

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

PRESENTACIÓN DEL COMPONENTE URBÁNISTICO
EDIFICABILIDADES

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

1

MODELO TERRITORIAL DESEADO

2

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

3

PIT - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

4

USOS DE SUELO

5

EDIFICABILIDADES

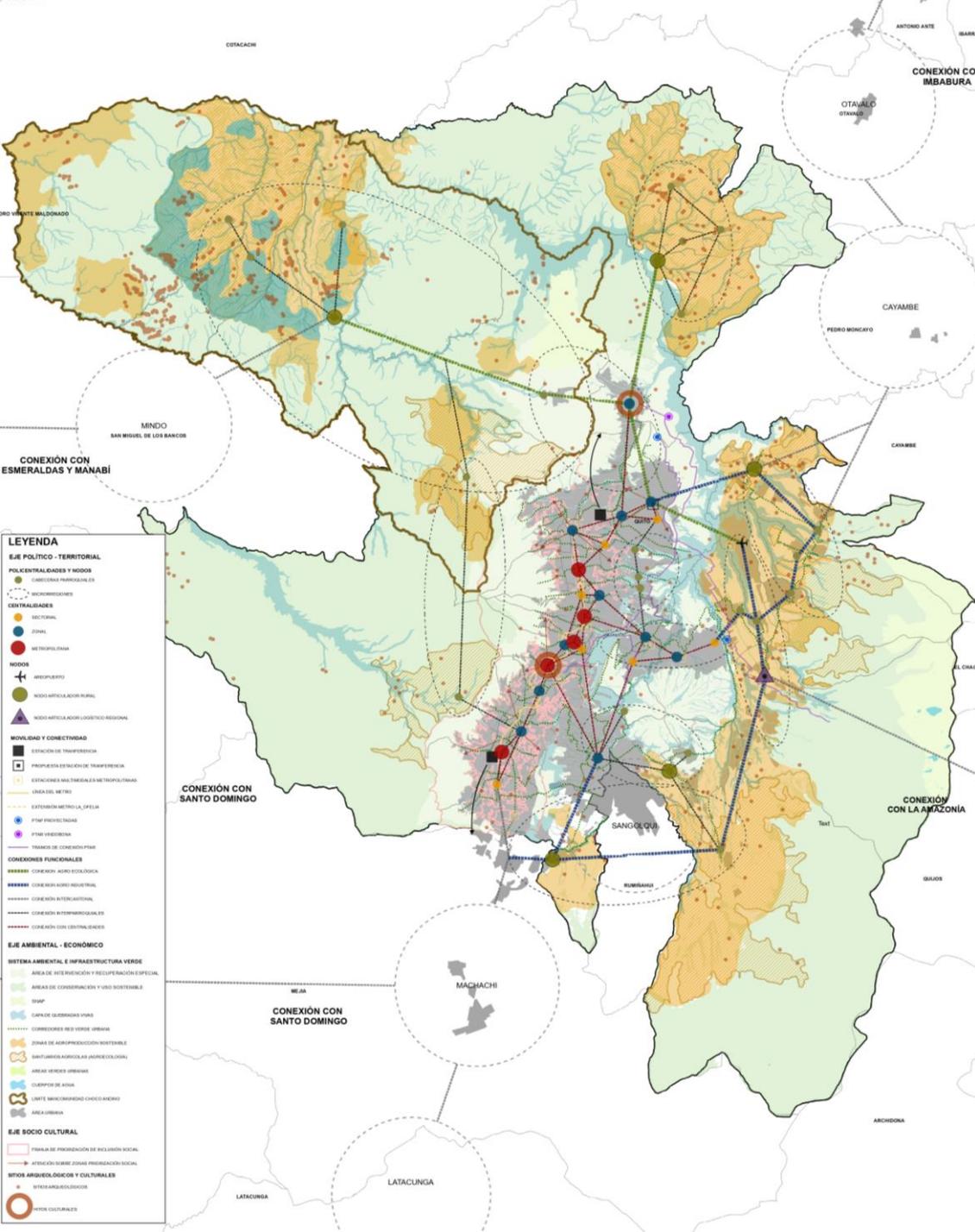
- EDIFICABILIDAD Y CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD
- LOTE MÍNIMO
- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
- ALTURA DE EDIFICABILIDAD
- TIPOS DE EDIFICABILIDADES
 - EDIFICABILIDAD BÁSICA
 - EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA
 - EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA



1

**MODELO
TERRITORIAL
DESEADO**

MODELO TERRITORIAL DESEADO



LEYENDA

EJE POLÍTICO - TERRITORIAL

POLICENTRALIDADES Y NODOS

- CABECERAS PARROQUIALES
- MICROREGIONES
- CENTRALIDADES
- SECTORIAL
- ZONAL
- METROPOLITANA

NODOS

- AREOPUERTO
- NODO ARTICULADOR RURAL
- NODO ARTICULADOR LOGÍSTICO REGIONAL

MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

- ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA
- PROPUESTA ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA
- ESTACIONES MULTIMODALES METROPOLITANAS
- LÍNEA DEL METRO
- EXTENSIÓN METRO LA OFELIA
- PTAP PROYECTADAS
- PTAP VINDOBONA
- TRAMOS DE CONEXIÓN PTAP

CONEXIONES FUNCIONALES

- CONEXIÓN AGRO ECOLÓGICA
- CONEXIÓN AGRO INDUSTRIAL
- CONEXIÓN INTERCANTONAL
- CONEXIÓN INTERPARROQUIALES
- CONEXIÓN CON CENTRALIDADES

EJE AMBIENTAL - ECONÓMICO

SISTEMA AMBIENTAL E INFRAESTRUCTURA VERDE

- ÁREA DE INTERVENCIÓN Y RECUPERACIÓN ESPECIAL
- ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y USO SOSTENIBLE
- SNAP
- CAPA DE QUEBRADAS VIVAS
- CORREDORES RED VERDE URBANA
- ZONAS DE AGROPRODUCCIÓN SOSTENIBLE
- SANTUARIOS AGRÍCOLAS (AGROECOLOGÍA)
- ÁREAS VERDES URBANAS
- CUERPOS DE AGUA
- LÍMITE MANCOMUNIDAD CHOCHO ANDINO
- ÁREA URBANA

EJE SOCIO CULTURAL

- FRANJA DE PRIORIZACIÓN DE INCLUSIÓN SOCIAL
- ATENCIÓN SOBRE ZONAS PRIORIZACIÓN SOCIAL

SITIOS ARQUEOLÓGICOS Y CULTURALES

- SITIOS ARQUEOLÓGICOS
- HITOS CULTURALES

LEYENDA

EJE POLÍTICO - TERRITORIAL

POLICENTRALIDADES Y NODOS

- CABECERAS PARROQUIALES
- MICROREGIONES
- CENTRALIDADES
- SECTORIAL
- ZONAL
- METROPOLITANA

NODOS

- AREOPUERTO
- NODO ARTICULADOR RURAL
- NODO ARTICULADOR LOGÍSTICO REGIONAL

MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

- ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA
- PROPUESTA ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA
- ESTACIONES MULTIMODALES METROPOLITANAS
- LÍNEA DEL METRO
- EXTENSIÓN METRO LA OFELIA
- PTAP PROYECTADAS
- PTAP VINDOBONA
- TRAMOS DE CONEXIÓN PTAP

CONEXIONES FUNCIONALES

- CONEXIÓN AGRO ECOLÓGICA
- CONEXIÓN AGRO INDUSTRIAL
- CONEXIÓN INTERCANTONAL
- CONEXIÓN INTERPARROQUIALES
- CONEXIÓN CON CENTRALIDADES

EJE AMBIENTAL - ECONÓMICO

SISTEMA AMBIENTAL E INFRAESTRUCTURA VERDE

- ÁREA DE INTERVENCIÓN Y RECUPERACIÓN ESPECIAL
- ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y USO SOSTENIBLE
- SNAP
- CAPA DE QUEBRADAS VIVAS
- CORREDORES RED VERDE URBANA
- ZONAS DE AGROPRODUCCIÓN SOSTENIBLE
- SANTUARIOS AGRÍCOLAS (AGROECOLOGÍA)
- ÁREAS VERDES URBANAS
- CUERPOS DE AGUA
- LÍMITE MANCOMUNIDAD CHOCHO ANDINO
- ÁREA URBANA

