO ECOLÓGICA
- CONEXIÓN AGRO INDUSTRIAL (E35)
- CONEXIÓN PRINCIPAL URBANO
- CONEXIÓN SECUNDARIA
- CONEXIÓN TERCERIA
- AREAS_VERDES_URBANAS
- MANCHA URBANA
- COMUNAS
- SANTUARIOS AGRICOLAS (AGROECOLOGÍA)
- LIMITE CHOCO ANDINO
- ZONAS DE AGROPRODUCCIÓN SOSTENIBLE
- MTD_VERDE**
- ÁREA DE INTERVENCIÓN Y RECUPERACIÓN ESPECIAL
- ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y USO SOSTENIBLE
- SNAP

Fortalecimiento de proyectos estratégicos de escala global y nacional

Desarrollo logístico de proyectos estratégicos de escala metropolitana y local

Fortalecimiento del polígono industrial, comercial y de abastecimiento

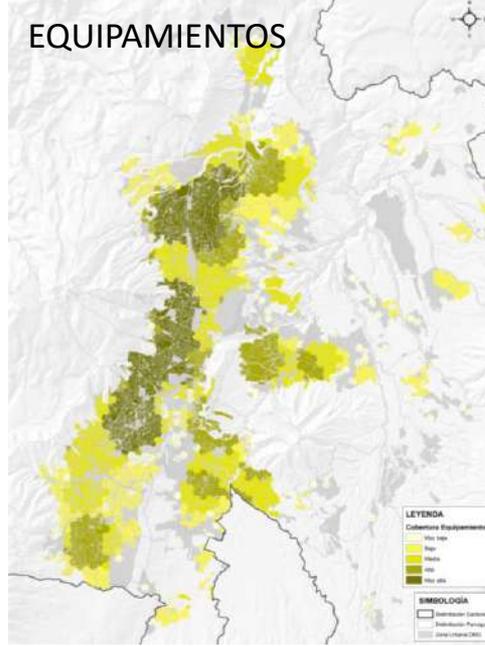
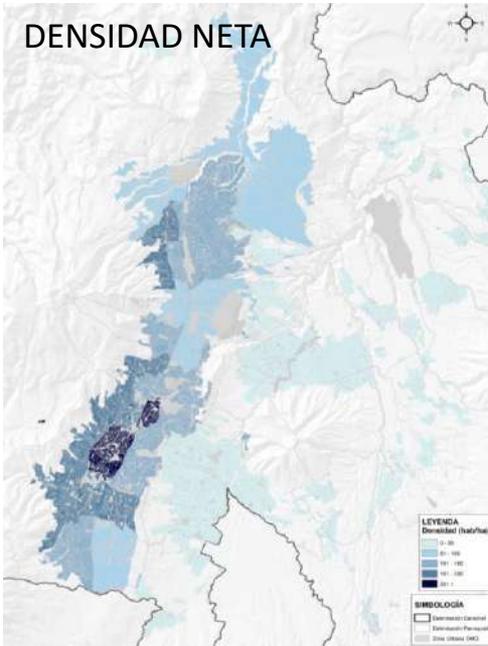
Suelo de reserva: proyectos metropolitanos

1 SISTEMA POLICÉNTRICO

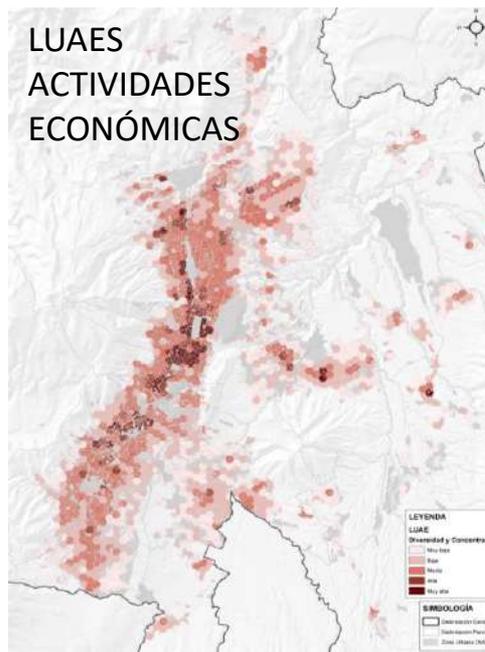
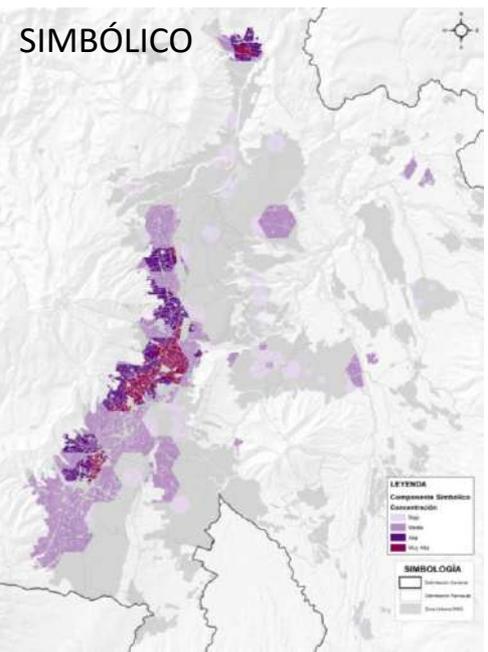
CENTRALIDADES

Las centralidades garantizan la distribución equilibrada de equipamientos y servicios, así como fomentan la diversidad de usos y actividades.

En el contexto de la elaboración del PUGS de Quito, **las centralidades deben ser consideradas en la delimitación de los polígonos de intervención territorial (PIT) para asignarles tratamientos específicos y para normar la dotación de equipamientos**, la variedad de usos de suelo y los incentivos a vivienda asequible que dinamice cada centralidad de acuerdo con sus carencias.

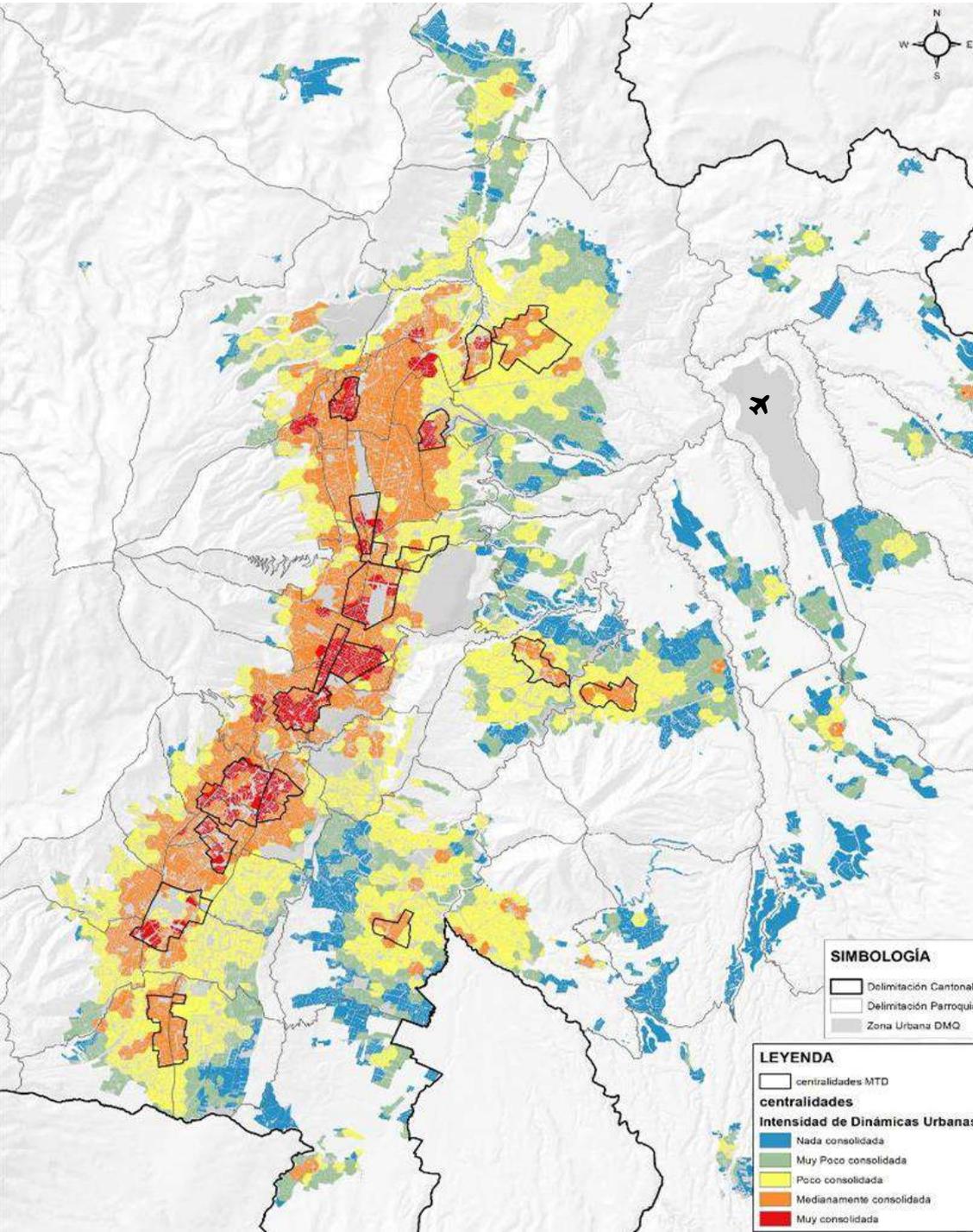


COMPONENTES DE ANÁLISIS



1 SISTEMA POLICÉNTRICO

CENTRALIDADES



1 SISTEMA POLICÉNTRICO

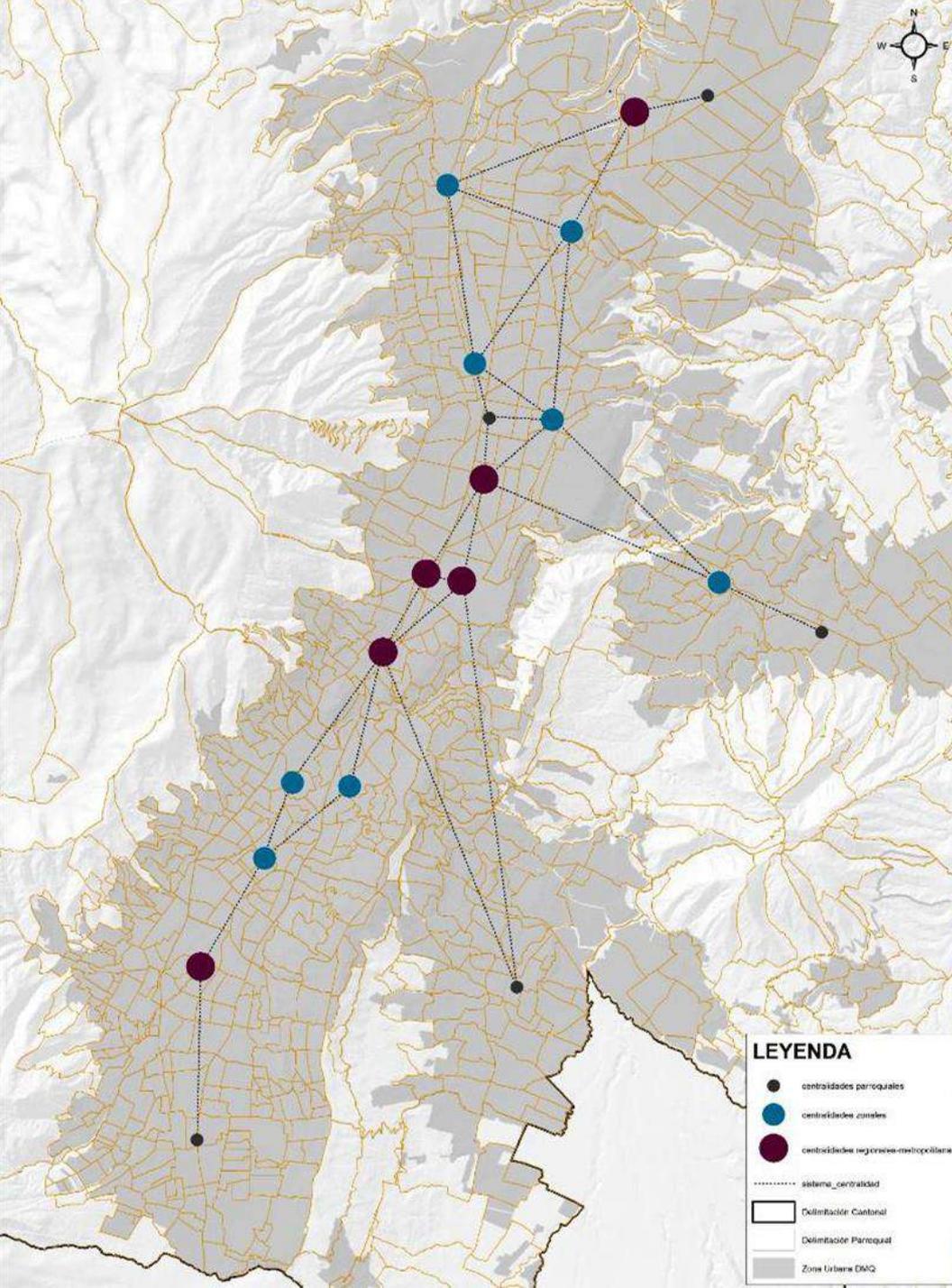
SISTEMA DE CENTRALIDADES

La ciudad policéntrica considera un sistema que permita la complementariedad entre centralidades y que además establezca jerarquías con una visión multiescalar.

	JERARQUÍA		
	REGIONAL - METROPOLITANA	ZONAL	PARROQUIAL
NORTE	CARAPUNGO	COTOCOLLAO COMITÉ DEL PUEBLO BICENTENARIO	CALDERÓN
CENTRONORTE	LA CAROLINA LA MARISCAL	GRANADOS - RÍO COCA	LA "Y"
CENTRO	LA ALAMEDA - EL EJIDO CENTRO HISTÓRICO	CHIMBACALLE - LA VILLAFLORA LA MAGDALENA	-
SUR	QUITUMBE	SOLANDA - SAN BARTOLO	GUAMANÍ - TURUBAMBA
EXTENSIÓN URBANA	-	CUMBAYÁ	TUMBACO CONOCOTO

BARRIOS, ECOSISTEMAS URBANOS INTEGRADOS A LAS CENTRALIDADES

Sin embargo, para que este sistema policéntrico tenga un funcionamiento adecuado y se consolide en el tiempo, es necesaria la incorporación de la escala barrial, como la célula básica de la ciudad con injerencia a nivel parroquial, zonal y metropolitano.



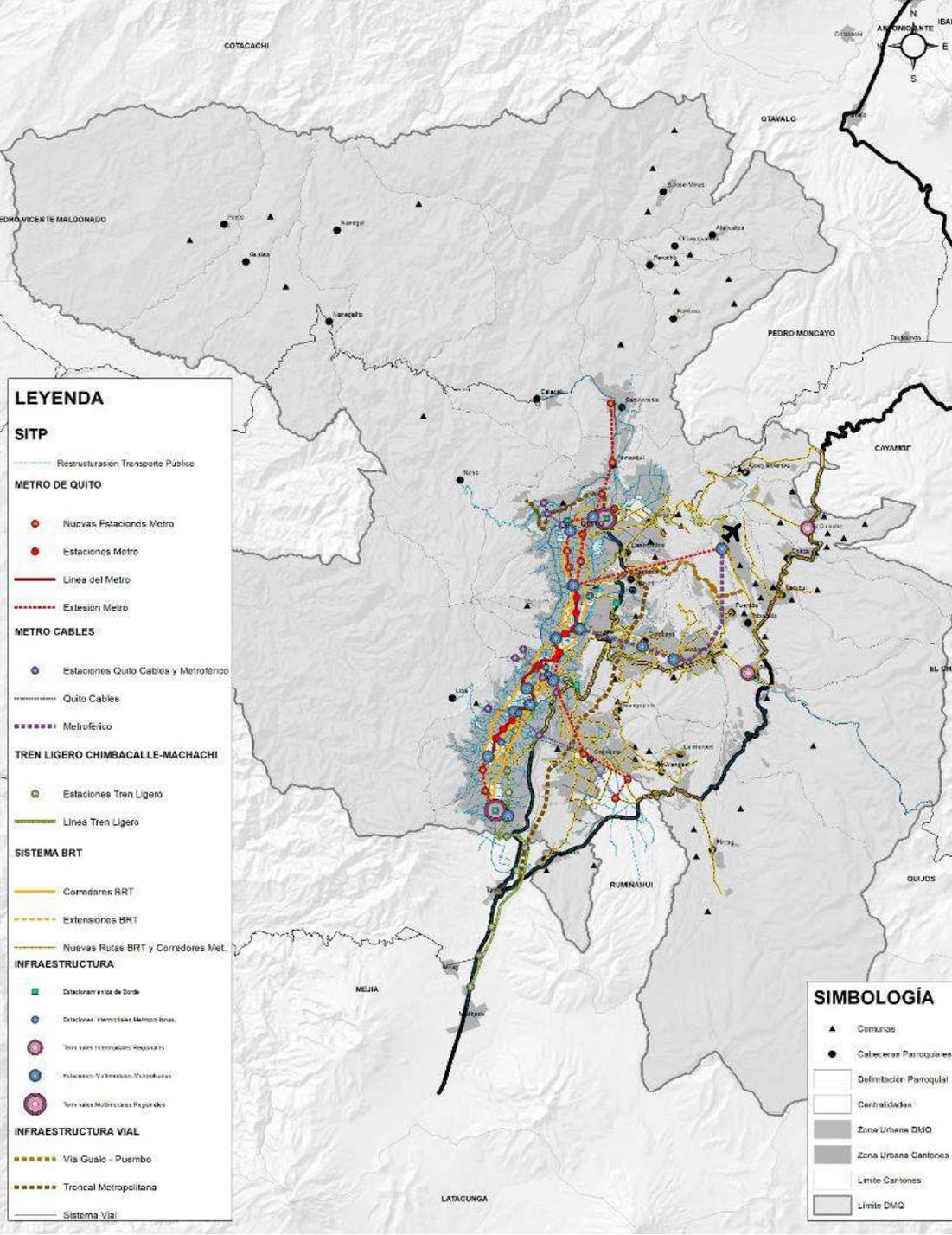
2 RED DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

La conexión entre todas las unidades espaciales del DMQ (las centralidades, los barrios, las áreas rurales) se garantiza a través de un sistema eficiente de movilidad.

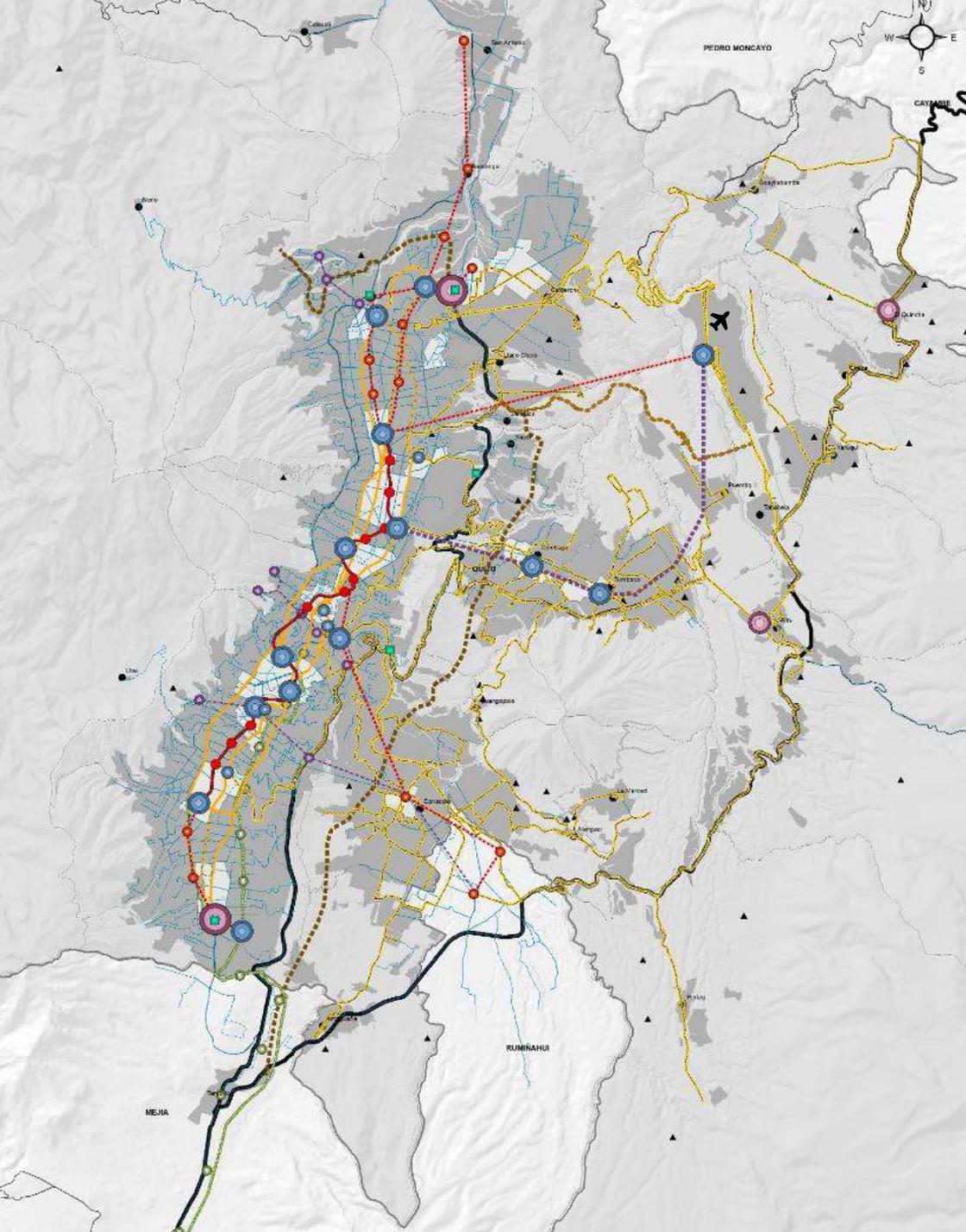
El desarrollo orientado al transporte (DOT) representa una oportunidad para reducir los procesos de expansión urbana, consolidar las centralidades y moderar los desplazamientos.

Se desincentiva el uso del transporte privado y se fortalece la movilidad alternativa, el desarrollo del espacio público y la caminabilidad en las centralidades a través de la implementación de un sistema de transporte público multimodal.

- Extensión del Metro de Quito
- Fortalecimiento y mejora del sistema BRT y alimentadores
- Desarrollo de metrocables
- Mejora de la calidad y aumento de la cobertura del transporte Público convencional
- Priorización de los sistemas de movilidad alternativa



2 RED DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD



LEYENDA SITP

- Restructuración Transporte Público

METRO DE QUITO

- Nuevas Estaciones Metro
- Estaciones Metro
- Línea del Metro
- Extensión Metro

METRO CABLES

- Estaciones Quito Cables y Metroférico
- Quito Cables
- Metroférico

TREN LIGERO CHIMBACALLE-MACHACHI

- Estaciones Tren Ligero
- Línea Tren Ligero

SISTEMA BRT

- Corredores BRT
- Extensiones BRT
- Nuevas Rutas BRT

INFRAESTRUCTURA

- Estacionamientos de Borde
- Estaciones Intermodales Metropolitanas
- Terminales Intermodales Regionales
- Estaciones Multimodales Metropolitanas
- Terminales Multimodales Regionales

INFRAESTRUCTURA VIAL

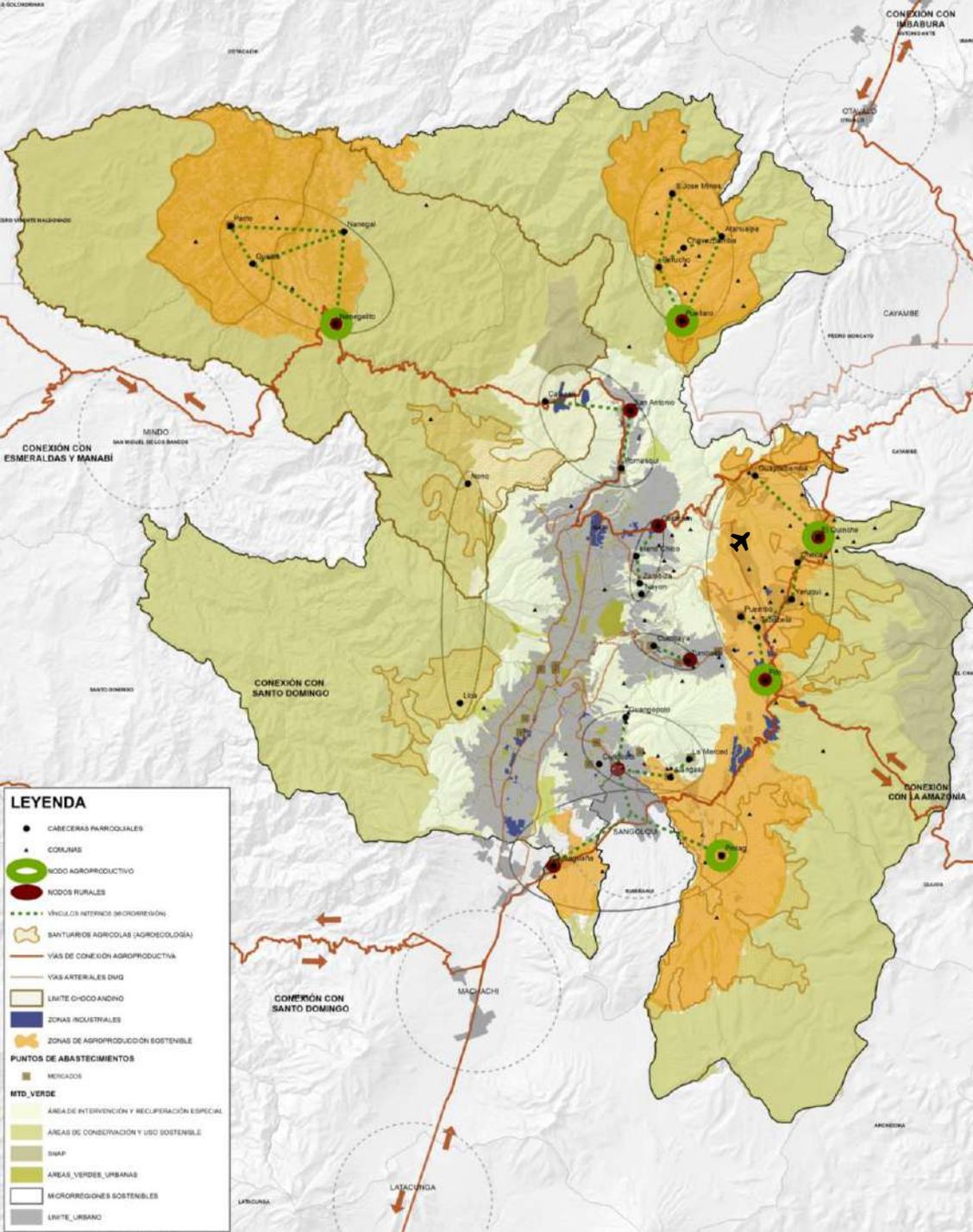
- Via Gualo - Puembo
- Troncal Metropolitana
- Sistema Vial

3 SISTEMA DE MICRORREGIONES SOSTENIBLES RURALES

El Modelo Territorial Deseado incorpora las microrregiones rurales y aprovecha las oportunidades que estas plantean para desarrollar **un sistema de territorios sostenibles que promueva el desarrollo inclusivo en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.**

Los nodos agroproductivos permiten estructurar la funcionalidad de las microrregiones con vocación agrícola y articularlos con el comercio, los equipamientos, las áreas productivas y los centros de trabajo cerca a los asentamiento humanos.

En las nueve microrregiones rurales: **Oriental, Nororiental, Norcentral, Noroccidental, Occidental, Equinoccial, Norequinoccial, Valle de Tumbaco y Valle de los Chillos** se proponen acciones capaces de sostener y consolidar espacios rurales equitativos y económicamente dinámicos **que garanticen la soberanía alimentaria, conserven los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del DMQ, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.**



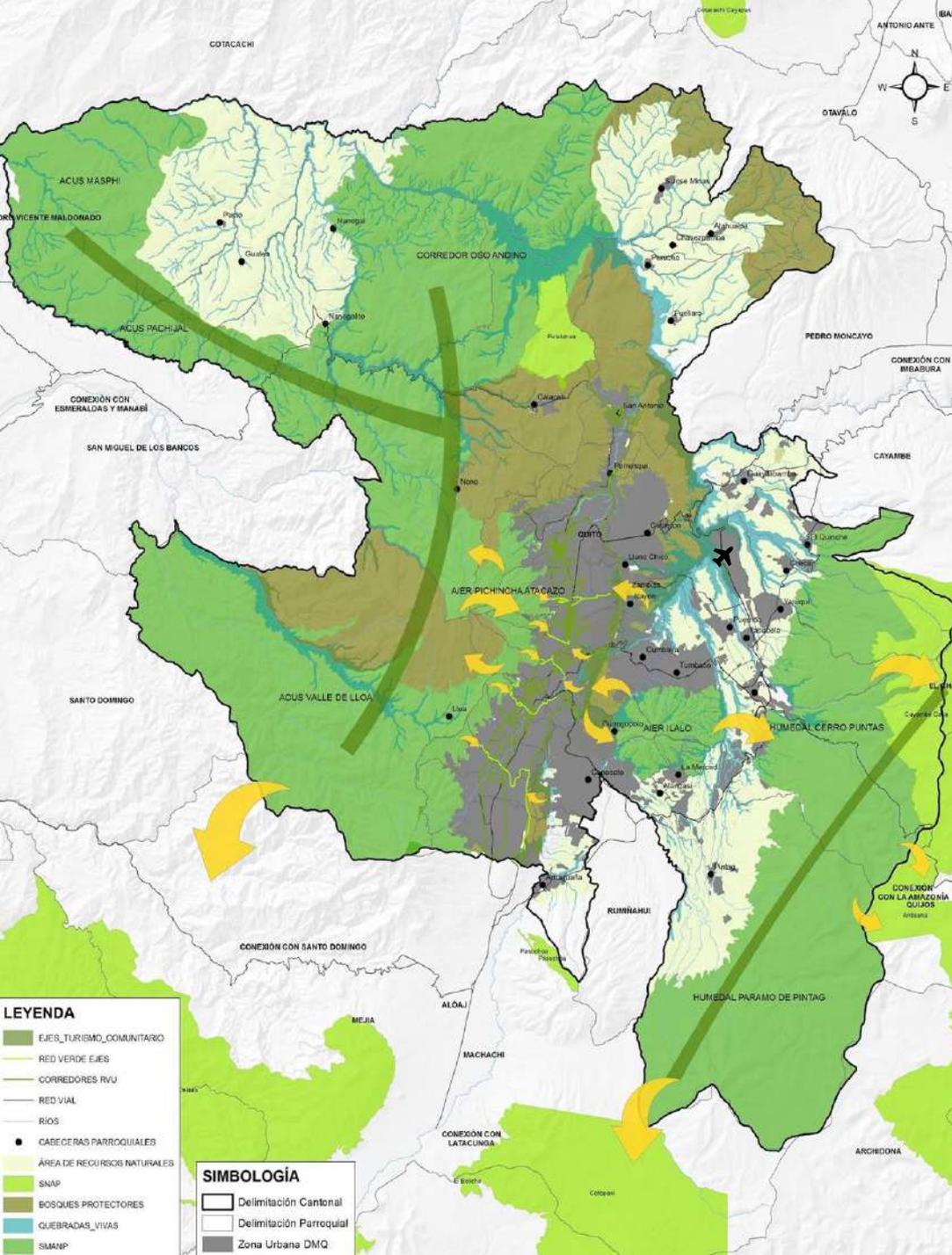
4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Las áreas, bienes y expresiones intangibles **patrimoniales** contienen o constituyen en sí elementos de valor espacial, natural o cultural y que han adquirido significado social que los convierte representativos de su tiempo.

Las áreas y bienes patrimoniales del DMQ se clasifican en:

- Patrimonio natural
- Patrimonio arqueológico
- Patrimonio arquitectónico y urbanístico
- Patrimonio de bienes muebles, artísticos, artesanales y utilitarios
- Patrimonio intangible, conformado por las diversas expresiones socioculturales.

Las líneas de acción para cada una de estas categorías responden a las necesidades especiales de reconocimiento, conservación, protección y recuperación de cada una de las zonas que éstas pertenecen.



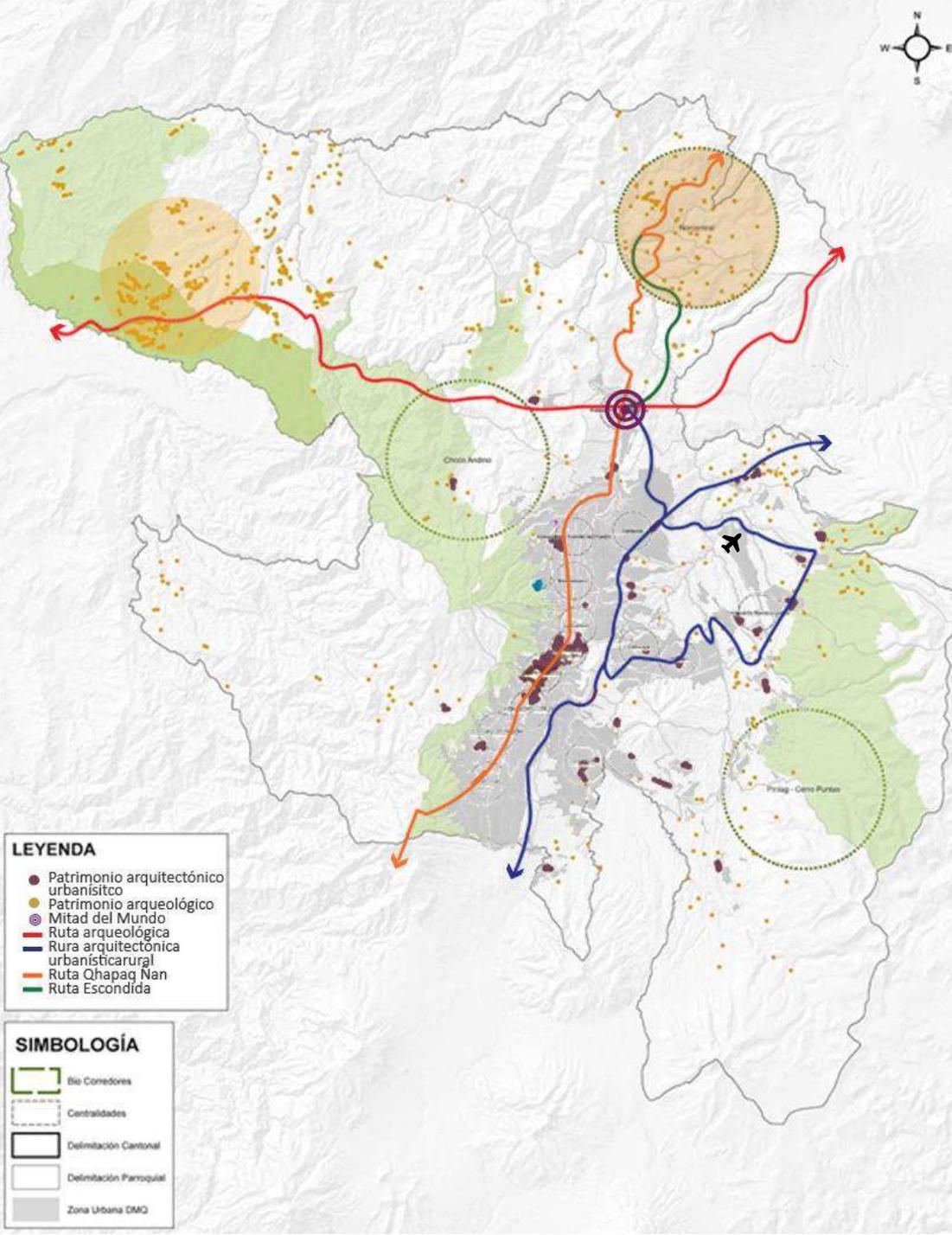
4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Las áreas **patrimoniales** son los espacios territoriales que contienen o constituyen en sí elementos de valor espacial, natural o cultural y que han adquirido significado social que los convierte representativos de su tiempo.

Las áreas y bienes patrimoniales del DMQ se clasifican en:

- Patrimonio natural
- Patrimonio arqueológico
- Patrimonio arquitectónico y urbanístico
- Patrimonio de bienes muebles, artísticos, artesanales y utilitarios
- Patrimonio intangible, conformado por las diversas expresiones socioculturales.

Las líneas de acción responden a las necesidades especiales de reconocimiento, conservación, protección y recuperación de cada una de las zonas que pertenecen a estas categorías, las cuales están descritas con profundidad en el documento de diagnóstico.



5. REDUCCIÓN DE LA VULNERABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL.

La población socioeconómicamente más vulnerable generalmente se concentra en sitios críticos, y ante la presencia de amenazas se incrementa su condición de vulnerabilidad y las repercusiones de estas.

Por este motivo, en el Modelo de Desarrollo Territorial Deseado se consideran **líneas de acción enfocadas en disminuir la vulnerabilidad social y ambiental**, mismas que deben ser puestas en práctica de forma integral y que responden directa o indirectamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Las siguientes líneas de acción se plantean para disminuir las vulnerabilidades socio-ambientales antes expuestas:

1. Potenciar el empoderamiento ciudadano
2. Impulsar el desarrollo ambientalmente sostenible
3. Controlar la expansión de la mancha urbana
4. Propiciar una economía sólida e inclusiva
5. Diseñar y planificar territorios seguros

4

COMPONENTE
ESTRUCTURANTE

NIVEL DE OCUPACIÓN

Relación entre el área edificada en planta baja y el área máxima permitida a edificar por la normativa vigente (PUOS) en planta baja (COS PB).