EJE SOCIO CULTURAL

- FRANJA DE PRIORIZACIÓN DE INCLUSIÓN SOCIAL
- ATENCIÓN SOBRE ZONAS PRIORIZACIÓN SOCIAL

SITIOS ARQUEOLÓGICOS Y CULTURALES

- SITIOS ARQUEOLÓGICOS
- HITOS CULTURALES



2

COMPONENTE
ESTRUCTURANTE

CLASIFICACIÓN Y
SUBCLASIFICACIÓN
DE SUELO

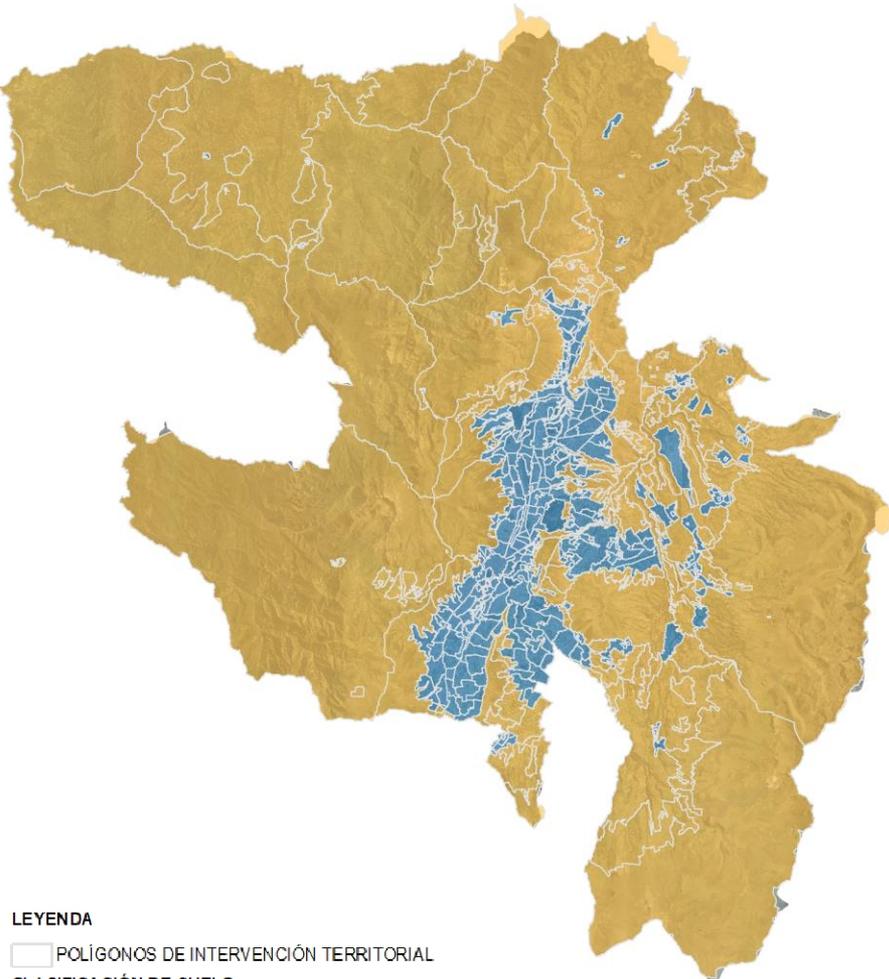


COMPONENTE ESTRUCTURANTE

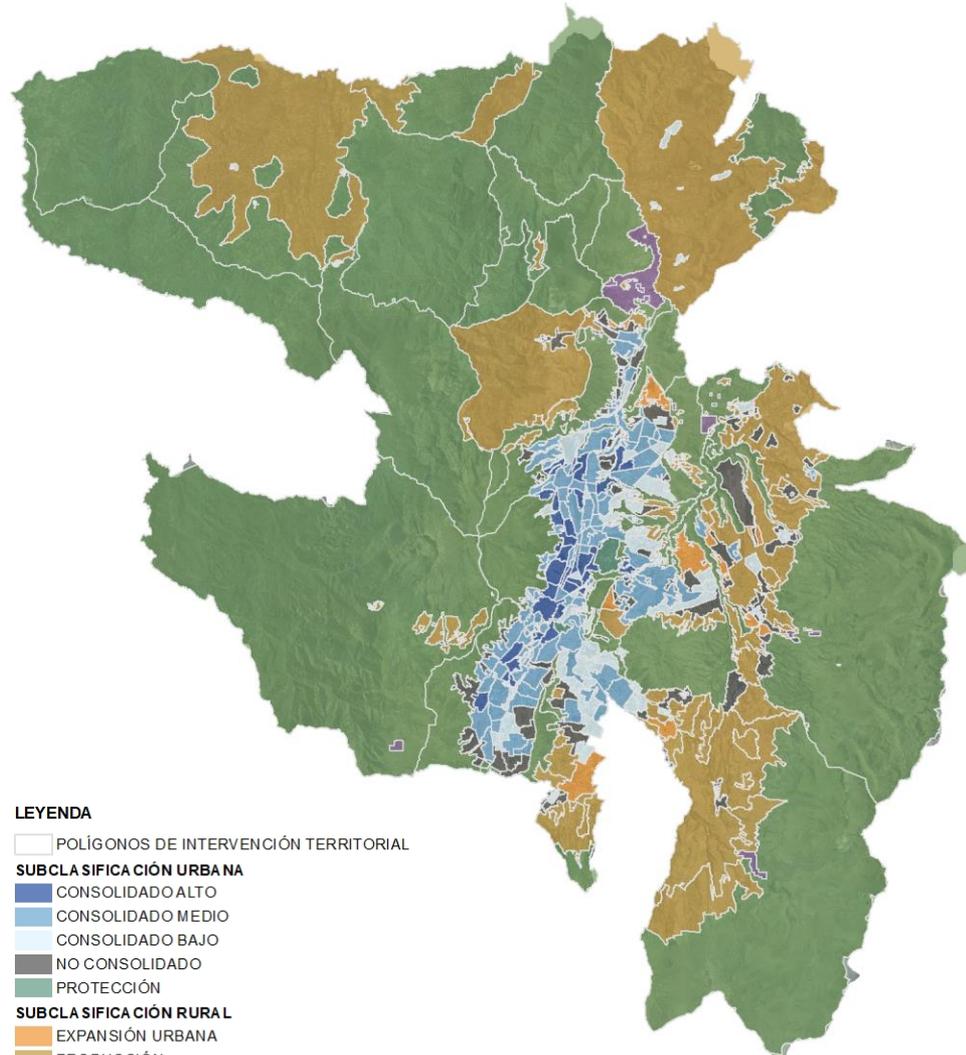
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO



- LEYENDA**
- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
 - CLASIFICACIÓN DE SUELO**
 - URBANO
 - RURAL



- LEYENDA**
- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
 - SUBCLASIFICACIÓN URBANA**
 - CONSOLIDADO ALTO
 - CONSOLIDADO MEDIO
 - CONSOLIDADO BAJO
 - NO CONSOLIDADO
 - PROTECCIÓN
 - SUBCLASIFICACIÓN RURAL**
 - EXPANSIÓN URBANA
 - PRODUCCIÓN
 - APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
 - PROTECCIÓN

An aerial photograph of a city built in a valley. A river flows through the center, flanked by steep, rocky hills. The city is densely packed with buildings, mostly with light-colored roofs. A large green field is visible on the right side. The overall scene is a mix of urban development and natural terrain.

3

COMPONENTE
URBANÍSTICO

TRATAMIENTOS
URBANÍSTICOS

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 Iñaquito, 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 Chillolallo, 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
- PROTECCIÓN URBANÍSTICA
- RECUPERACIÓN
- RENOVACIÓN
- SOSTENIMIENTO

TRATAMIENTO PITs RURALES

- CONSERVACIÓN
- DESARROLLO
- MITIGACIÓN
- OCUPACIÓN RESTRINGIDA
- OCUPACIÓN SOSTENIBLE
- PROMOCIÓN PRODUCTIVA
- RECUPERACIÓN

4

COMPONENTE URBANÍSTICO

USOS DE SUELO



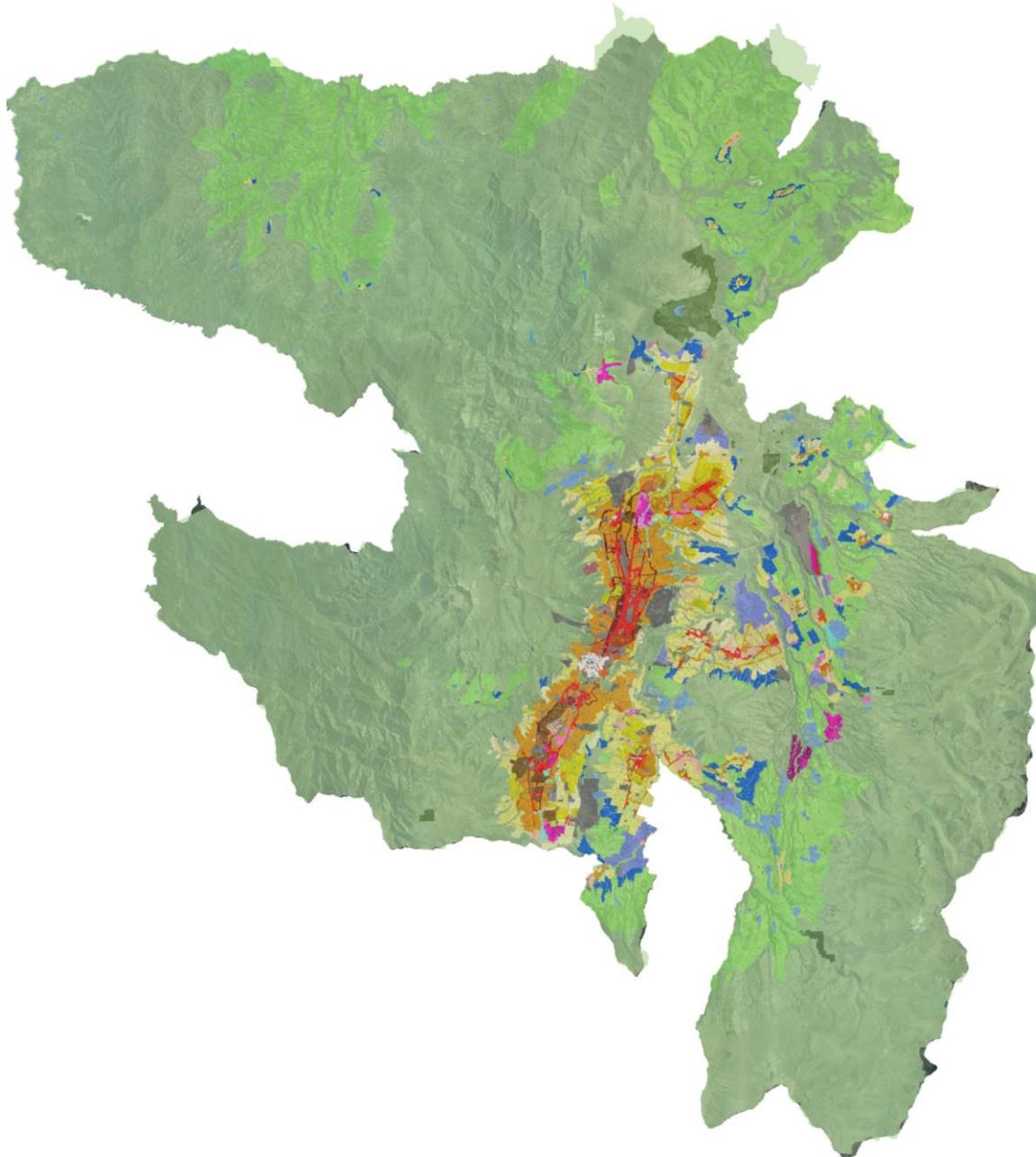
USOS DE SUELO PRINCIPALES

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

LOOTUGS.

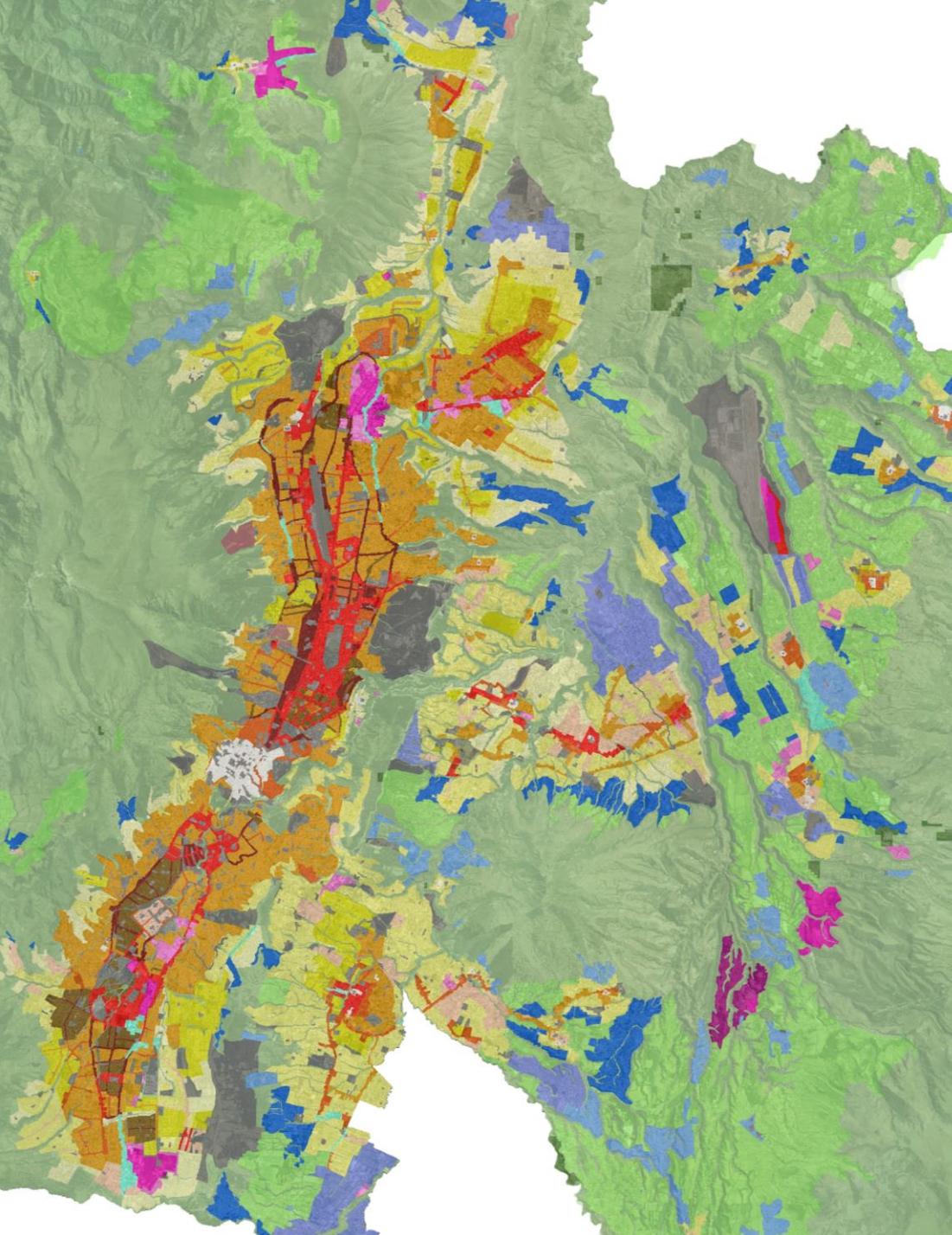
Artículo 23.- Usos específicos.

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



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**



LOOTUGS

Art. 25 Edificabilidad. La edificabilidad es la **capacidad de aprovechamiento constructivo** atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

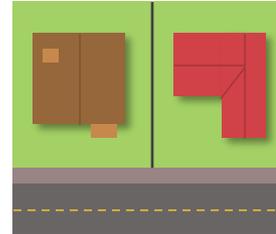


CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

El código de edificabilidad resume los componentes de la ocupación y edificabilidad: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura (número de pisos) y coeficiente de ocupación del suelo. A cada sector se le asigna un código de edificabilidad, esta puede ser básica, general máxima o específica máxima.