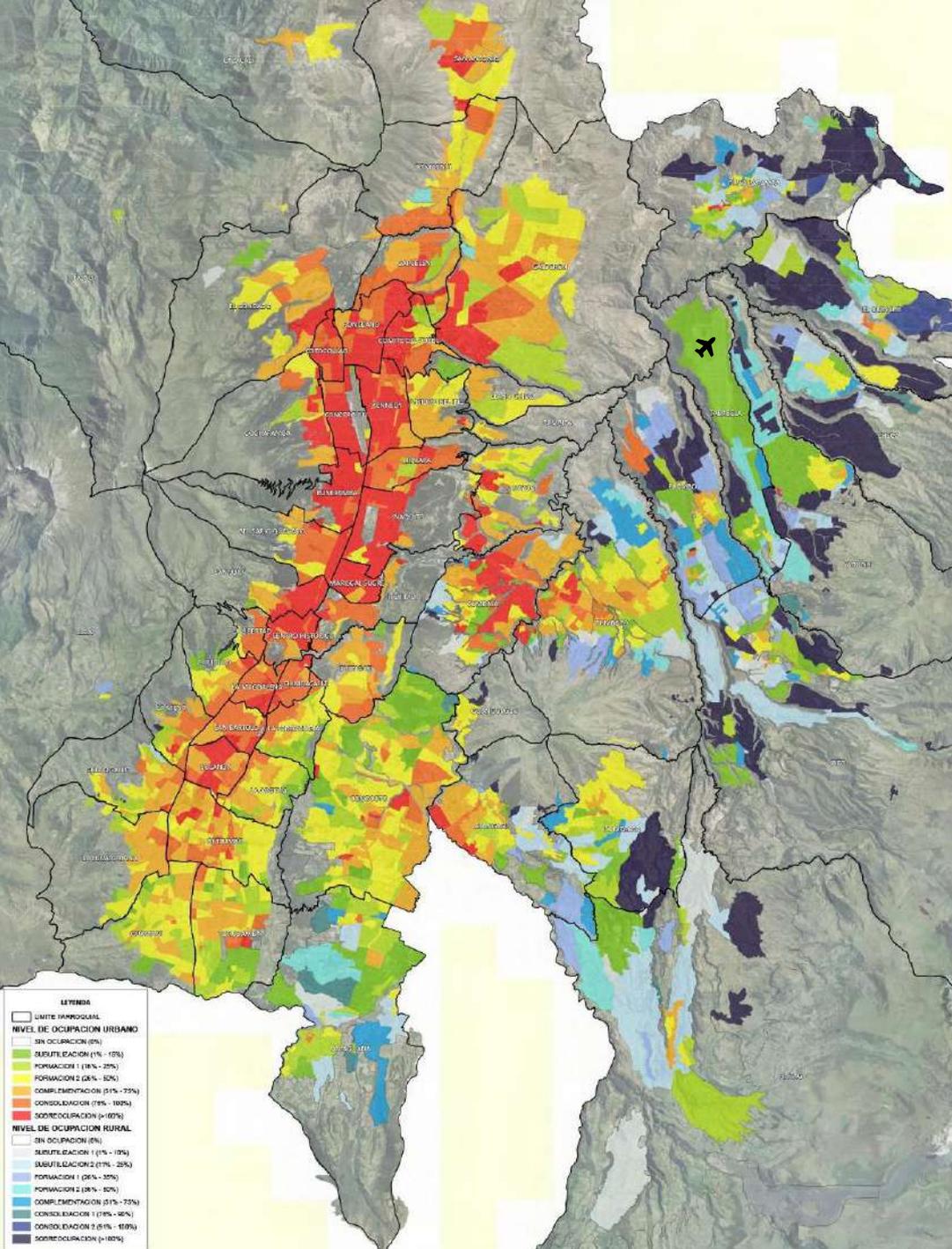
Resultado: Nivel de ocupación (porcentaje) en planta baja con respecto a la norma

Rangos de medición para polígonos urbanos

0%	sin ocupación
1-15%	Subutilización
16-25%	Formación 1
26-50%	Formación 2
51-75%	Complementación
76-100%	Consolidación
más a 100%	Sobreocupación

Rangos de medición para polígonos rurales

0%	sin ocupación
1-10%	Subutilización 1
11-25%	Subutilización 2
26-35%	Formación 1
36-50%	Formación 2
51-75%	Complementación
76-90%	Consolidación 1
91-100%	Consolidación 2
mas de 100%	Sobreocupación



NIVEL DE EDIFICABILIDAD

Relación entre el área edificada total (planta baja x número de pisos construidos) y el área máxima permitida a edificar por la normativa vigente representada por el COS TOTAL.

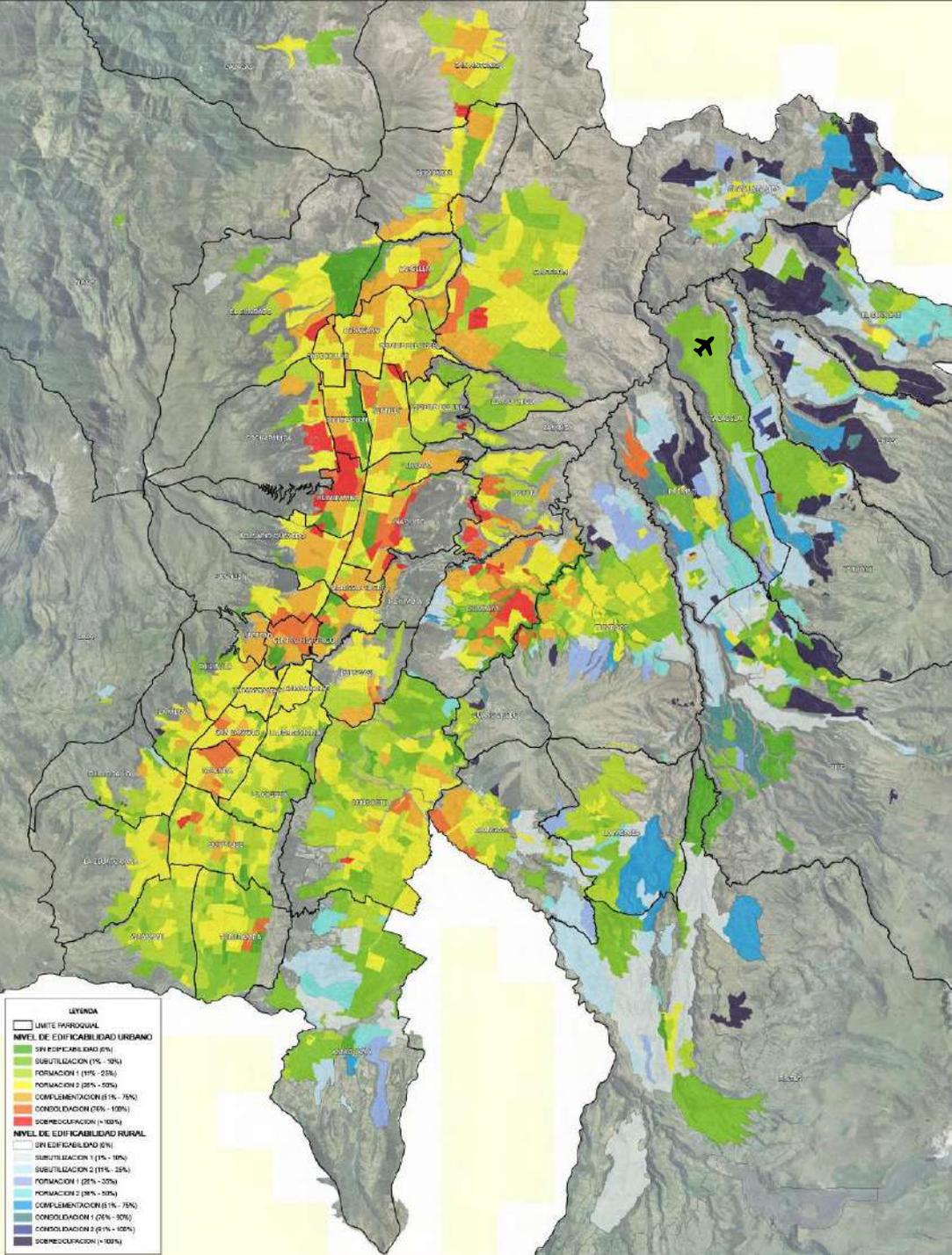
Resultado: Nivel de edificabilidad (porcentaje) con respecto a la norma

Rangos de medición para polígonos urbanos

0%	sin ocupación
1-15%	Subutilización
16-25%	Formación 1
26%-50%	Formación 2
51%-75%	Complementación
76%-100%	Consolidación
más a 100%	Sobreocupación

Rangos de medición para polígonos rurales

0%	sin ocupación
1-10%	Subutilización 1
11-25%	Subutilización 2
26-35%	Formación 1
36-50%	Formación 2
51-75%	Complementación
76-90%	Consolidación 1
91-100%	Consolidación 2
mas de 100%	Sobreocupación



SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

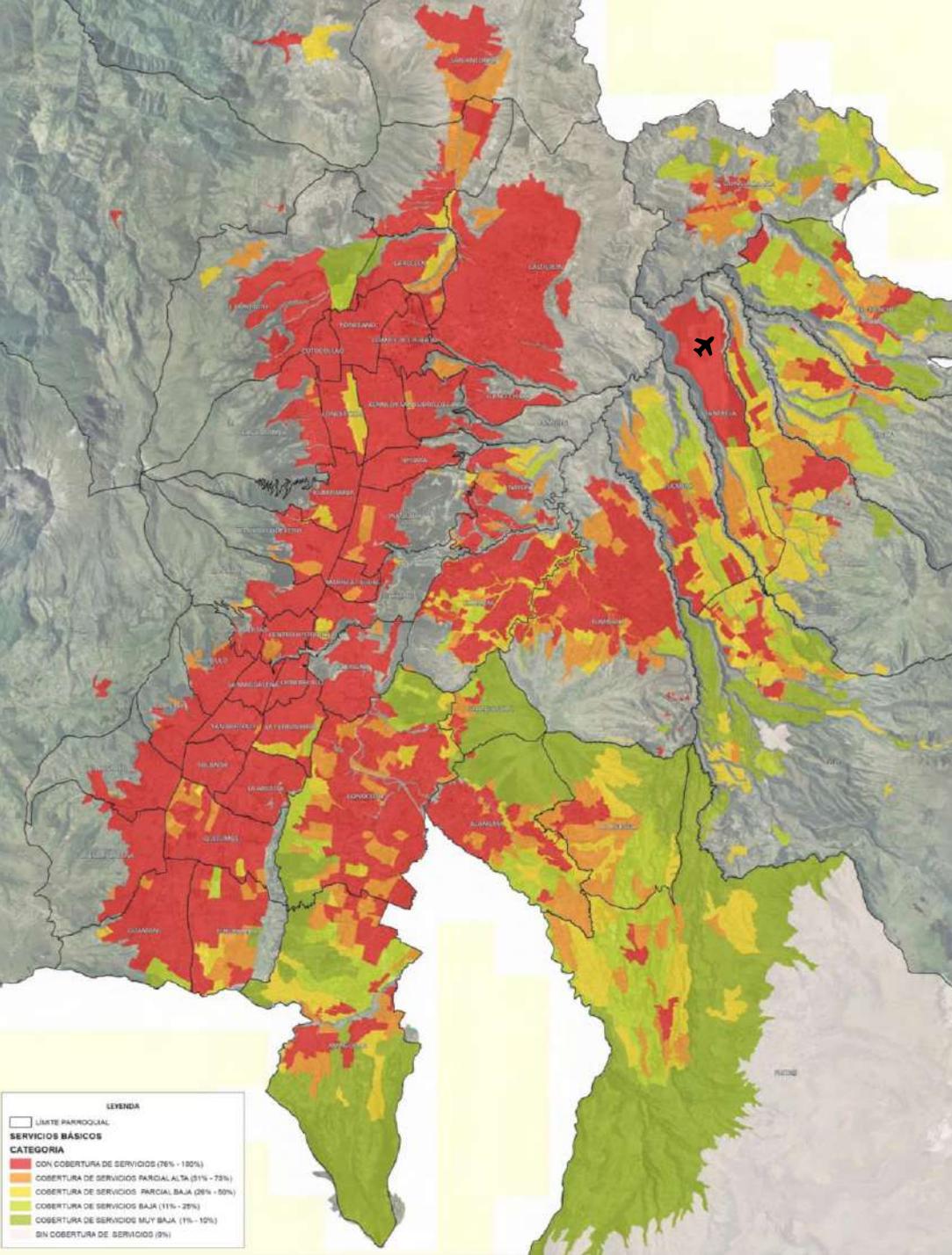
SERVICIOS BÁSICOS

Cobertura de servicios básicos: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica; a partir de radios de influencia

Agua Potable	75 m
Energía eléctrica	75 m
Alcantarillado	150 m

Rangos de medición para polígonos urbanos y rurales

0%	SIN COBERTURA DE SERVICIOS
1 - 25%	COBERTURA DE SERVICIOS BAJA
26 - 50%	COBERTURA DE SERVICIOS PARCIAL BAJA
51-75%	COBERTURA DE SERVICIOS PARCIAL ALTA
76- 100%	CON COBERTURA DE SERVICIOS



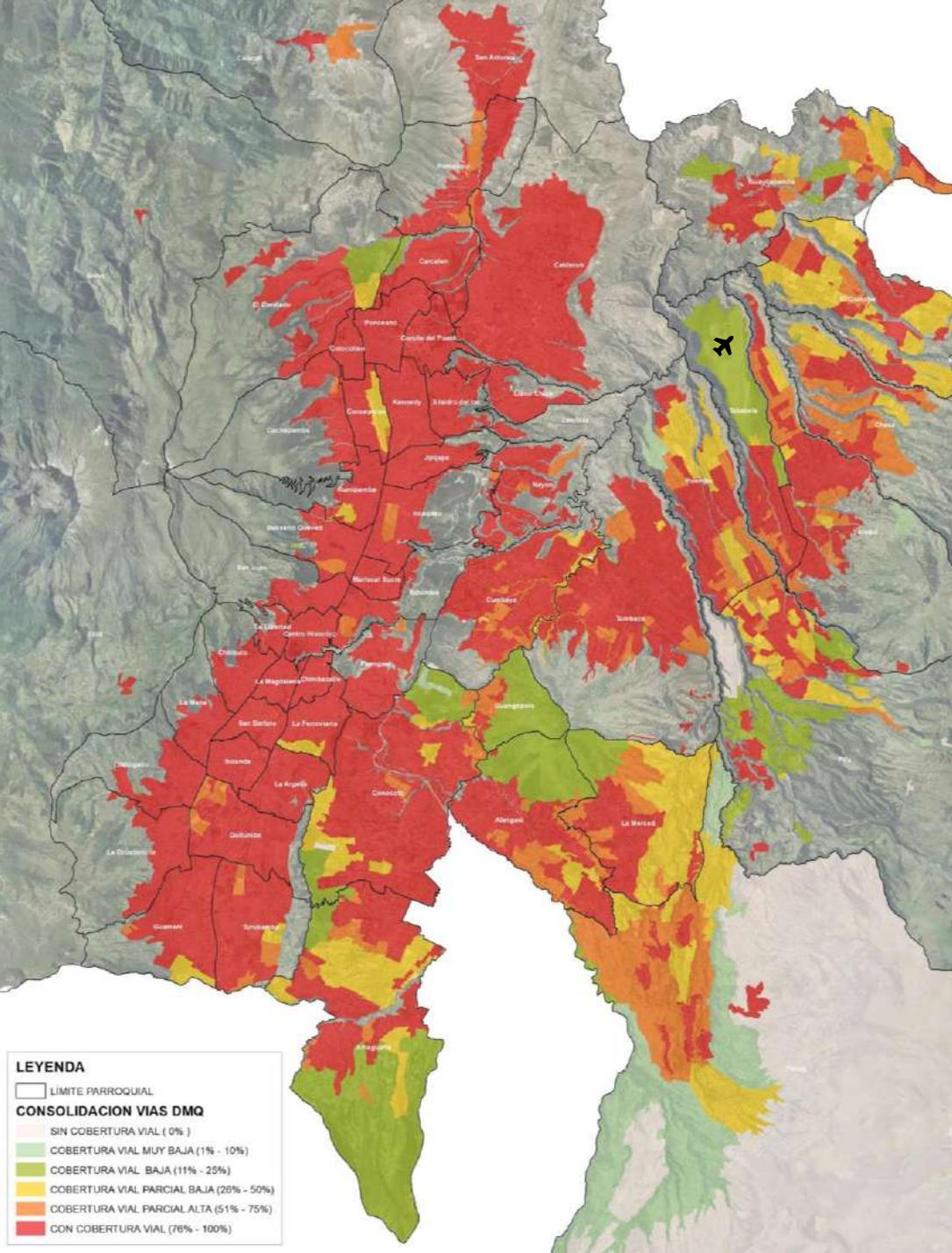
SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

RED VIAL

Cobertura de la red vial metropolitana: locales, colectoras y arteriales

Rangos de medición para polígonos urbanos y rurales

0%	SIN COBERTURA VIAL
1 - 25%	COBERTURA VIAL BAJA
26 - 50%	COBERTURA VIAL PARCIAL BAJA
51-75%	COBERTURA VIAL PARCIAL ALTA
76- 100%	CON COBERTURA VIAL



LEYENDA

□ LÍMITE PARROQUIAL

CONSOLIDACION VIAS DMQ

SIN COBERTURA VIAL (0%)

COBERTURA VIAL MUY BAJA (1% - 10%)

COBERTURA VIAL BAJA (11% - 25%)

COBERTURA VIAL PARCIAL BAJA (20% - 50%)

COBERTURA VIAL PARCIAL ALTA (51% - 75%)

CON COBERTURA VIAL (76% - 100%)