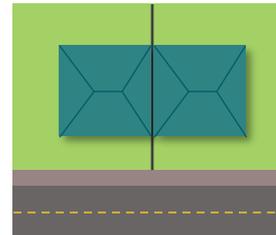
AISLADA (A)

Mantendrá retiros a cuatro colindancias: frontal, posterior y dos laterales.



PAREADA (B)

Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, posterior y una lateral, permite adosamiento a un colindante lateral.



LOOTUGS.

Arq. 24 Ocupación del suelo.

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

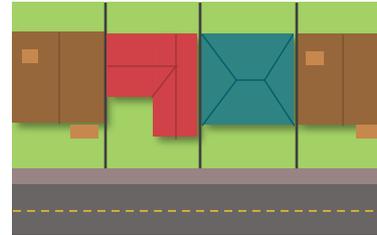
Formas de ocupación:

- Aislada
- Pareada
- Continua
- Sobre línea de fábrica



CONTINUA (C)

Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y, se permite el adosamiento a sus laterales.



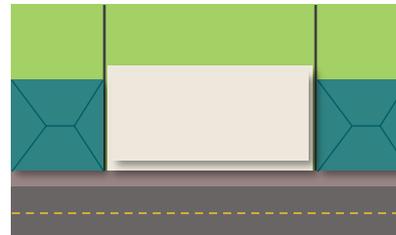
Formas de ocupación:

- Aislada
- Pareada
- Continua
- Sobre línea de fábrica



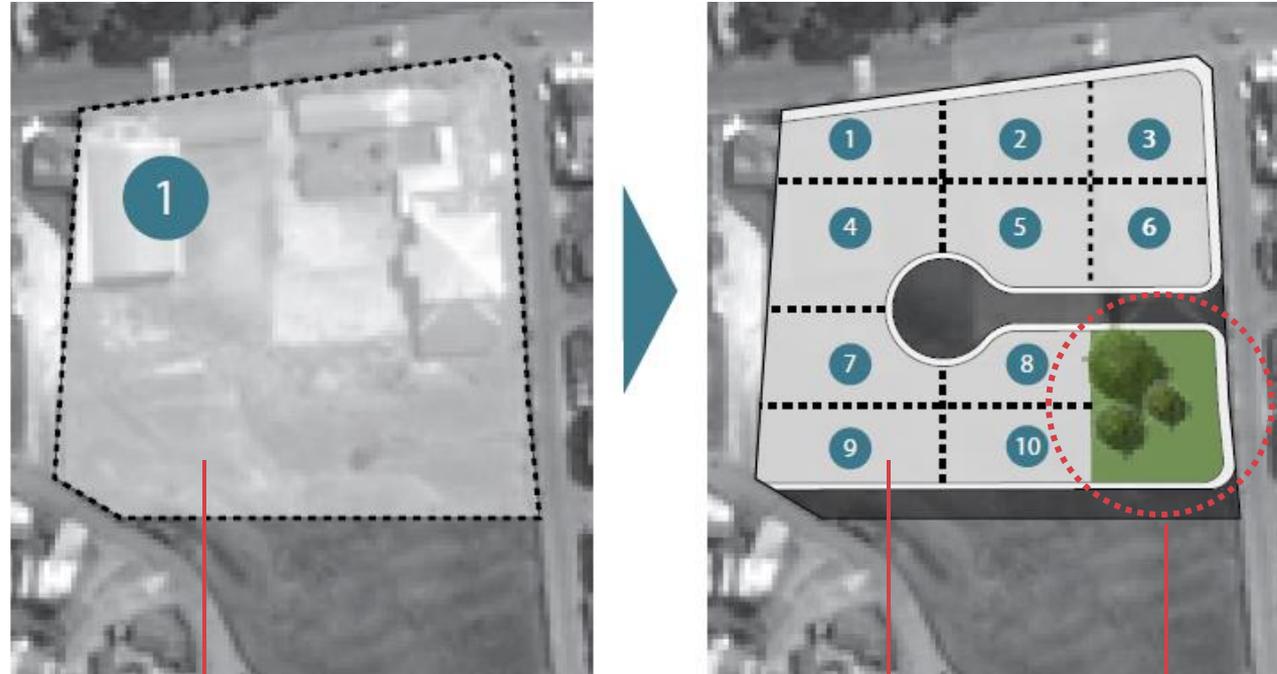
A LÍNEA DE FÁBRICA (D)

Mantendrá sólo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.



Las formas de ocupación tienen condiciones específicas de retiros acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad.

EJEMPLO : subdivisión del suelo acorde a lote mínimo permitido



Fuente: Conceptos básicos – LOOTUGS – MIDUVI, 2016

ÁREA FÍSICA DEL LOTE
4.200 m²

LOTE MÍNIMO QUE
ME DA LA NORMA

C303-60

300

LOTES MÍNIMOS
QUE PUEDO HACER
10 LOTES DE 300 m²

15% ÁREA VERDE Y
EQ OBLIGATORIA
600 m²

Como parte de la **normativa urbanística** asignada dentro de las zonificaciones de cada PIT, se determina el **lote mínimo**.

Se entiende como lote mínimo, al área mínima considerada para procesos de subdivisión y habilitación de suelo.

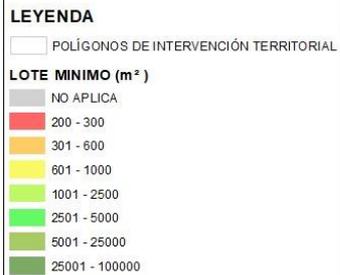
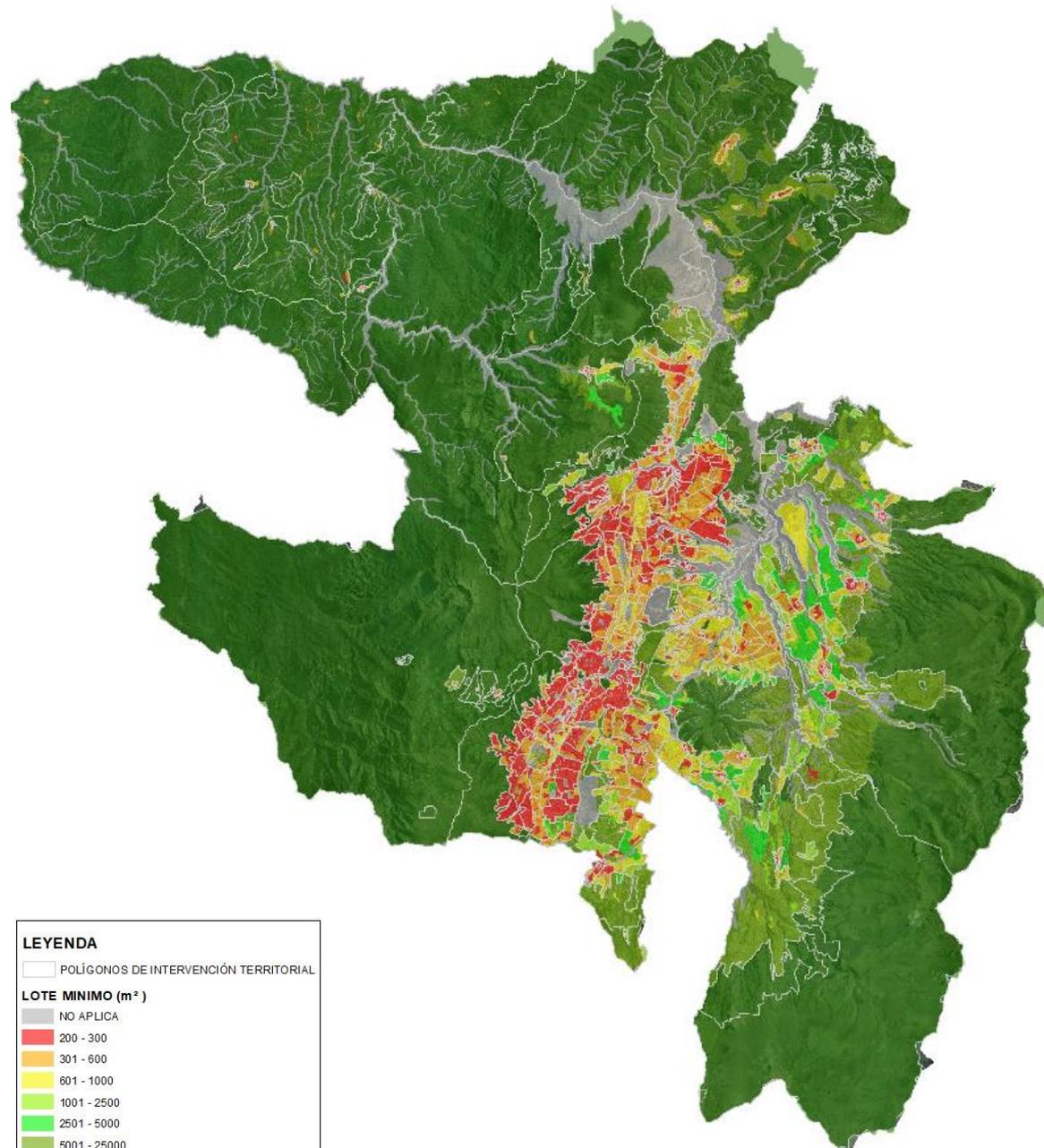
Se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales y geomorfológicas; en relación a los lineamientos del MTD y a los tratamientos propuestos para cada PIT.