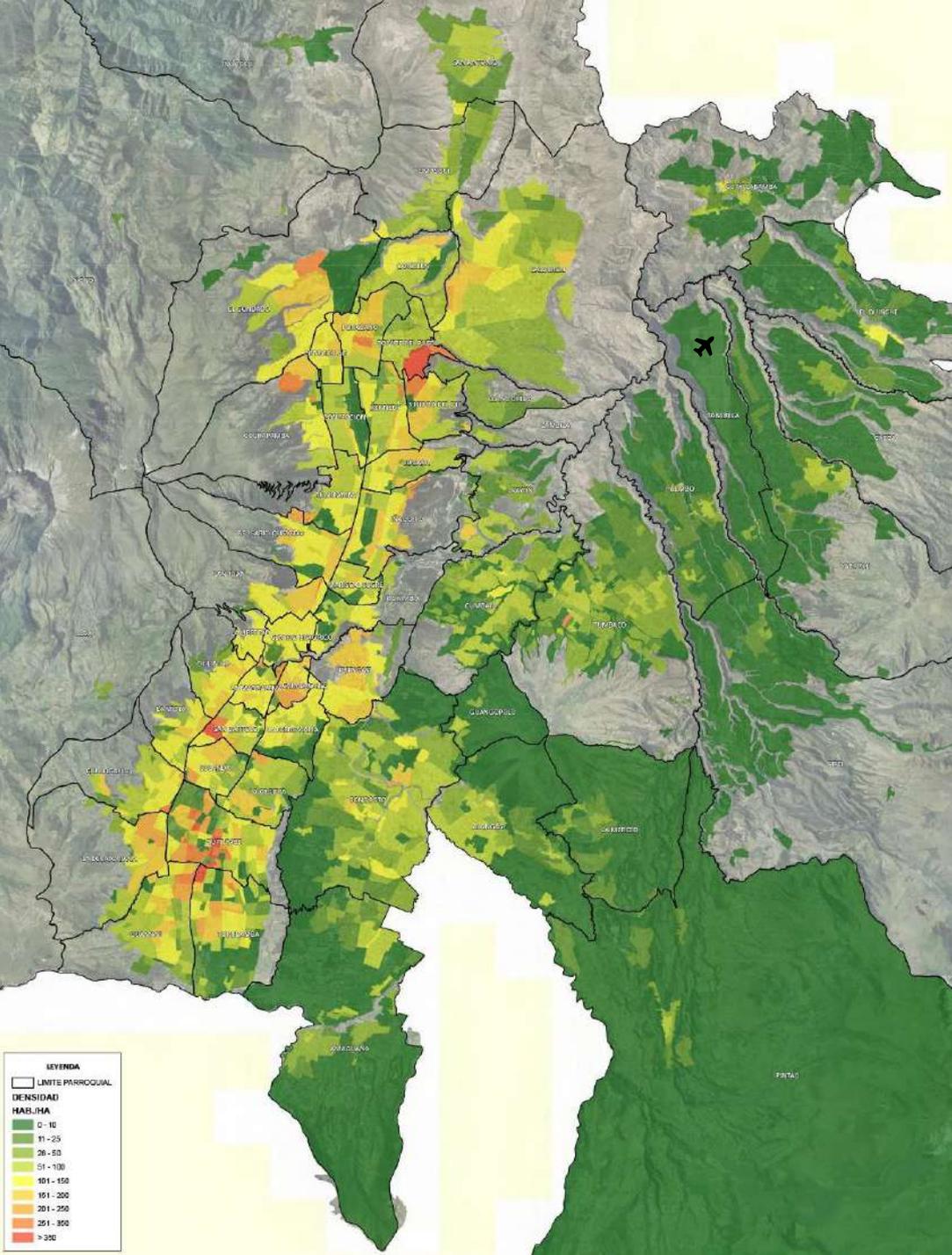
DENSIDAD POBLACIONAL

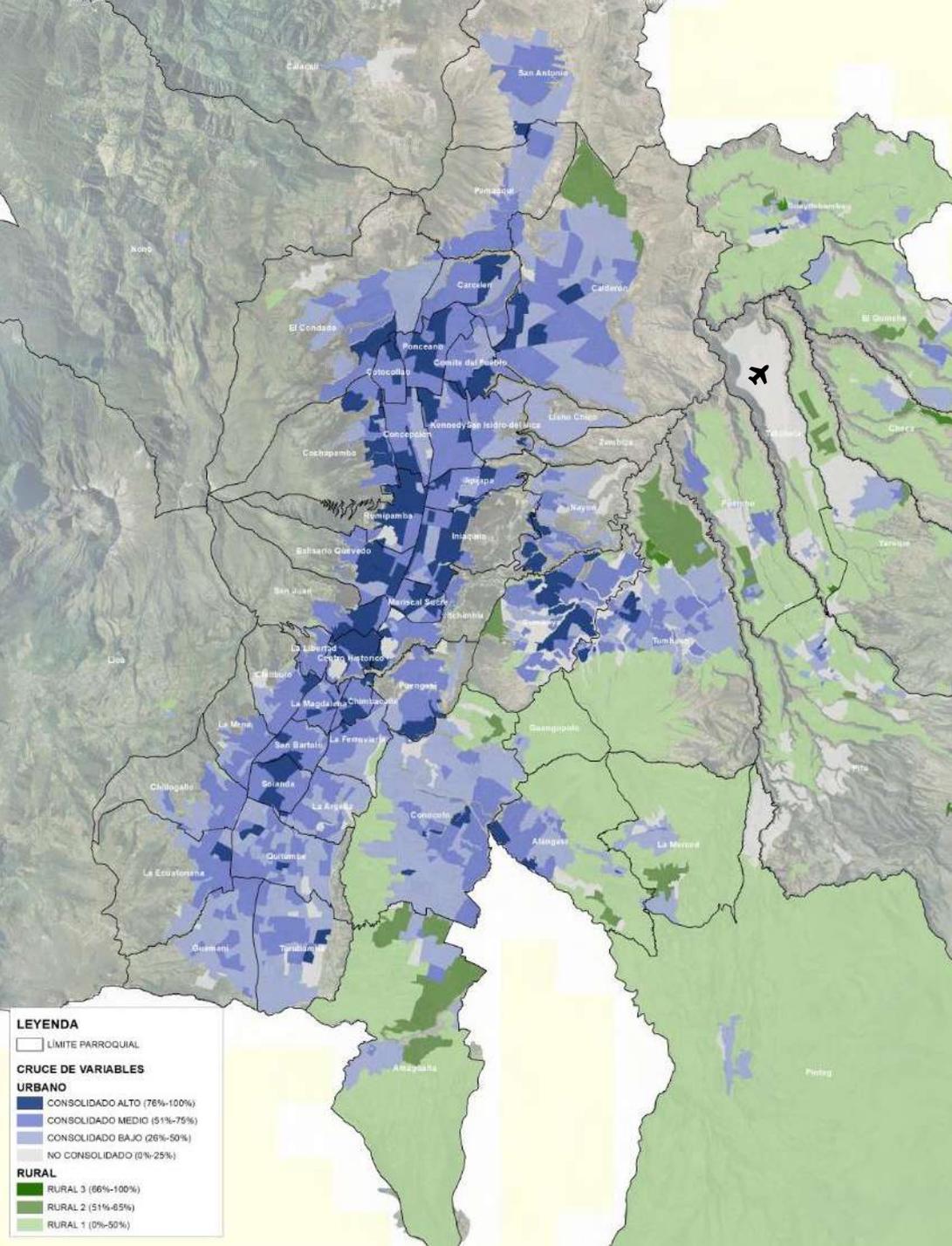
Número de personas que habitan en un área determinada.

Estimación del número habitantes, para lo cual se utilizó información de la EPMAPS sobre el consumo de agua y la ubicación de los medidores correspondiente al año 2019. Los medidores fueron clasificados de acuerdo con el tipo de tarifa.

Rangos de medición para polígonos urbanos y rurales

RANGO (hab/ha)	CATEGORIA	EQUIVALENCIA (%)
0 - 10	Rural baja	10
11 - 25	Rural alta	25
26 - 50	Urbana muy baja	40
51 - 100	Urbana Baja	55
101 - 150	Urbana Medio-Baja	70
151 - 200	Urbana Media	85
201 - 250	Urbana Óptima	100
251 - 350	Alta	85
mas de 350	Muy Alta	70





CONDICIONES	
PARA SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO	
CONSOLIDADO ALTO	76% - 100%
CONSOLIDADO MEDIO	51 - 75%
CONSOLIDADO BAJO	26 - 50%
NO CONSOLIDADO	0-25%
PARA SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	
RURAL 3	66 - 100%
RURAL 2	51 - 65%
RURAL 1	0 - 50%

LEYENDA

□ LIMITE PARROQUIAL

CRUCE DE VARIABLES URBANO

- CONSOLIDADO ALTO (76%-100%)
- CONSOLIDADO MEDIO (51%-75%)
- CONSOLIDADO BAJO (26%-50%)
- NO CONSOLIDADO (0%-25%)

RURAL

- RURAL 3 (66%-100%)
- RURAL 2 (51%-65%)
- RURAL 1 (0%-50%)

CONFLICTOS URBANO - RURALES

Identificación visual y delimitación de áreas de conflicto correspondientes a las problemáticas o inconsistencias en cuanto a los asentamientos humanos en las zonas colindantes con el límite urbano y en el suelo rural.

Posterior análisis para ajuste de clasificación y subclasificación de suelo



1

Características urbanas en suelo rural



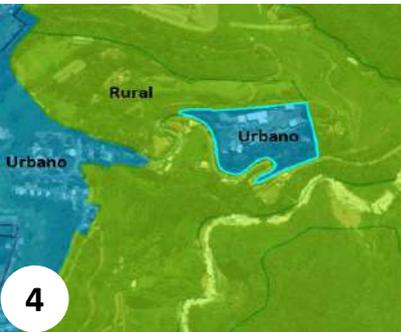
2

Asentamientos dentro de áreas de protección o conservación ecológica



3

Polígonos rurales en suelo urbano



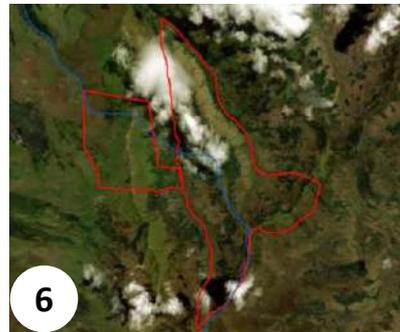
4

Polígonos urbanos en suelo rural



5

Dotación de servicios en zonas sin consolidación



6

Conflictos entre administraciones zonales



7

Inconsistencias en usos de suelo



8

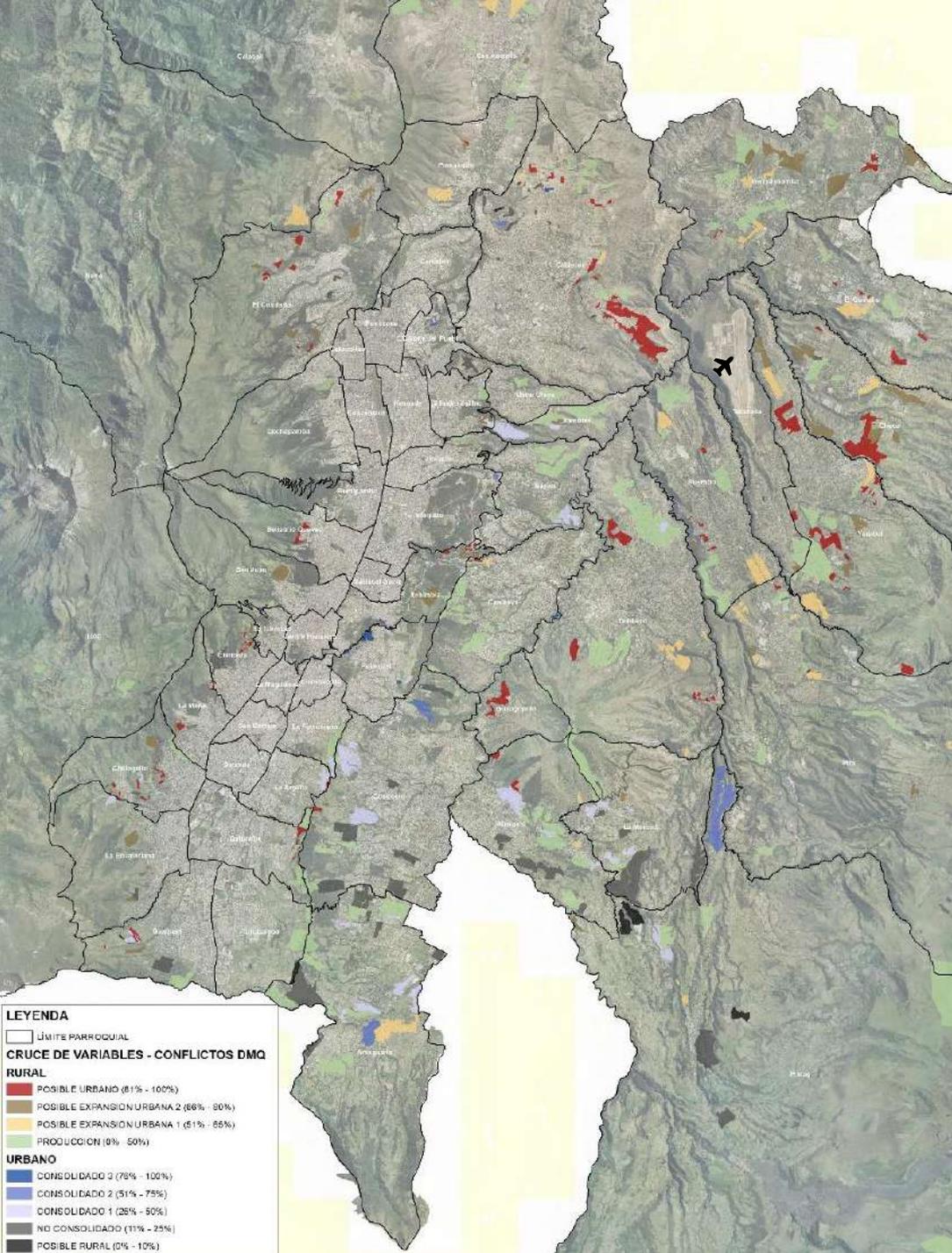
Asent. en equipamientos o áreas de promoción



9

Uso agrícola residencial en suelo urbano

ANÁLISIS MULTICRITERIO (CRUCE DE VARIABLES)



PROPUESTA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En base a los resultados obtenidos de los análisis territoriales y considerando las determinaciones de la LOOTUGS, se propone la siguiente clasificación para el suelo del Distrito Metropolitano de Quito:

SUELO URBANO

(Art. 18 LOOTUGS)

Suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en parroquias rurales (Cabeceras parroquiales).

SUELO RURAL

(Art. 19 LOOTUGS)

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.



SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

URBANO

CONSOLIDADO

Posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Se ha categorizado en 3 escalas:

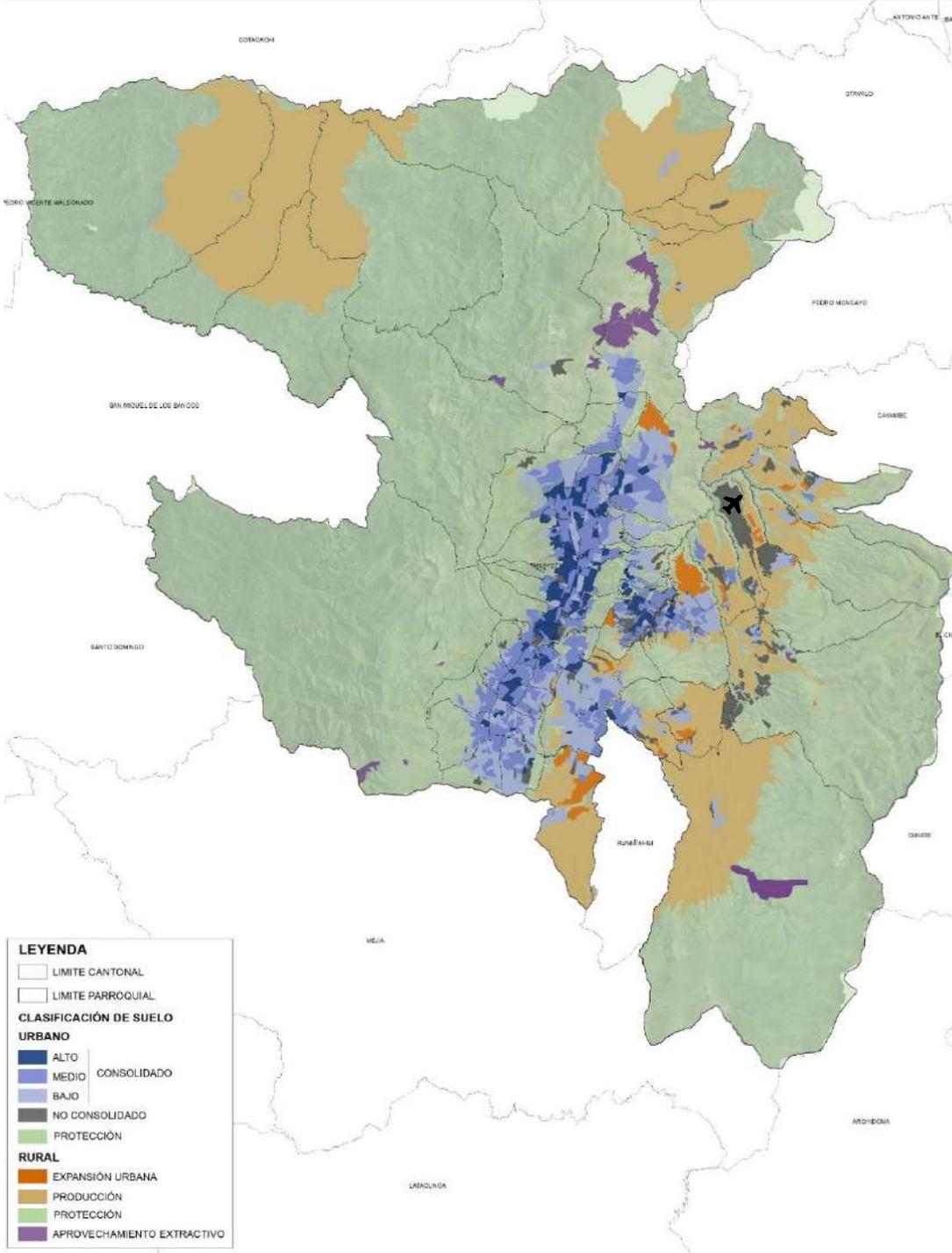
- Suelo urbano consolidado bajo (1)
- Suelo urbano consolidado medio (2)
- Suelo urbano consolidado alto (3)

NO CONSOLIDADO

No posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización

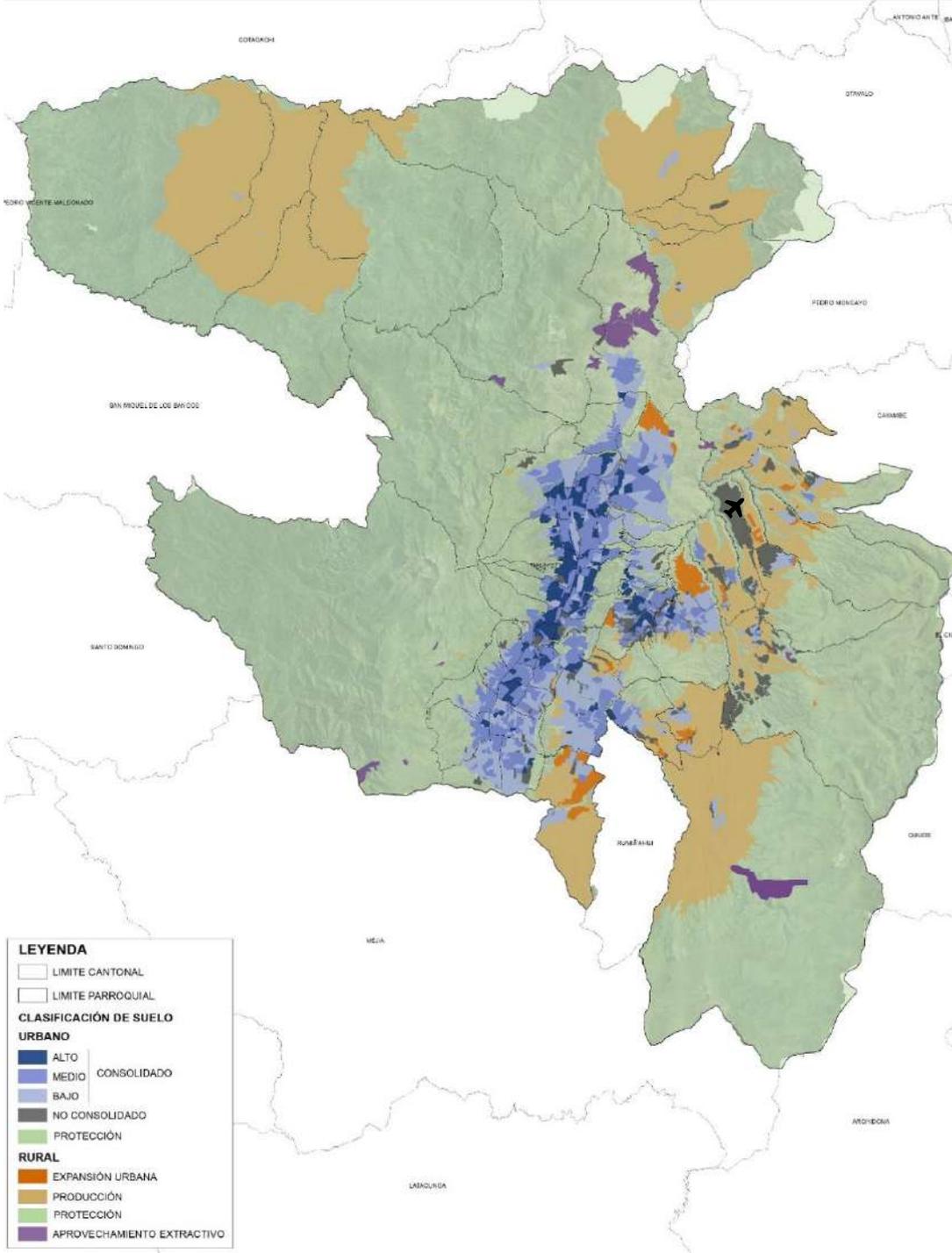
PROTECCIÓN

Suelo que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.



SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

RURAL



PRODUCCIÓN

Destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

EXPANSIÓN URBANA

Suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano. será siempre colindante con el suelo urbano, a excepción de los casos especiales que se definirán en la normativa secundaria.