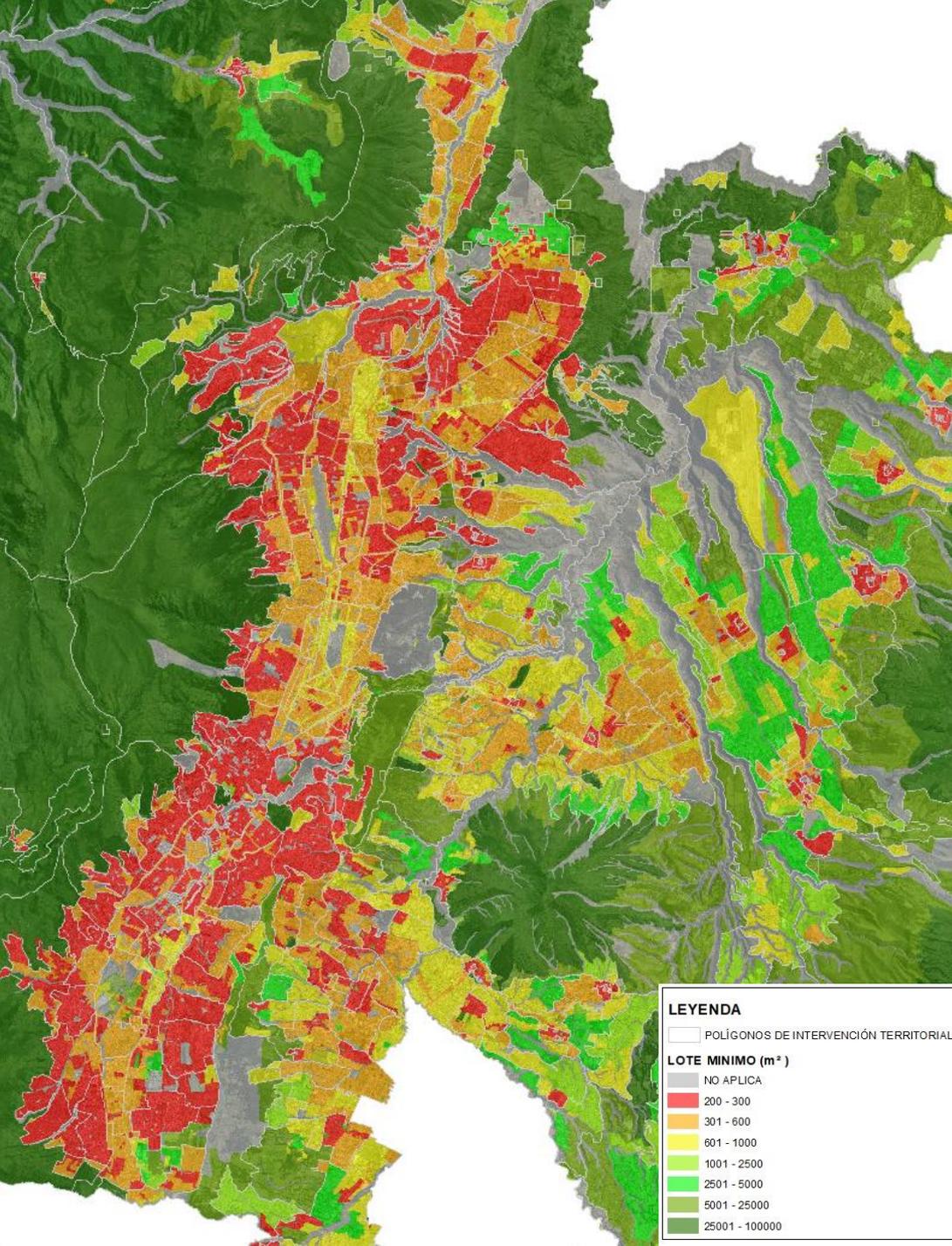
Condiciones Generales de Asignación

- Relación directa con el uso de suelo previamente asignado
- Suelo rural y aquel susceptible a amenazas debe considerar un lote mínimo amplio
- Suelo urbano que se desea densificar, el loteo va en función del desarrollo en altura y en concordancia con los tratamientos urbanísticos

Condiciones de Asignación Suelo Rural

- **Recurso Natural Renovable:** se asignan lotes mínimos de al menos 5000m² para favorecer la producción agrícola
- **Residencial rural y Residencial rural restringido:** el lote mínimo no podrá ser menor a 600m² ni mayor a 5000m², con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de pequeña escala.
- **Protección ecológica:** se mantiene entre 25.000m² y 100.000m² en concordancia con el MTD, evitar la fragmentación de los suelos de alta biodiversidad.





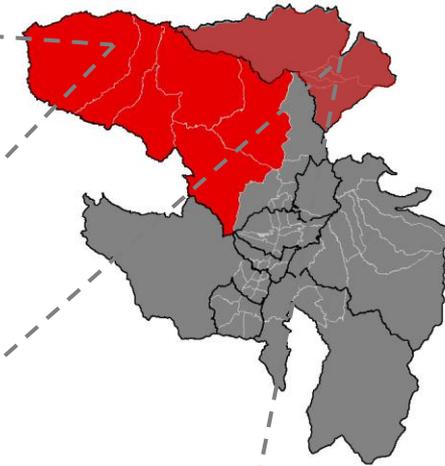
Condiciones de Asignación Suelo Urbano

- La combinación del lote mínimo con el coeficiente de ocupación y la edificabilidad permiten alcanzar mayores densidades poblacionales.
- Usos residenciales: no podrá ser menor a 200m².
- Usos industriales: no podrá ser menor a los 600m² (en concordancia con la zonificación del PUOS vigente)
- Usos de protección ecológica: que albergan quebradas no se permite la subdivisión de lotes.

Excepciones

- El loteo mínimo asignado a equipamientos y zonas históricas varía en función de sus especiales características.

USO PRINCIPAL	LOTE MÍNIMO
Protección Ecológica	25.000
	50.000
	100.000
Recurso Natural No Renovable	25.000
	50.000
	100.000
Recurso Natural Renovable	5.000
	10.000
	25.000
	50.000
	50.000
Suelo de Reserva (SR)	200
	300
	600
	1.000
	2.500
	5.000
	5.000
Residencial Rural	600
	1.000
	2.500
	5.000
Residencial Rural Restringido (RRR)	600
	1.000
	2.500
	5.000

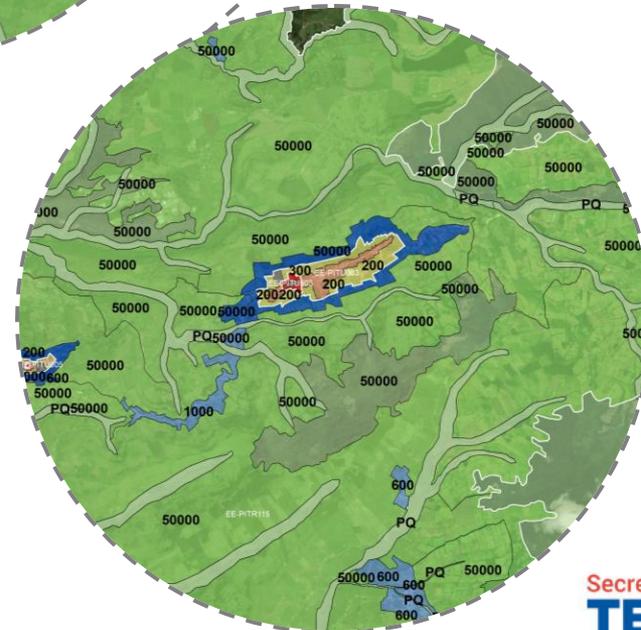


LEYENDA

□ POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

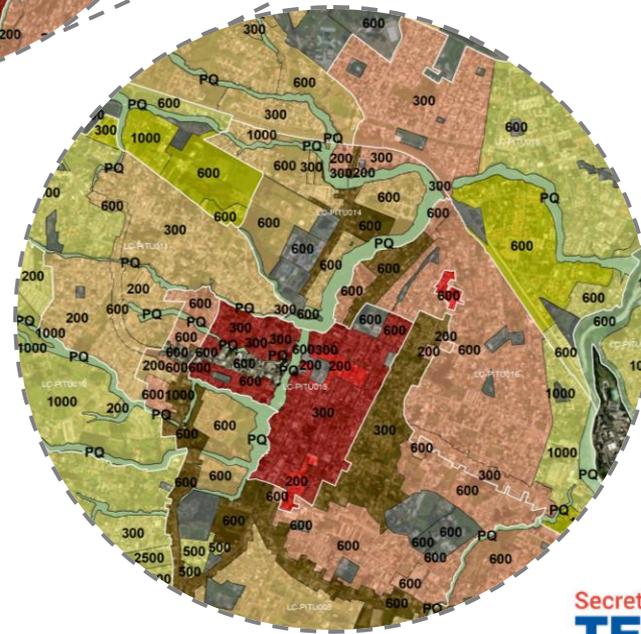
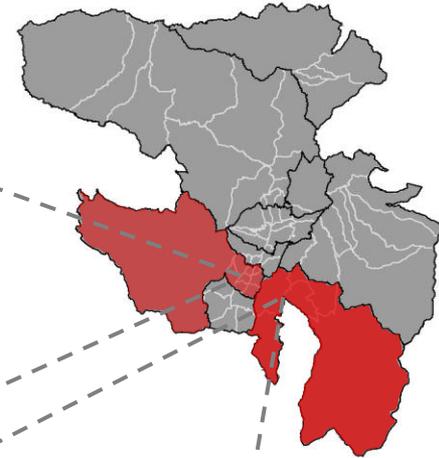
USO PRINCIPAL

- 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

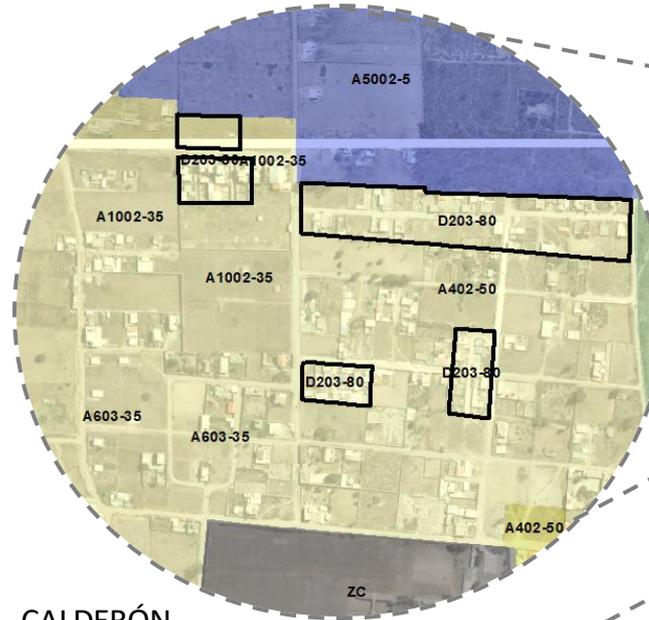


El lote de 600m² en suelo rural se asigna únicamente a asentamientos regularizados con norma igual o menor

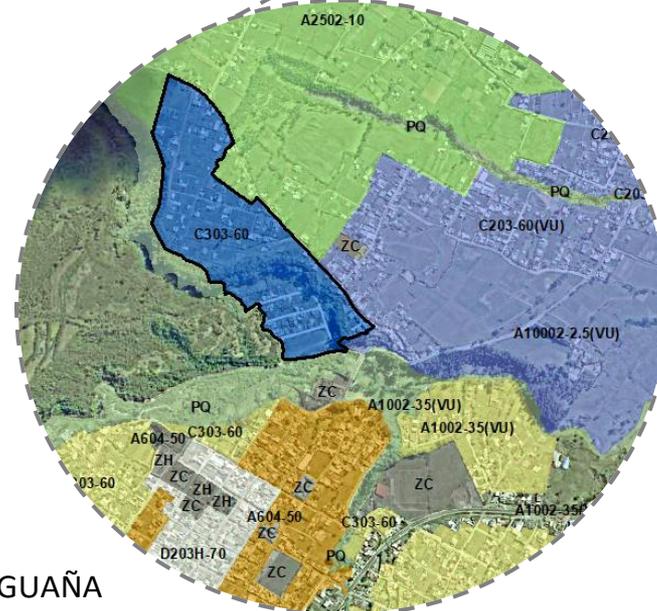
USO PRINCIPAL	LOTE MÍNIMO
Múltiple	200
	300
	400
	600
	800
	1.000
Residencial urbano de Baja Densidad	2.500
	200
	300
	400
	600
Residencial urbano de Media Densidad	1.000
	200
	300
	400
	600
Residencial urbano de Alta Densidad	1.500
	200
	300
	400
	600



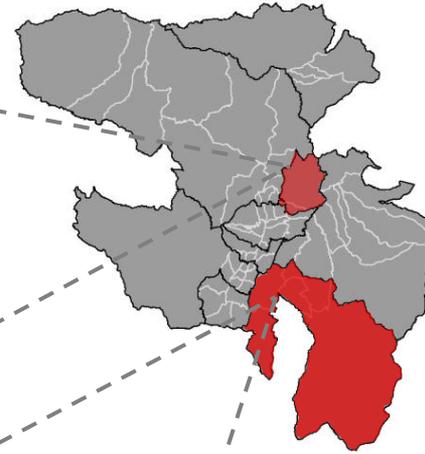
- LEYENDA**
- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
 - USO PRINCIPAL**
 - Residencial urbano de Alta Densidad - 4
 - Residencial urbano de Alta Densidad - 3
 - Residencial urbano de Media Densidad - 4
 - Residencial urbano de Media Densidad - 3
 - Residencial urbano de Media Densidad - 2
 - Residencial 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



CALDERÓN



AMAGUAÑA

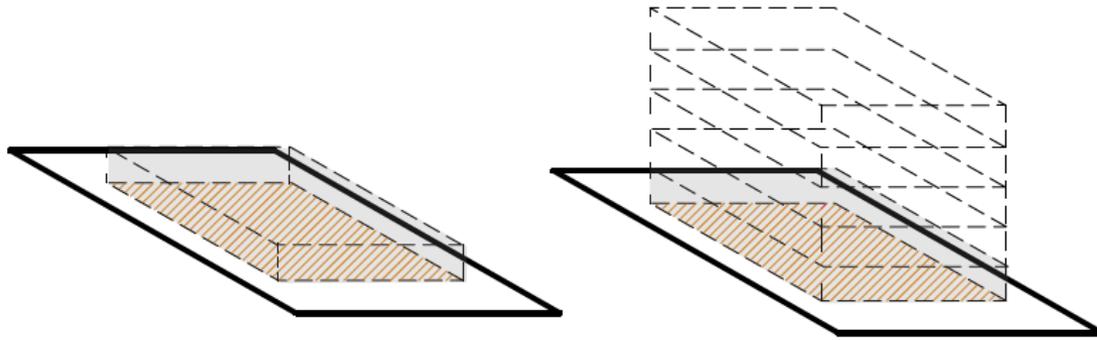


LEYENDA

□ BARRIOS REGULARIZADOS

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



COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son:

- Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (**COS PB**)
- Coeficiente de ocupación del suelo total (**COS TOTAL**) expresados en porcentajes.