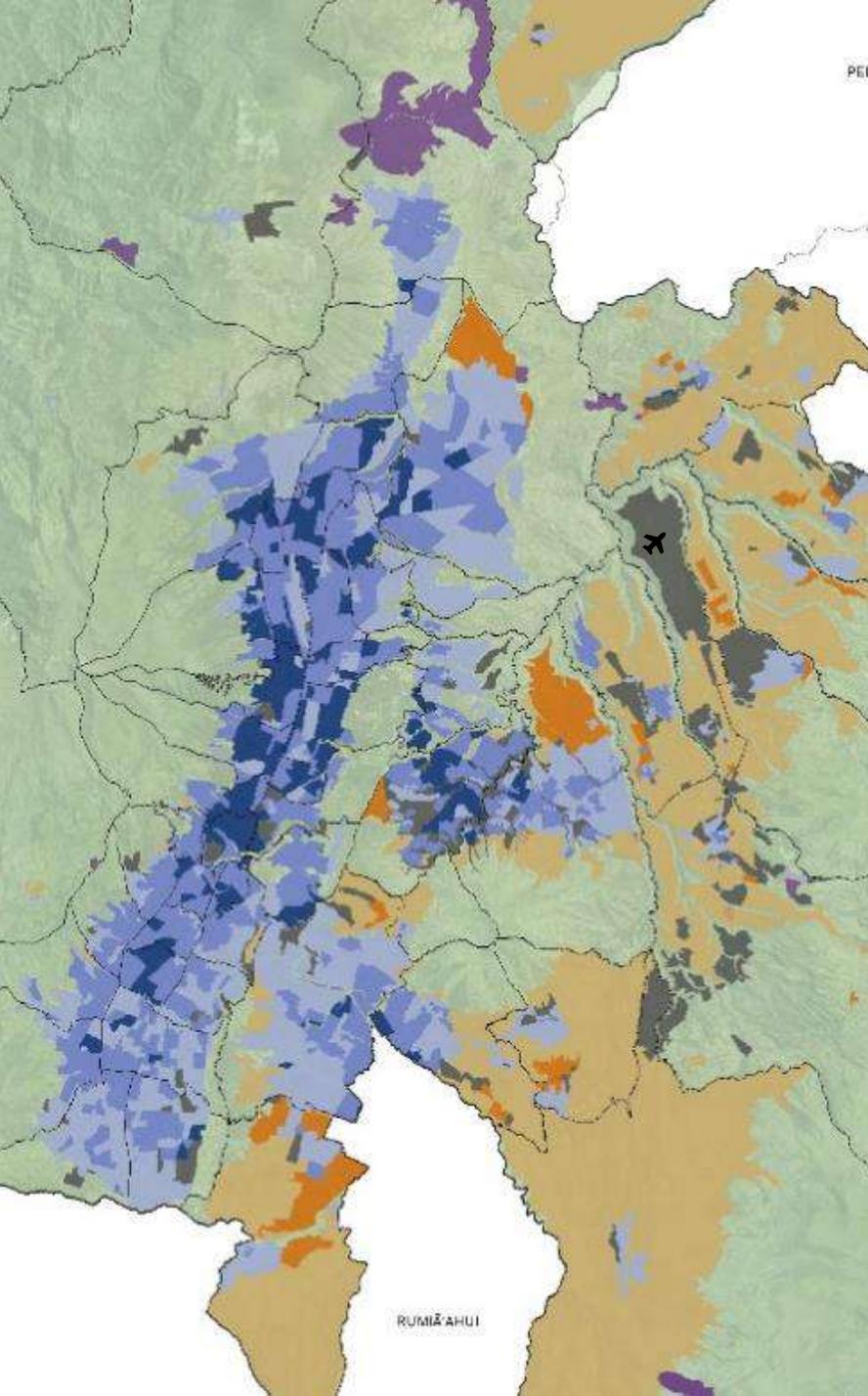
Se determinará y ajustará en función de:

- Las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico
- La viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte
- Las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente

PROTECCIÓN

Suelo que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

PROPUESTA SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO



LEYENDA

 LIMITE CANTONAL

 LIMITE PARROQUIAL

CLASIFICACIÓN DE SUELO

URBANO

 ALTO

 MEDIO

 BAJO

CONSOLIDADO

 NO CONSOLIDADO

 PROTECCIÓN

RURAL

 EXPANSIÓN URBANA

 PRODUCCIÓN

 PROTECCIÓN

 APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

6

COMPONENTE URBANÍSTICO

LINEAMIENTOS

En base a los resultados de la clasificación y subclasificación de suelo se incluyen en el análisis otras variables para identificar zonas homogéneas

- AIVAS
- Capacidad receptiva
- Nivel de fraccionamiento
- Límites barriales
- Desagregación de equipamientos y servicios
- Centralidades
- LUAES
- Inventario selectivo

CRITERIOS

Para identificación de zonas homogéneas en relación a los tratamientos acorde con la Ley y que deriven procesos, se conforman polígonos que permitan establecer>

- Convivencia entre actividades productivas con asentamientos humanos de muy baja densidad
- Aquellos que permitan establecer actividades industriales
- Aquellos que permitan la protección del patrimonio natural, cultural o construido.
- Conformar a través de ejes viales de ser posible, especialmente colectores o límites geográficos.
- Puede contener uno o varios barrios
- Puede contener varias zonas con diferentes aprovechamientos en relación a la norma vigente
- No necesariamente es igual al área de centralidad, una centralidad puede tener 1 o varios PIT.

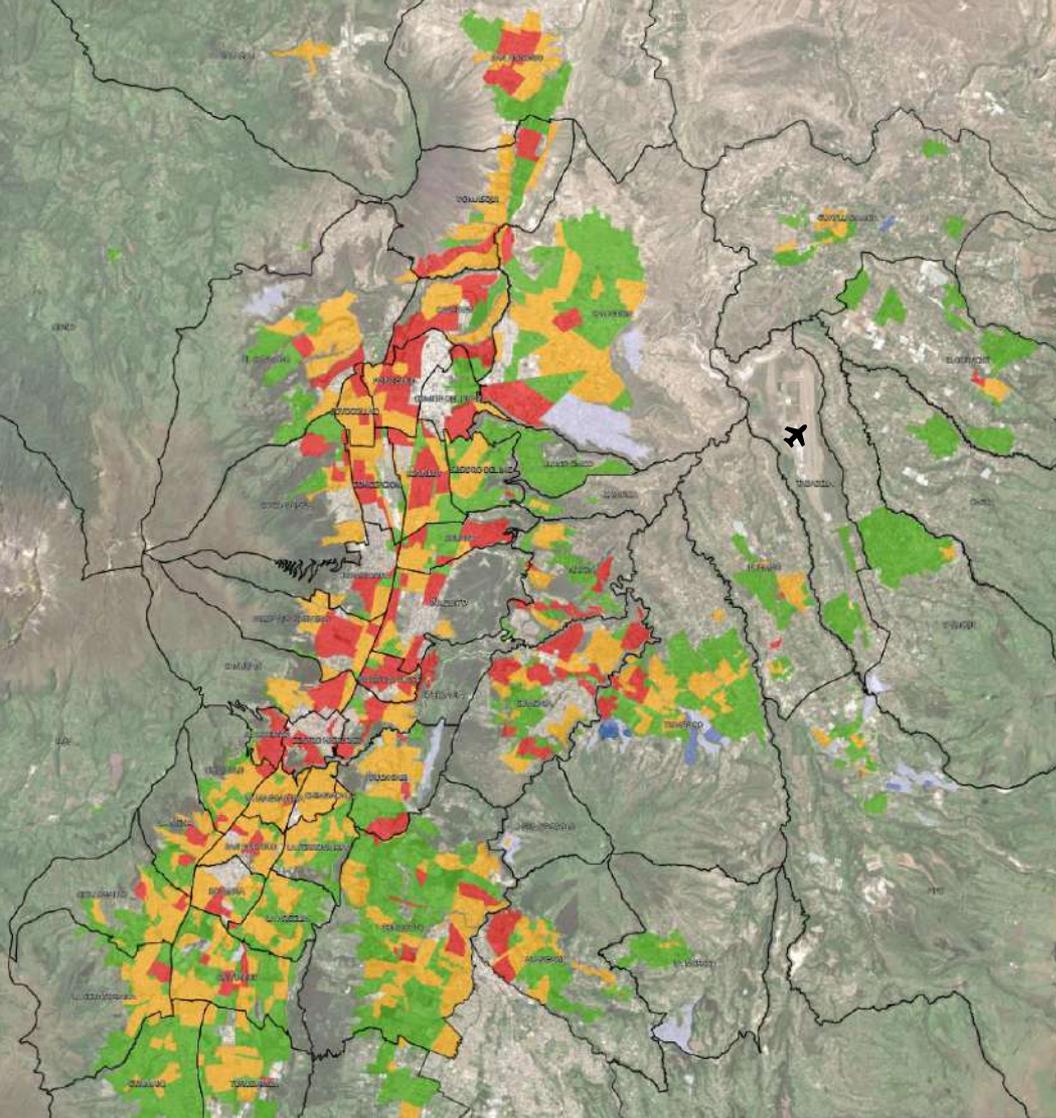
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

NIVEL DE EDIFICABILIDAD

Establecer el área edificada en base a lo que permite la norma. Con el nivel de consolidación edificada se puede determinar el área que todavía se puede edificar. Con estos valores se pueden determinar los niveles de edificabilidad disponible.

RANGOS

- más de un 76% edificado= polígono se encuentra casi completamente edificado.
- 50,1% A 75% edificado= media
- Los polígonos con un 26% A 50% edificado = baja
- Los polígonos con un 0% A 25% edificado = muy baja



LEYENDA

□ LIMITE PARROQUIAL

RANGO

■ EDIFICABLE DE 1% - 25%

■ EDIFICABLE DE 25.1% - 50%

■ EDIFICABLE DE 50.1% - 75%

NO CONSIDERABLES

RANGO

■ EDIFICABLE DE 1% - 25%

■ EDIFICABLE DE 25.1% - 50%

■ EDIFICABLE DE 50.1% - 75%

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

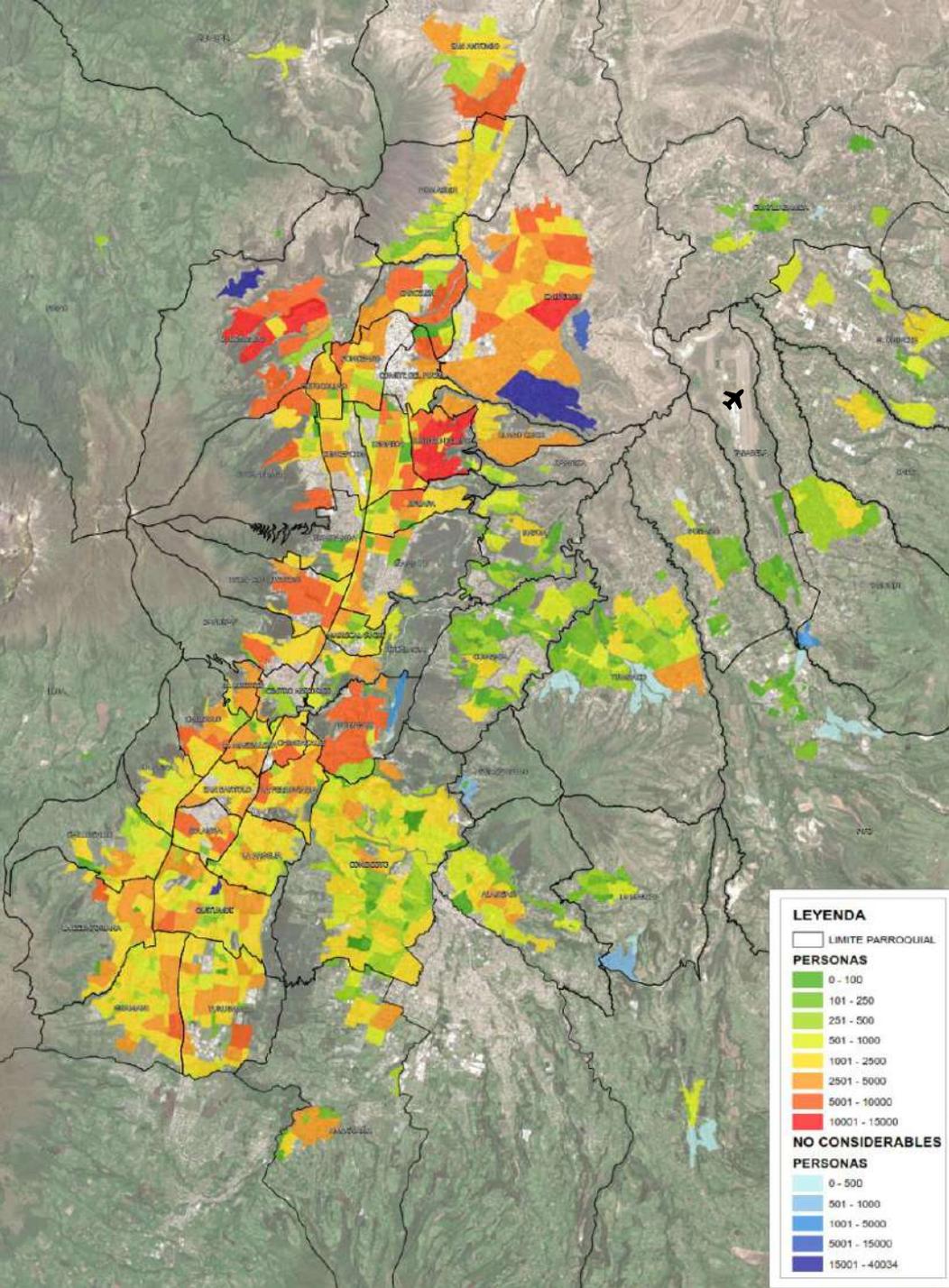
CAPACIDAD RECEPTIVA

Establecer el número de habitantes proyectados que pueden entrar en el área disponible y subedificada de los polígonos.

El número de habitantes que el polígono puede recibir se determina obteniendo el área por edificar dividida para la media de la densidad poblacional de la parroquia.

En el DMQ hay zonas, sobre todo en la meseta superior, que todavía pueden recibir un alto número de población.

Aquellos polígonos que no tienen color son aquellas zonas que ya no tienen capacidad para recibir población.

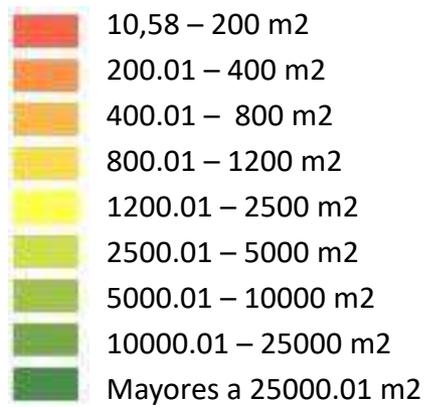


POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

NIVEL DE FRACCIONAMIENTO

Establecer una caracterización del tamaño real de lotes por rangos para comprender el grado real de fraccionamiento.

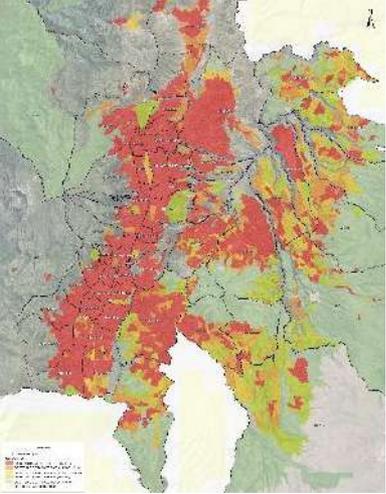
RANGOS poner color



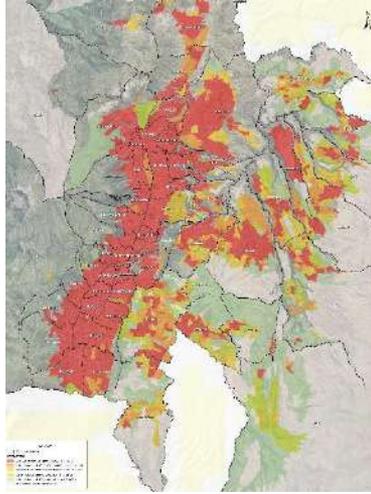
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

DESAGREGACION DE SPS

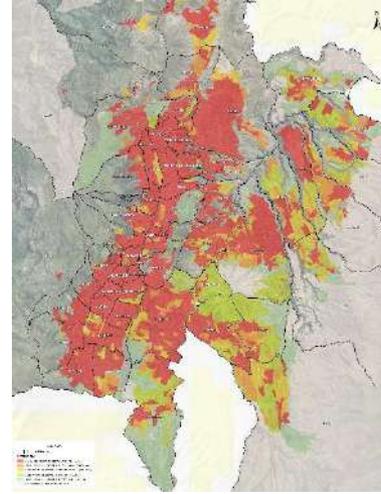
De acuerdo a la información de equipamientos y servicios que ya contienen una ponderación, dividir por: Eq de salud, de educación, áreas verdes; y servicios por electricidad, agua potable, alcantarillado. Realizar mapas individuales.