COS PB

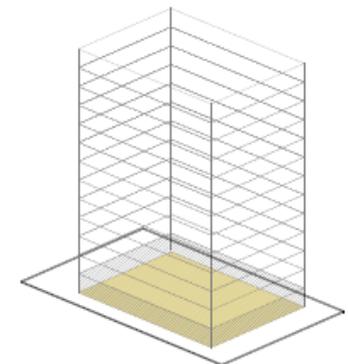
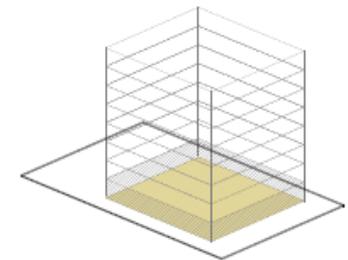
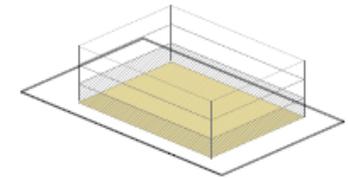
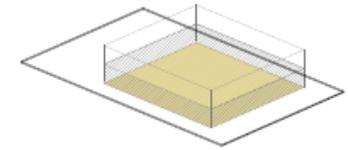
Relación aritmética existente entre la superficie total construida en el primer nivel de la edificación y la superficie total del lote.

COS TOTAL

Se obtiene multiplicando el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja por número de pisos asignado en las edificabilidades que se determinen para el sector.

Condiciones de asignación – Suelo urbano

- Se asignan coeficientes de ocupación mayores o iguales al 35%.
- En usos residenciales urbanos de baja densidad se asignan coeficientes de ocupación en planta baja iguales o mayores al 35%, con excepciones en las zonas de transición urbano – rural, que por la baja capacidad de carga de sistemas públicos de soporte, se asignan coeficientes del 10%.
- El coeficiente de ocupación (PB) cambia según lo proyectado para la zona, de acuerdo al uso de suelo, localización y el tamaño de lote mínimo.
- En los usos residenciales urbanos de media y alta densidad y múltiples se asignan coeficientes de ocupación del suelo (PB) de entre el 35% y el 80 % en concordancia con el lote mínimo



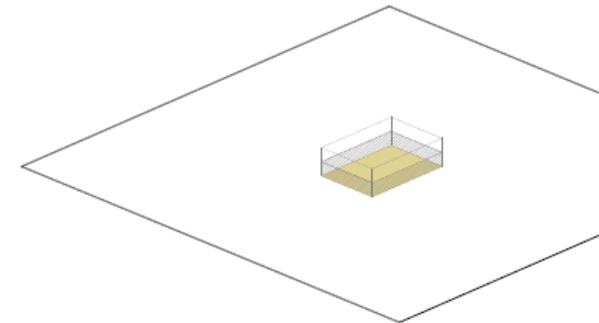
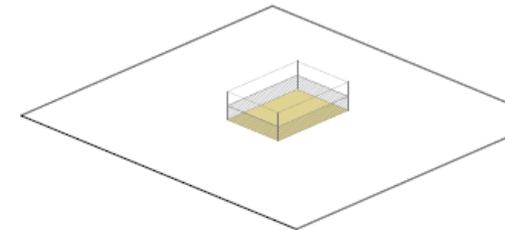
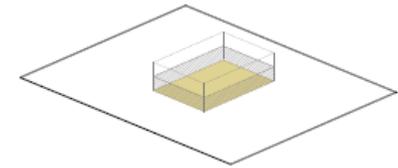
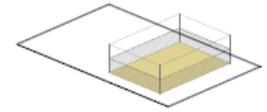
- ÁREA DEL TERRENO
- ÁREA DEL TERRENO CONSTRUIBLE
- COS PB
- COS TOTAL

Particularidades

En los suelos urbanos consolidados y no consolidados susceptibles a amenazas se disminuye el coeficiente de ocupación vigente entre el 10% y el 25% para disminuir el riesgo de los habitantes y sus bienes.

Condiciones de Asignación – Suelo Rural

- En los usos residencial rural continuo al suelo urbano se otorgan coeficientes de ocupación del 25% según el área del lote, con el objetivo configurar una transición entre lo urbano y lo rural.
- En los usos residencial rural y residencial rural restringido se otorgan coeficientes de ocupación entre 5% y 25% según el área del lote, y hasta 35% en determinados casos que tienen consolidación, con el objetivo de permitir el uso residencial y la producción agrícola de pequeña escala.
- El coeficiente de ocupación para la usos de protección se mantienen entre el 0.5% y el 1.5% en concordancia con el MTD para evitar la ocupación de los suelos de alta biodiversidad.
- En suelos con uso de Recurso Natural Renovable se asignan coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5% para favorecer la producción agrícola.

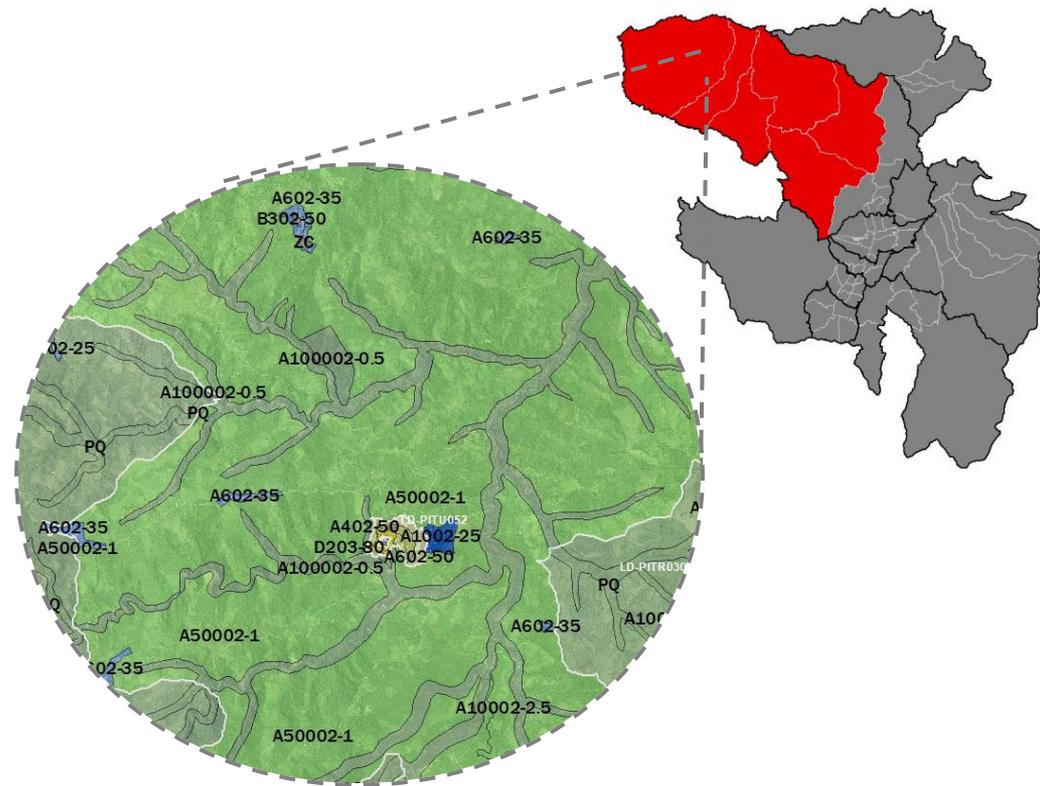


Particularidades

En los usos de protección ecológica que albergan quebradas o zonas de amenaza no se permite la ocupación del suelo

USO PRINCIPAL	LOTE MÍNIMO	COS
Protección Ecológica	25.000	2
	50.000	1
	100.000	0,5
Recurso Natural No Renovable	25.000	1,5
	50.000	1
	100.000	0,5
Recurso Natural Renovable	5.000	5
	10.000	2,5
	25.000	1,5
	50.000	1,0