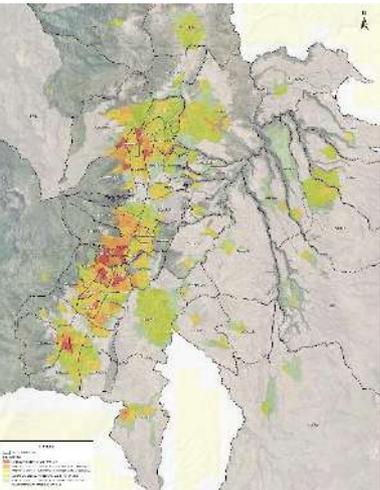
Energía eléctrica



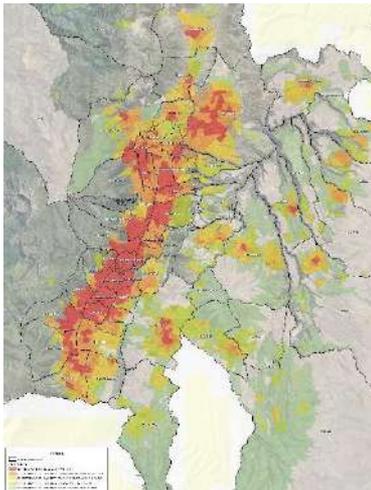
Alcantarillado



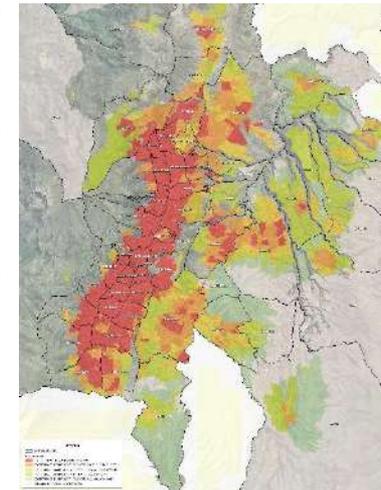
Agua potable



Equip. Salud

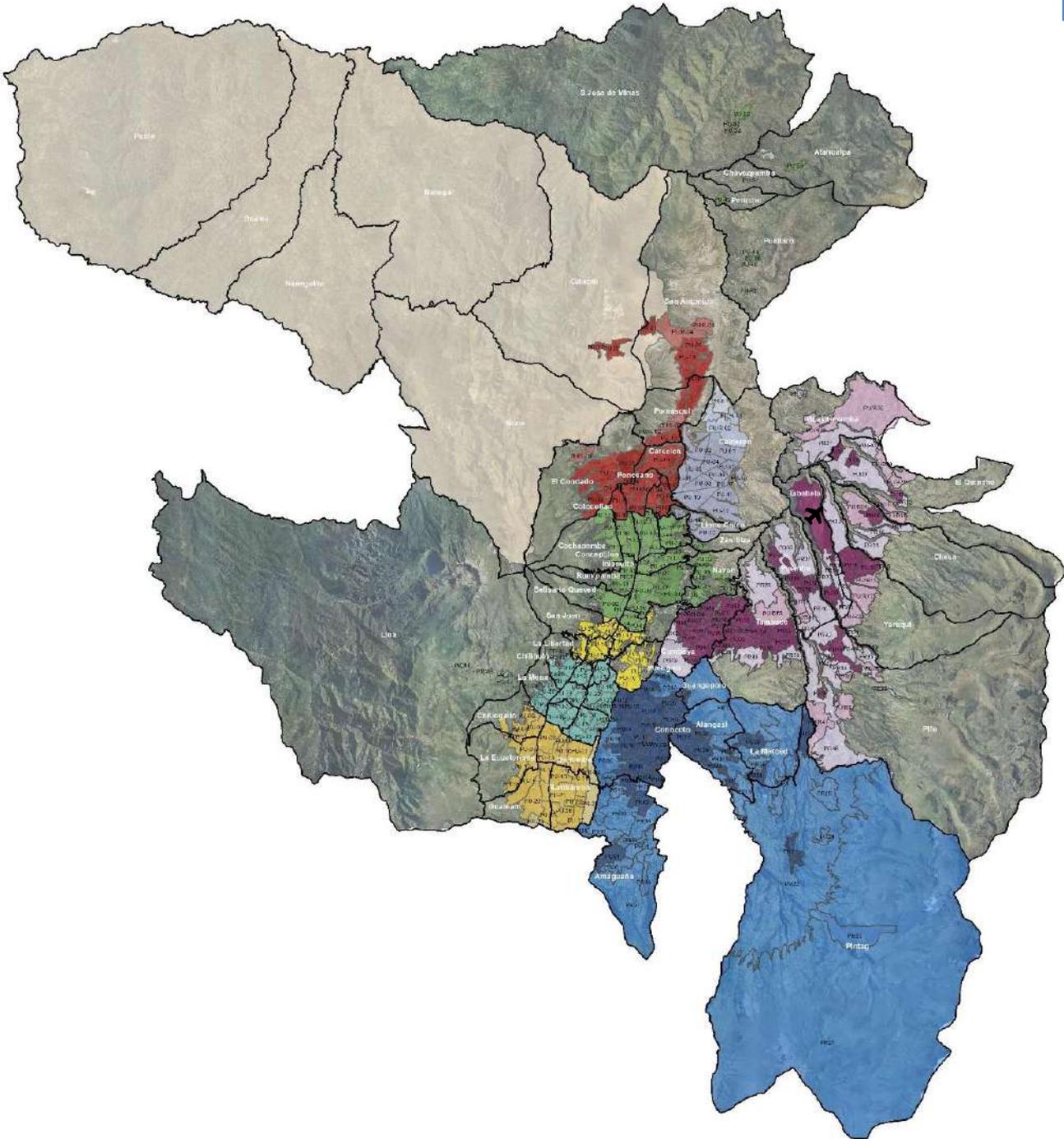


Equip. Educación



Equip. Áreas verdes

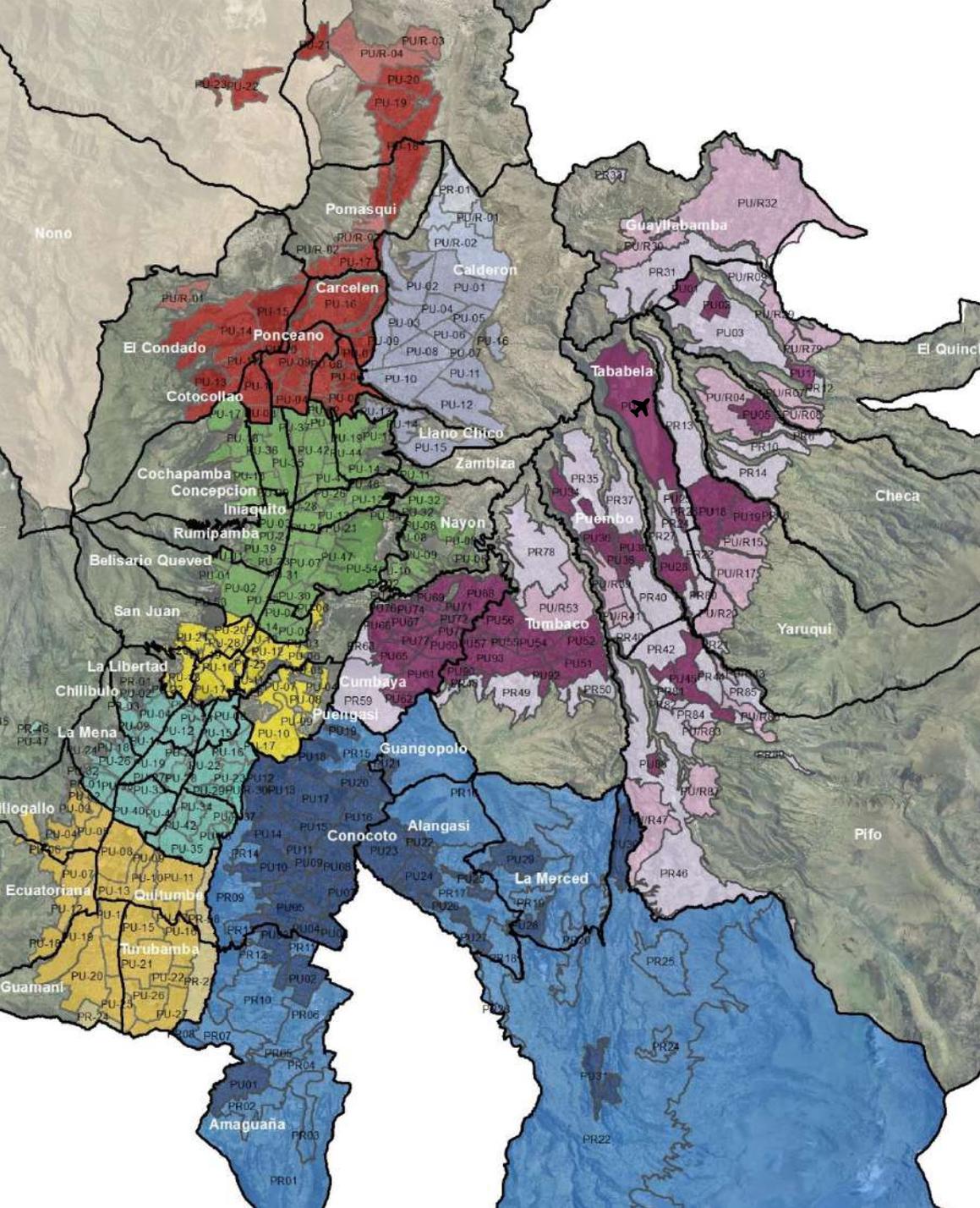
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL



LEYENDA

- LÍMITE PARROQUIAL
- POLIGONOS DE INTERVENCIÓN
- URBANO AZ CALDERON
- URBANO/RURAL AZ CALDERON
- RURAL AZ CALDERON
- URBANO ELOY ALFARO
- URBANO/RURAL ELOY ALFARO
- RURAL AZ ELOY ALFARO
- URBANO AZ EUGENIO ESPEJO
- URBANO AZ LA DELICIA
- URBANO/RURAL AZ LA DELICIA
- RURAL AZ LA DELICIA
- URBANO AZ MANUELA SAENZ
- URBANO AZ QUITUMBE
- RURAL AZ QUITUMBE
- URBANO AZ TUMBACO
- URBANO/RURAL AZ TUMBACO
- RURAL AZ TUMBACO
- URBANO AZ LOS CHILLOS
- RURAL AZ LOS CHILLOS

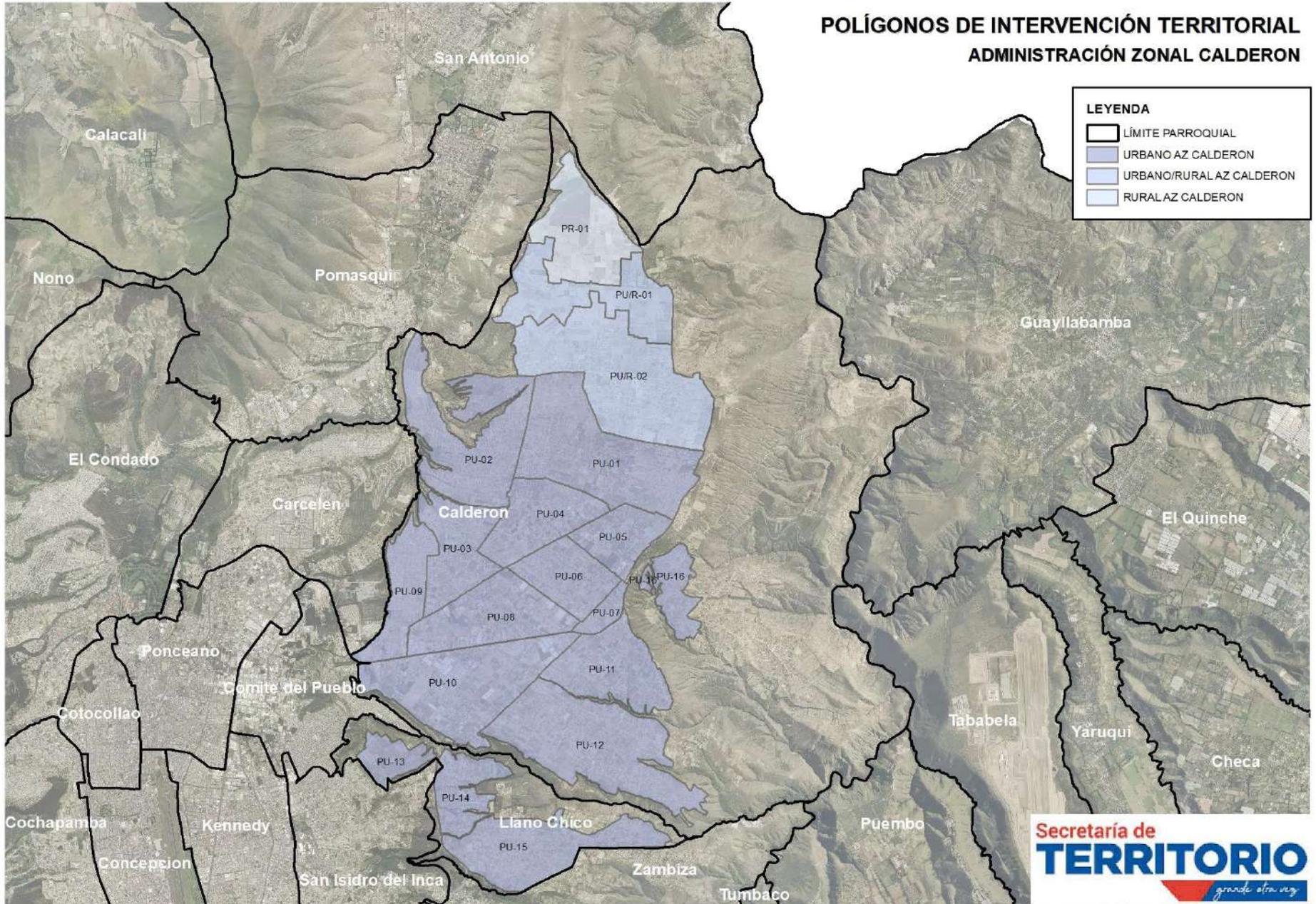
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL



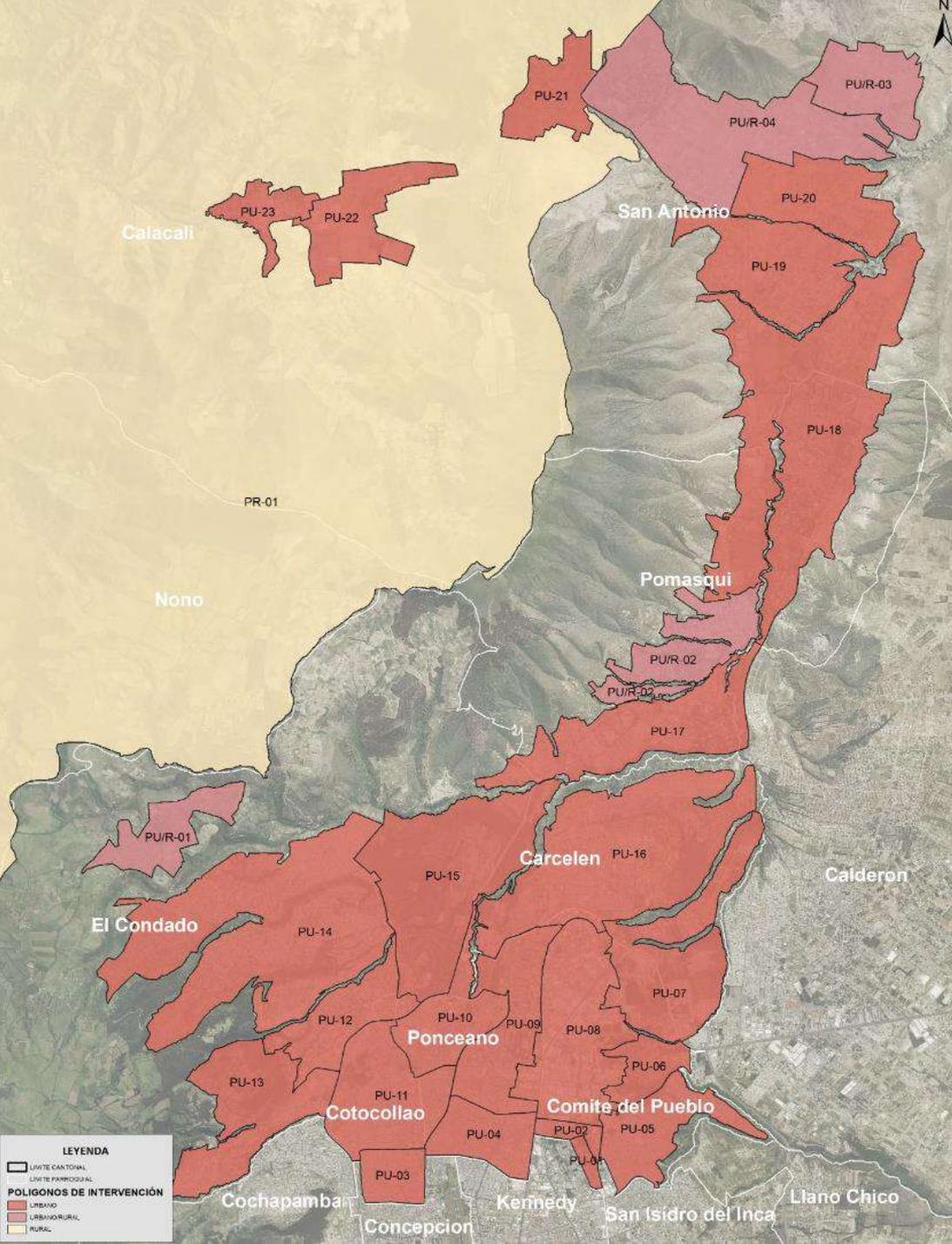
LEYENDA

- LÍMITE PARROQUIAL
- POLIGONOS DE INTERVENCIÓN
- URBANO AZ CALDERON
- URBANO/RURAL AZ CALDERON
- RURAL AZ CALDERON
- URBANO ELOY ALFARO
- URBANO/RURAL ELOY ALFARO
- RURAL AZ ELOY ALFARO
- URBANO AZ EUGENIO ESPEJO
- URBANO AZ LA DELICIA
- URBANO/RURAL AZ LA DELICIA
- RURAL AZ LA DELICIA
- URBANO AZ MANUELA SAENZ
- URBANO AZ QUITUMBE
- RURAL AZ QUITUMBE
- URBANO AZ TUMBACO
- URBANO/RURAL AZ TUMBACO
- RURAL AZ TUMBACO
- URBANO AZ LOS CHILLOS
- RURAL AZ LOS CHILLOS

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERON



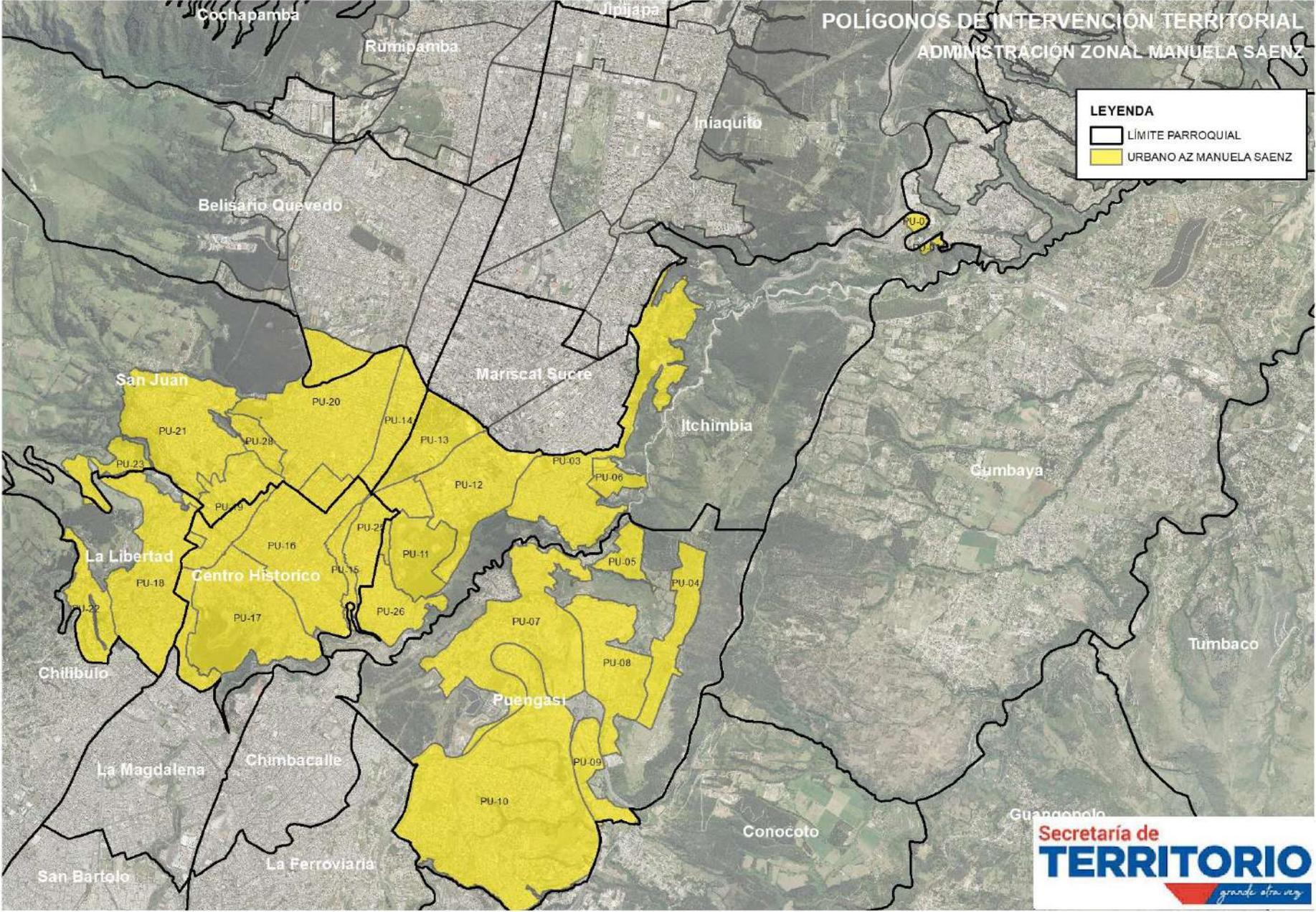
POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA



**POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ**

LEYENDA

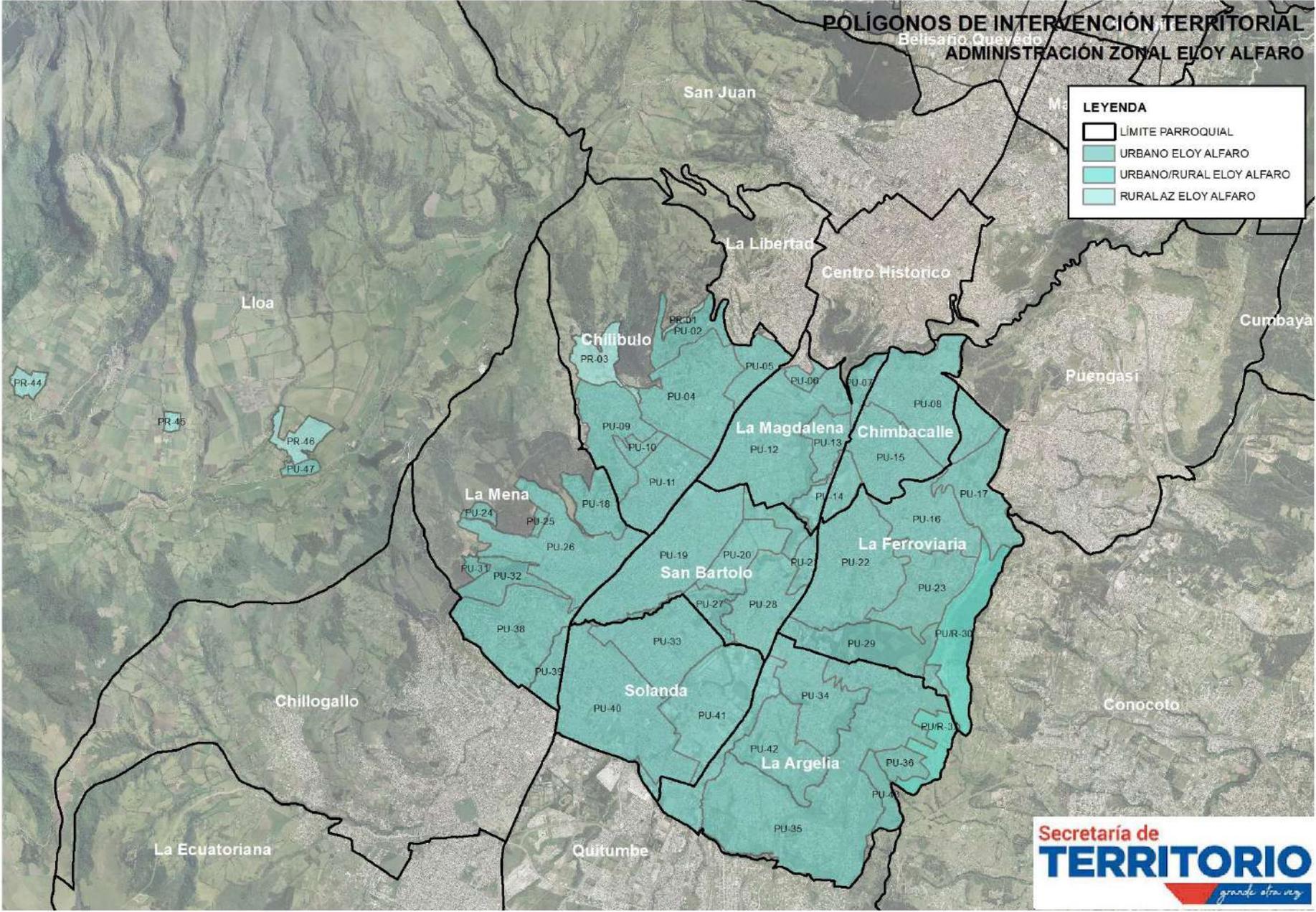
- ▭ LÍMITE PARROQUIAL
- ▭ URBANO AZ MANUELA SAENZ



**POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

LEYENDA

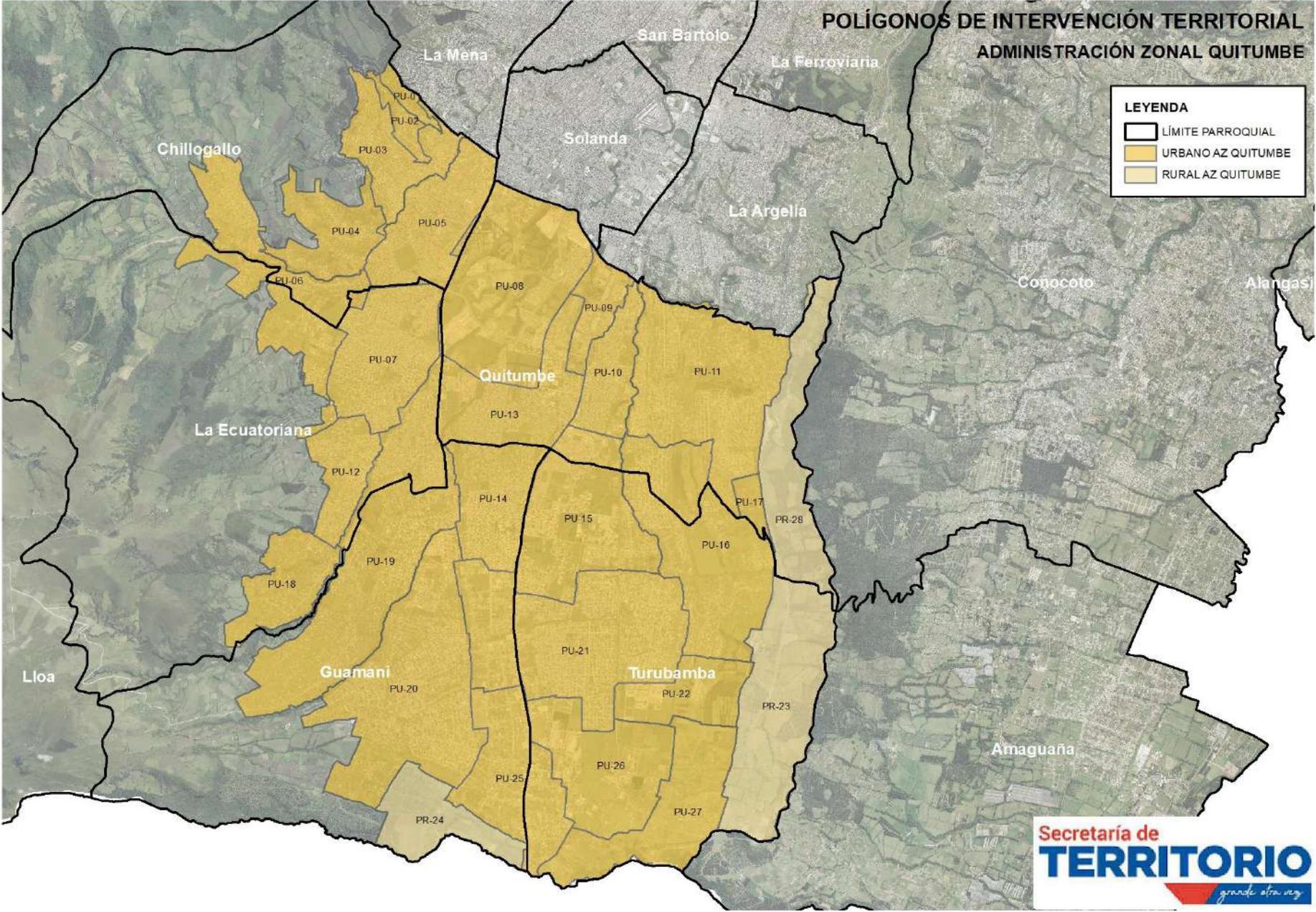
- ▭ LÍMITE PARROQUIAL
- ▭ URBANO ELOY ALFARO
- ▭ URBANO/RURAL ELOY ALFARO
- ▭ RURAL AZ ELOY ALFARO



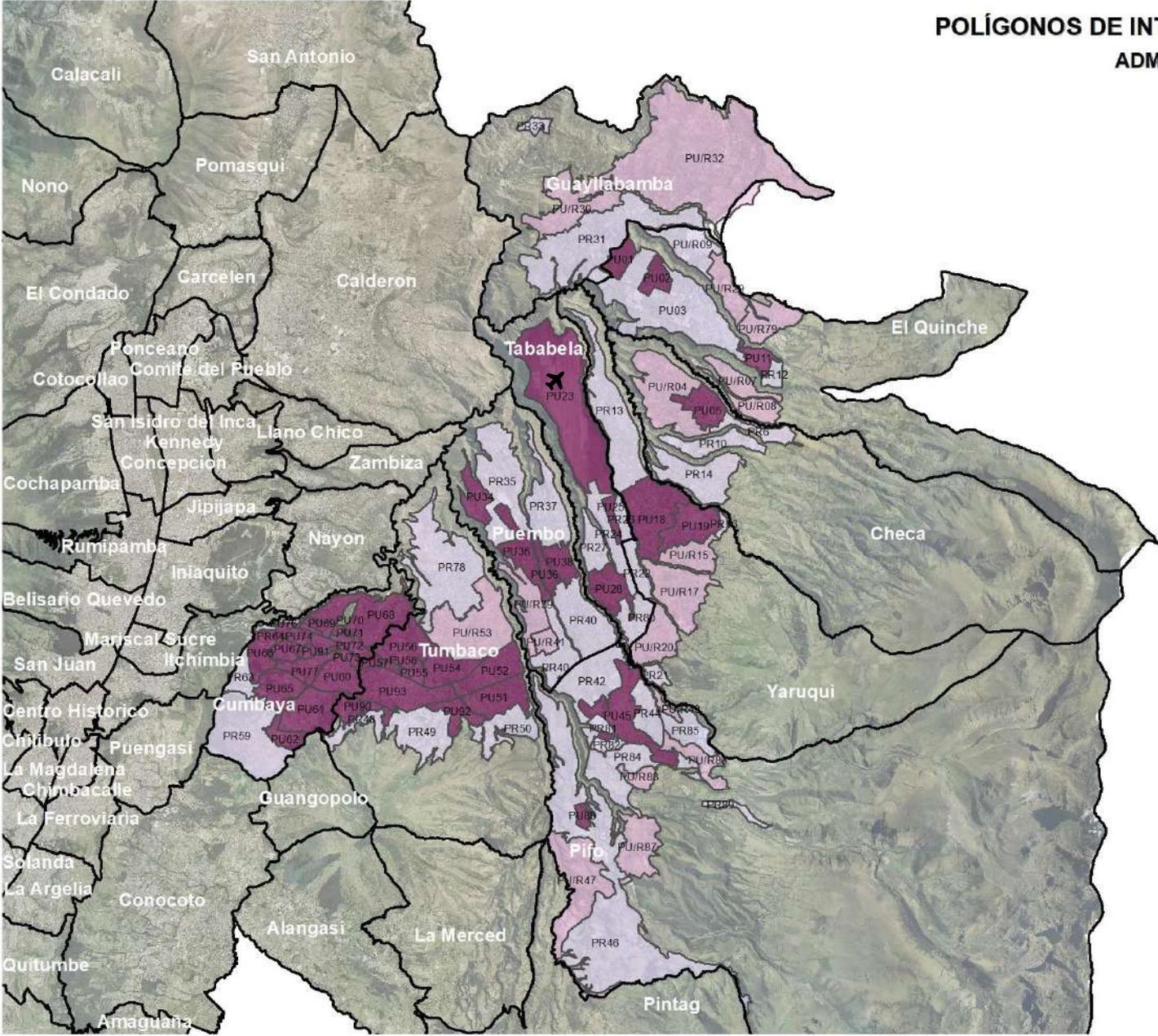
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

LEYENDA

- ▭ LÍMITE PARROQUIAL
- ▭ URBANO AZ QUITUMBE
- ▭ RURAL AZ QUITUMBE

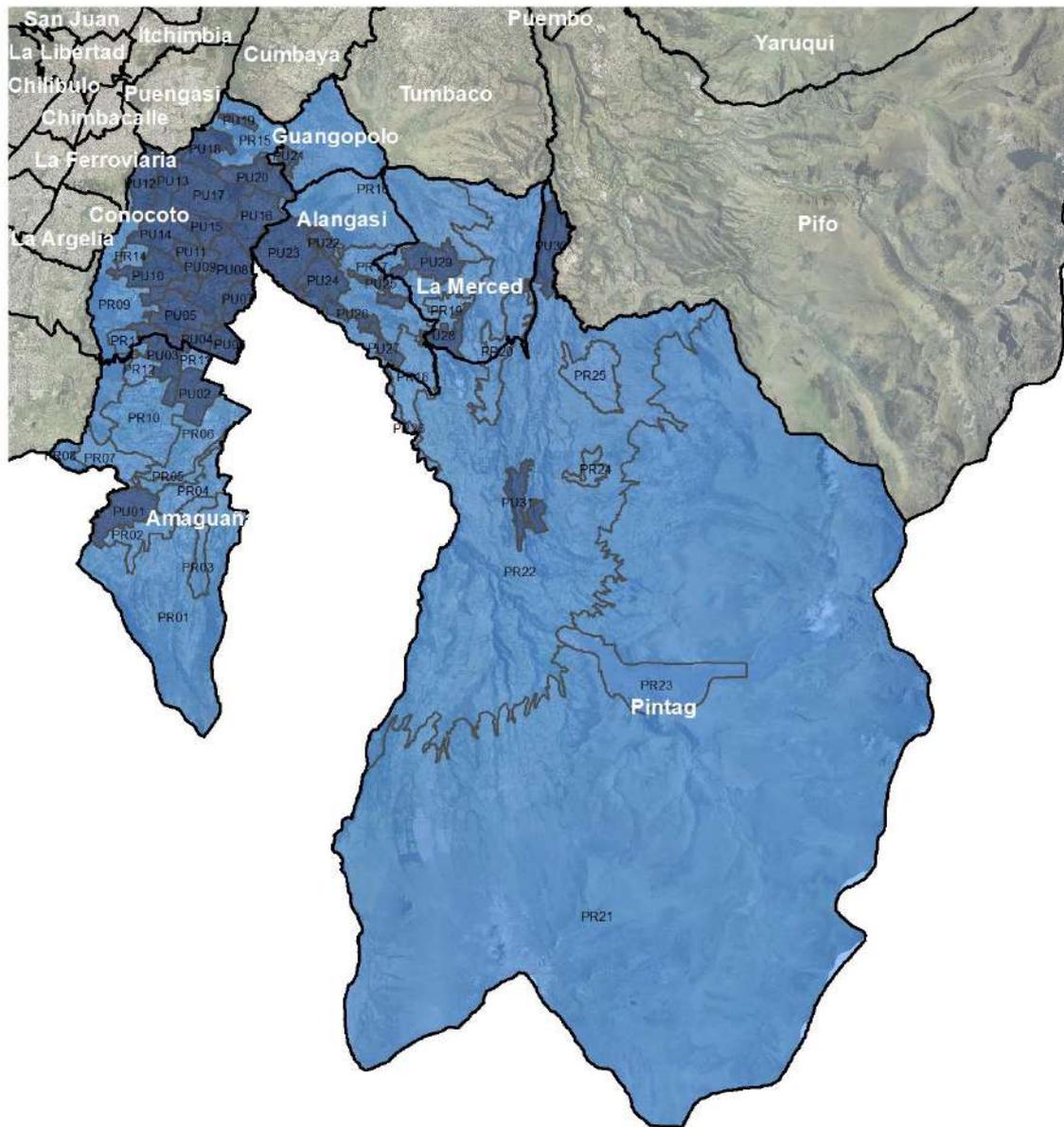


POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO



LEYENDA

-  LÍMITE PARROQUIAL
-  URBANO AZ TUMBACO
-  URBANO/RURAL AZ TUMBACO
-  RURAL AZ TUMBACO



**POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS**

LEYENDA

-  LÍMITE PARROQUIAL
-  URBANO AZ LOS CHILLOS
-  RURAL AZ LOS CHILLOS

6

COMPONENTE
URBANÍSTICO

PROPUESTAS PARA DISCUSIÓN

PIT BICENTENARIO

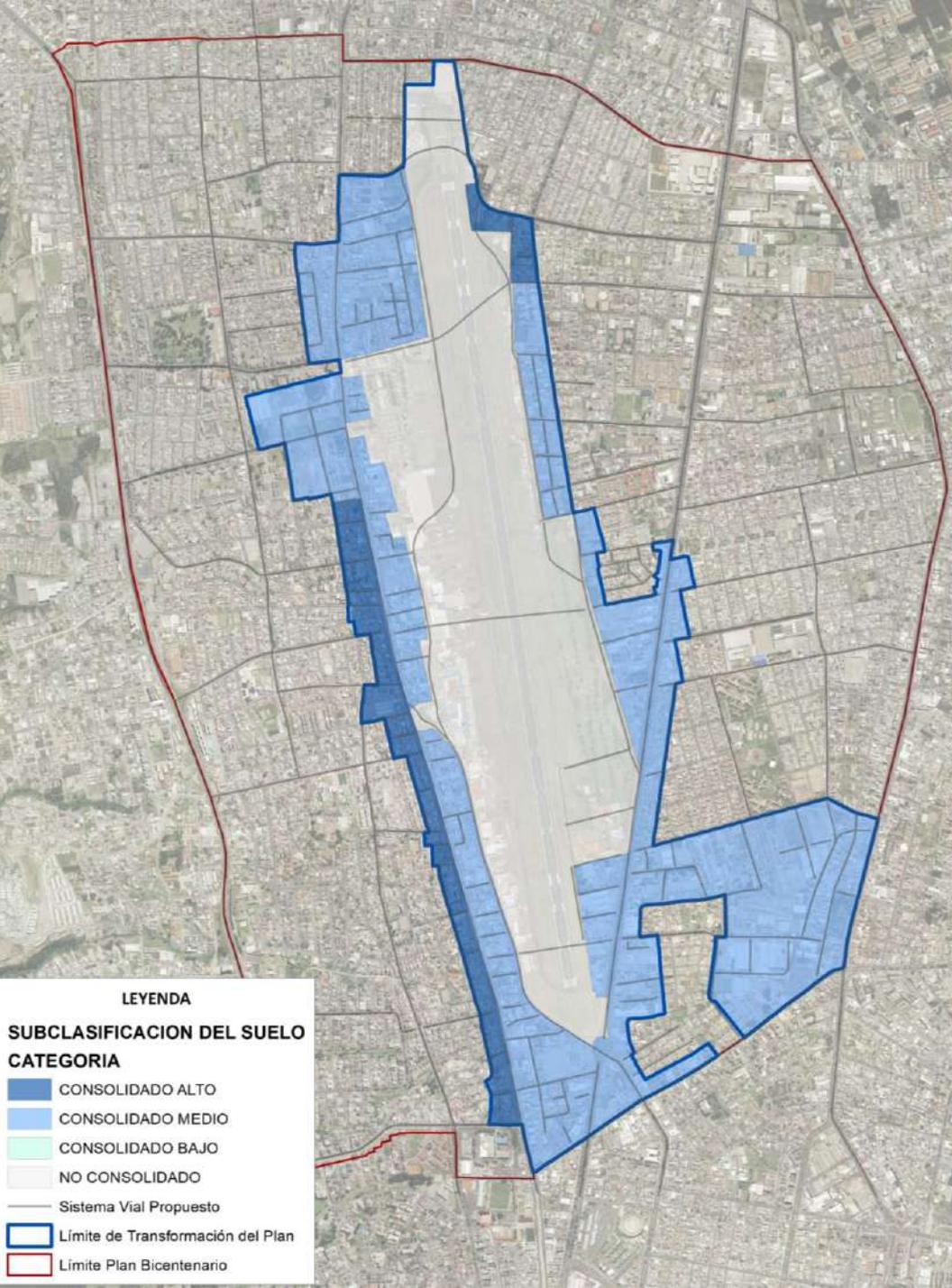
ILALÓ

PIT BICENTENARIO



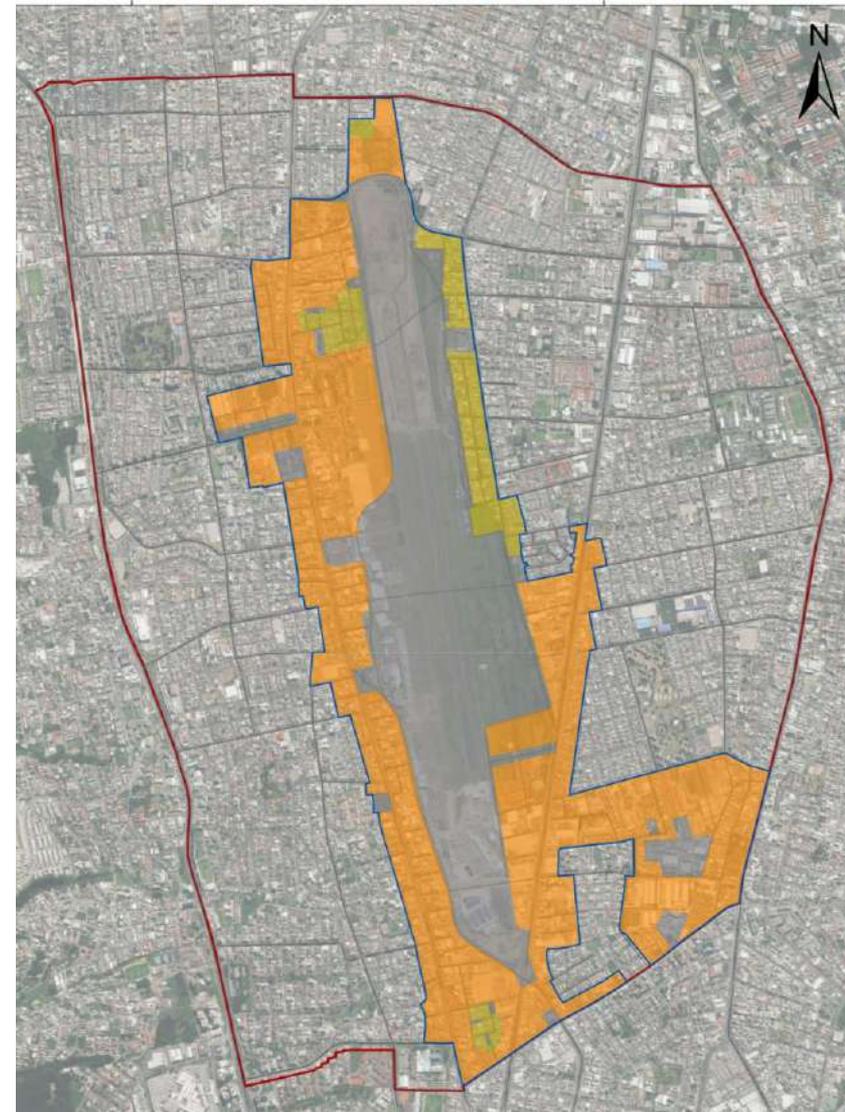
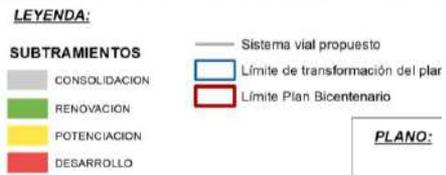
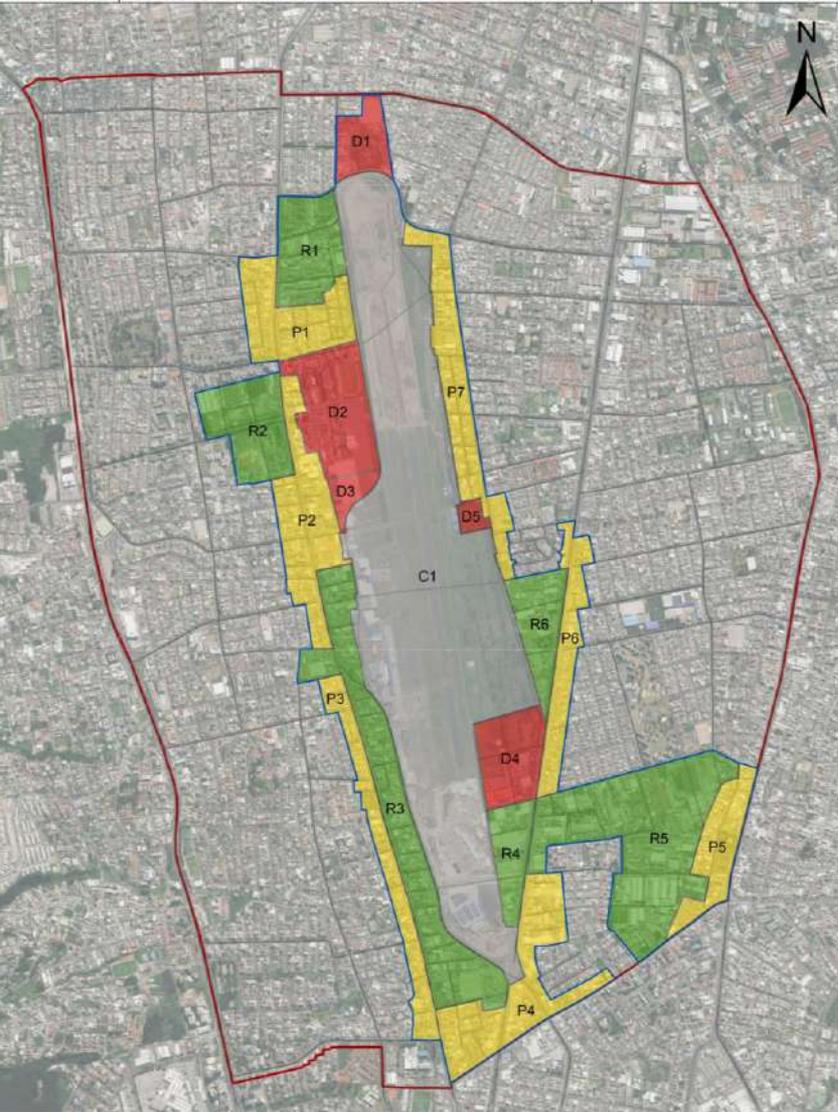
PIT BICENTENARIO

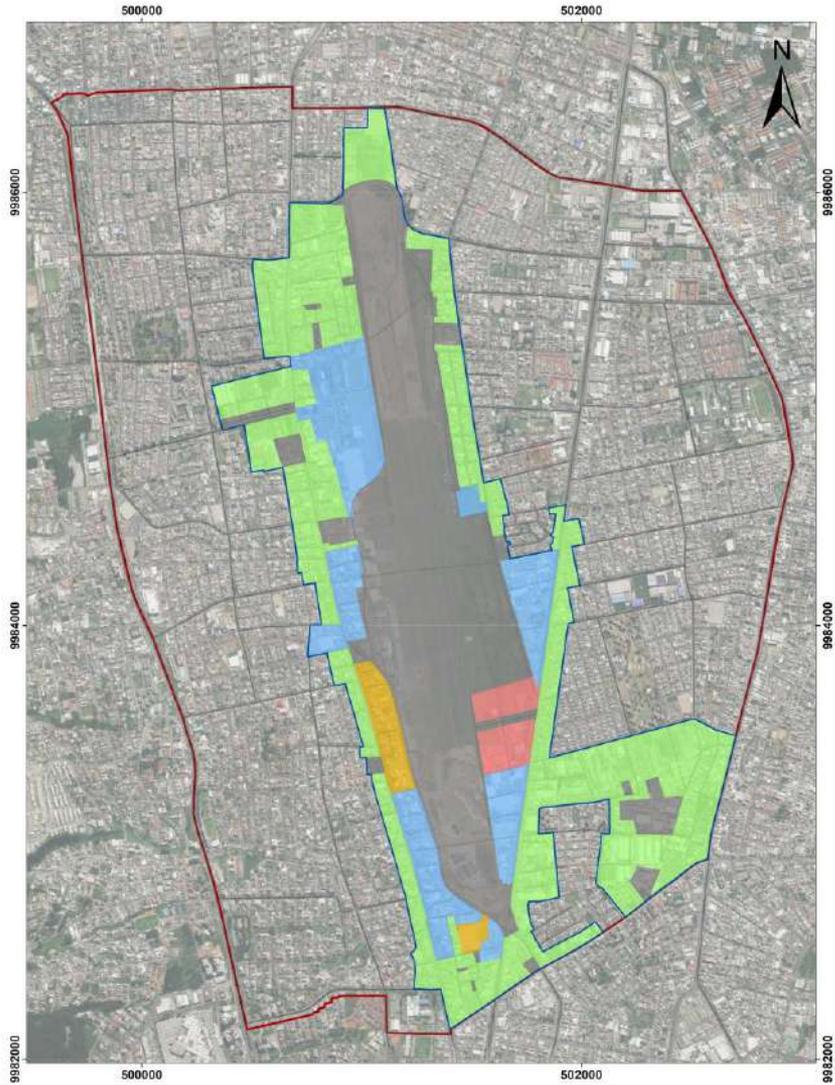
AZ ZONAL EUGENIO ESPEJO



PIT BICENTENARIO

AZ ZONAL EUGENIO ESPEJO





EDIFICABILIDAD BÁSICA

Secretaría de
TERRITORIO

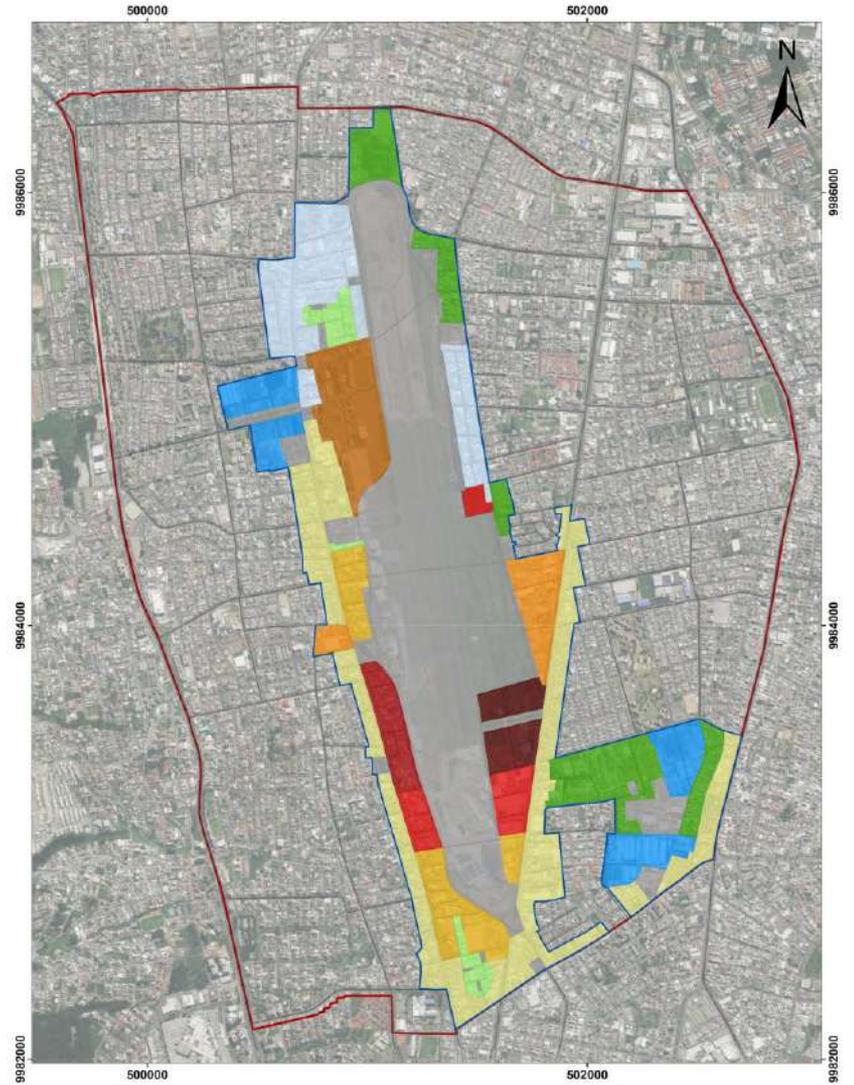
ELABORADO POR:
STHV - MDMQ

FUENTE DE INFORMACIÓN:
STHV, 2020

LEYENDA:
EDIFICABILIDAD BÁSICA



PLANO:



EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA PLAN BICENTENARIO

Secretaría de
TERRITORIO

ELABORADO POR:
STHV - MDMQ

FUENTE DE INFORMACIÓN:
STHV, 2020

LEYENDA:
EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA



PLANO:



TEMÁTICAS DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE A RESOLVER EN EL COMPONENTE URBANÍSTICO

LOOTUGS

Artículo 19.- Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

CONFLICTOS NORMATIVOS MÁS COMUNES

FRACCIONAMIENTO MENOR A 1000 METROS EN SUELO RURAL
BARRIOS REGULARIZADOS COMO URBANOS EN SUELO RURAL

DECISIONES NORMATIVAS PUGS

EL COMPONENTE URBANÍSTICO DEFINIRÁ LA NUEVA NORMA QUE LIMITE EL FRACCIONAMIENTO EN SUELO RURAL RESPETANDO LO DISPUESTO POR LA LEY

INCREMENTO DEL ÁREA DE PROTECCIÓN EN EL ILALÓ

SE CREARÁ UN TRATAMIENTO URBANÍSTICO QUE PERMITA LA CONVIVENCIA DE RESIDENCIA Y PRODUCCIÓN AGRÍCOLA EN ZONAS DONDE YA EXISTE Y SE RESTRINGIRÁ LA DENSIDAD Y LA NORMA QUE PERMITE USOS RESIDENCIALES EN SUELO RURAL.

7

SOCIALIZACIÓN PUGS: hoja de ruta

SOCIALIZACIÓN PUGS: fase propuesta

OBJETIVOS

- Difundir, a través de un proceso de participación, la propuesta del PUGS y sus componentes.
- Consolidar la propuesta con la retroalimentación y validación del proceso de formulación.

MODALIDADES

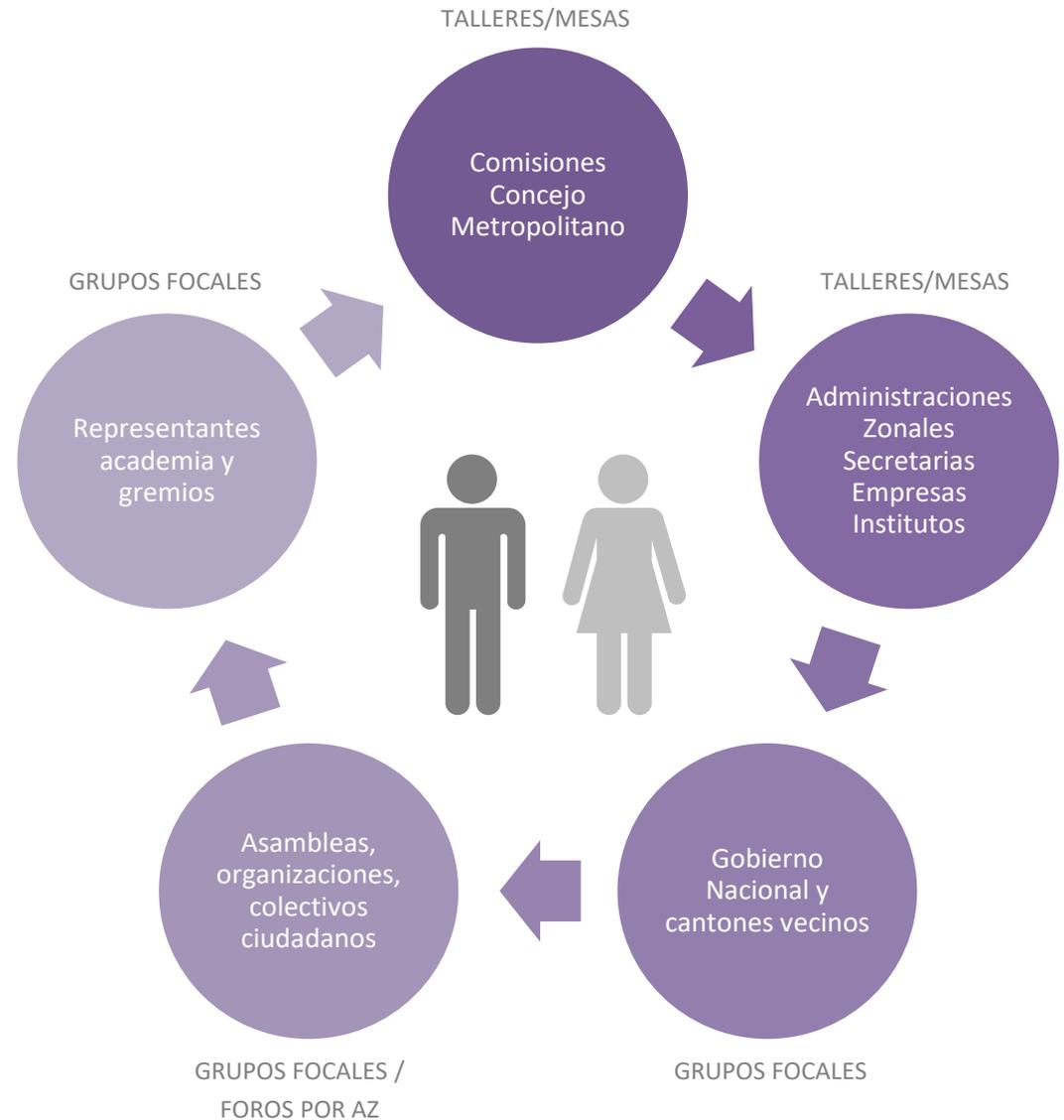
- Grupos focales
- Talleres mesas temáticas
- Foros / espacios abiertos en las AZ

DURACIÓN

Siete semanas

Agenda metodológica

Plataformas virtuales



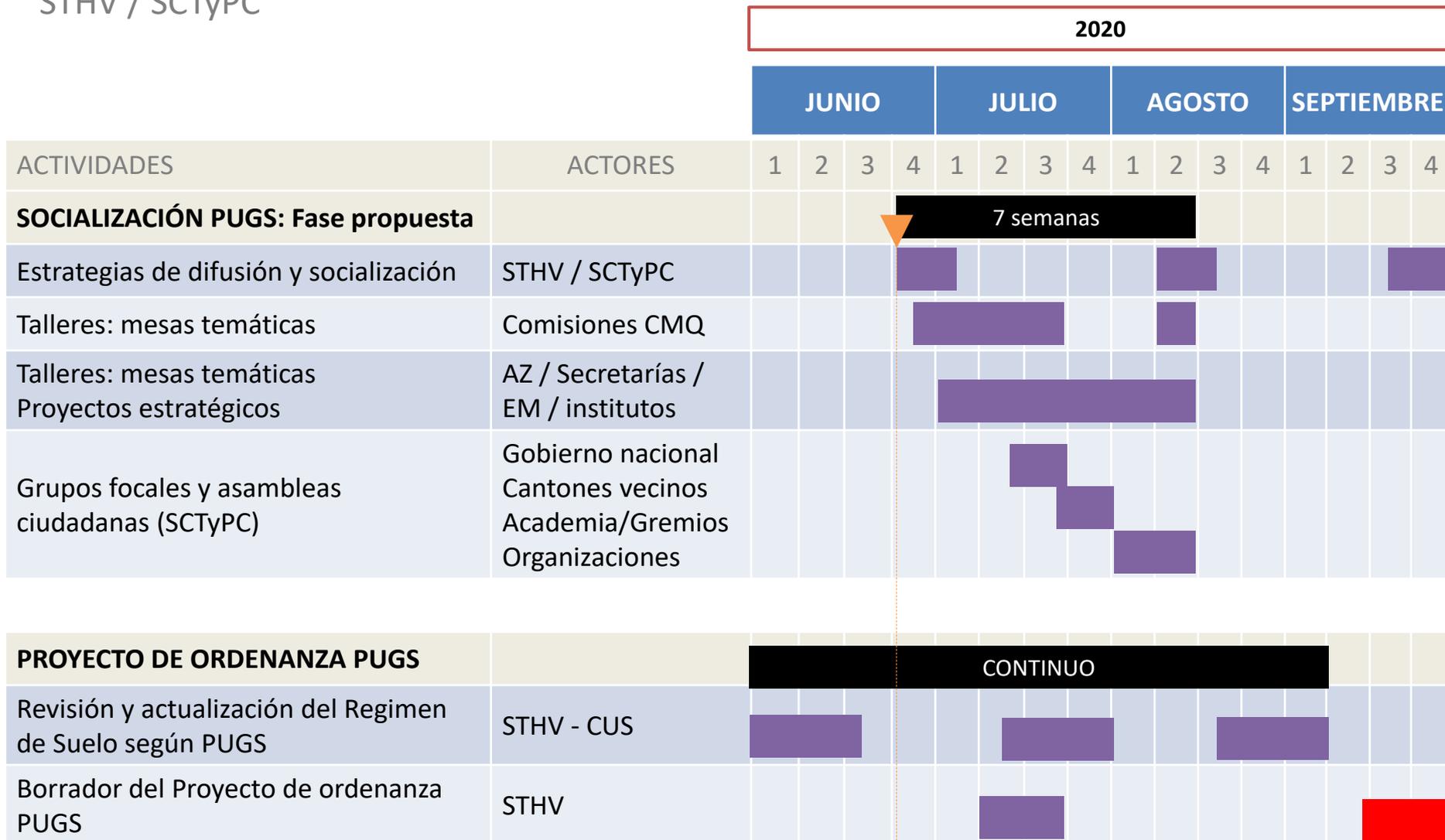
HOJA DE RUTA CUMPLIDA 2020

	2020				
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO
ACTIVIDADES PUGS			▼		
Avance PUGS: Diagnóstico Territorial	cumplido				
Validación del Diagnóstico Territorial: MDMQ		cumplido			
Mesas temáticas PMDOT-PUGS: GADs parroquias / provincia			cumplido		
Documento PUGS: MTD y componente estructurante					cumplido
PROYECTO DE ORDENANZA PUGS					
Revisión y actualización del Régimen de Suelo según PUGS		Revisión			Revisión
Borrador del Proyecto de ordenanza PUGS					Inicio

ESTADO DE EXCEPCIÓN
EMERGENCIA SANITARIA

HOJA DE RUTA PROPUESTA

STHV / SCTyPC



Inicio

GRACIAS

Dirección Metropolitana de
Planeamiento y Política de
Suelo