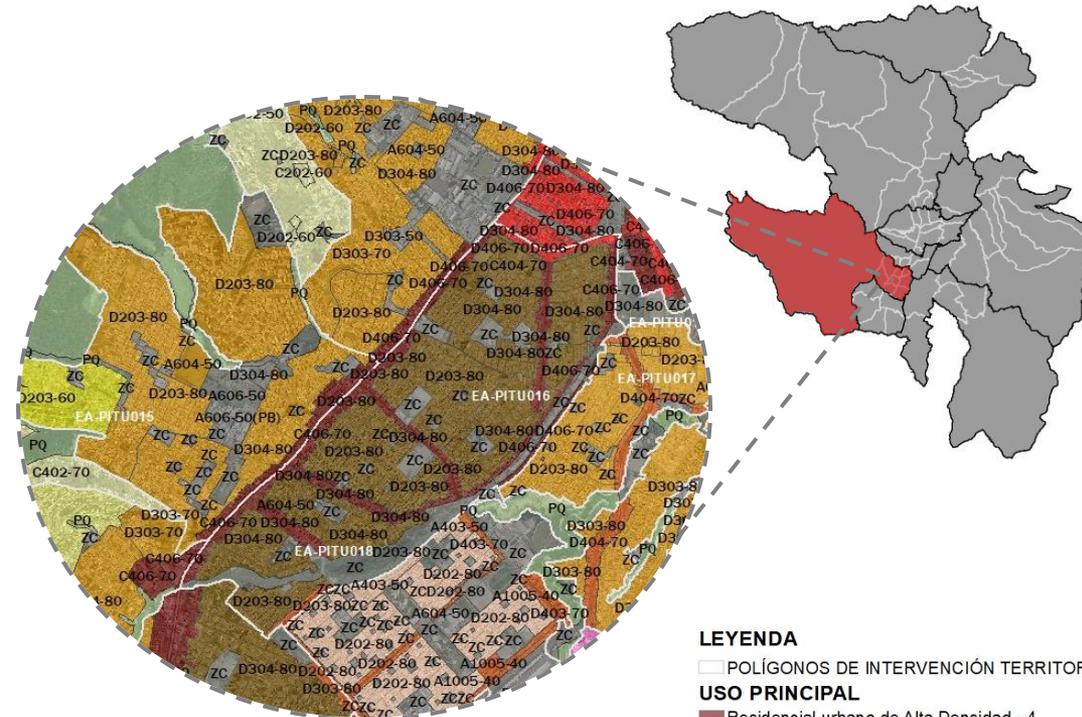
Suelo de Reserva (SR)	200	80
		60
		50
	300	50
		70
		80
	600	35
		50
		25
	1.000	35
10		
Residencial Rural	5.000	5
	600	35
	1.000	25
	2.500	10
	5.000	5
Residencial Rural Restringido (RRR)	600	35
	1.000	25
	2.500	10
	5.000	5



- Recurso Natural Renovable
- Recurso Natural No Renovable
- Suelo de Reserva
- Residencial Rural
- Residencial Rural Restringido

ASIGNACIÓN DE LOTE MÍNIMO POR USO – SUELO URBANO

USO PRINCIPAL	LOTE MÍNIMO	COS
Residencial urbano de Media Densidad	200	50
		60
		70
		80
	300	50
		60
		70
		80
	400	50
		70
	600	50
		60
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)	1.000	40
	1.500	40
	200	80
		50
	300	60
		80
	400	50
		60
	600	60
		70
800	50	
1.000	40	
1.500	40	

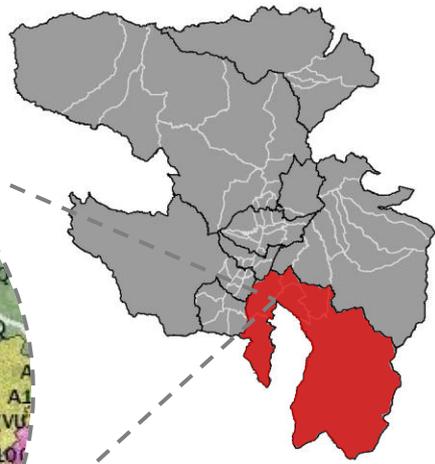
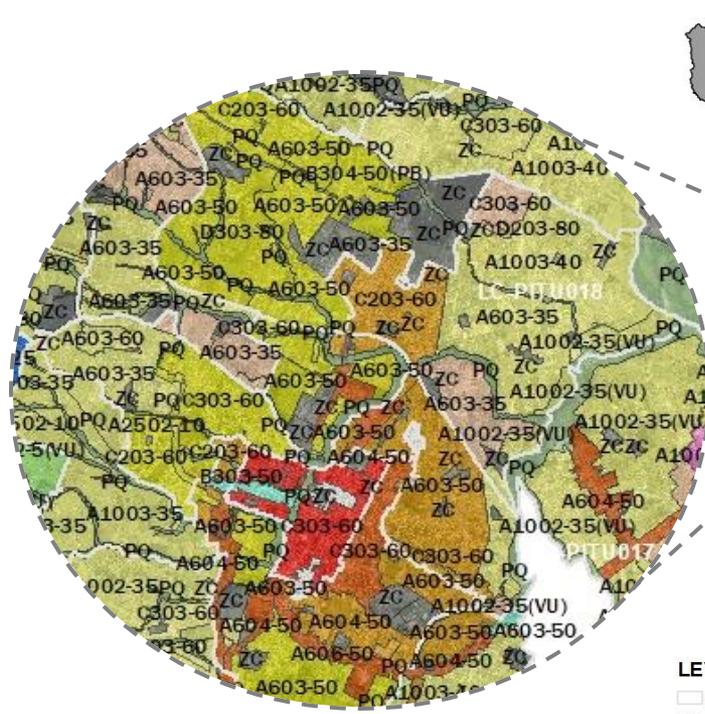


LEYENDA

- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
- 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

ASIGNACIÓN DE LOTE MÍNIMO POR USO – SUELO URBANO

USO PRINCIPAL	LOTE MÍNIMO	COS	
Múltiple	200	50	
		60	
		80	
	300	50	
		60	
		70	
	400	80	
		50	
		70	
	Residencial urbano de Baja Densidad	600	35
			50
			60
		800	50
			35
			40
1.000	40		
	50		
	2.500	40	
Residencial urbano de Baja Densidad	200	50	
		60	
		80	
	300	50	
		60	
		70	
	400	50	
		70	
		35	
	600	50	
35			
50			
1.000	35		
	50		
	2.500	10	

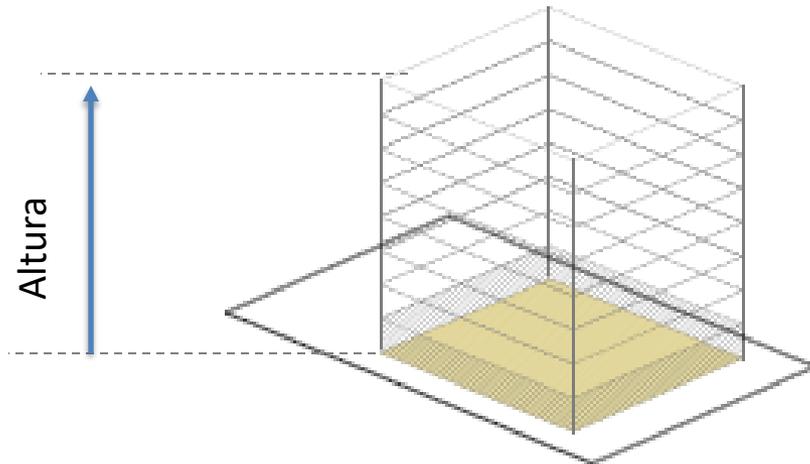


- LEYENDA**
- POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
 - USO PRINCIPAL**
 - Residencial urbano de Alta Densidad - 4
 - Residencial urbano de Alta Densidad - 3
 - Residencial urbano de Media Densidad - 4
 - Residencial urbano de Media Densidad - 3
 - Residencial urbano de Media Densidad - 2
 - Residencial 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

ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos establecido en el código de edificabilidad asignado, según lo especificado en la normativa vigente, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y en otros instrumentos de planificación territorial.

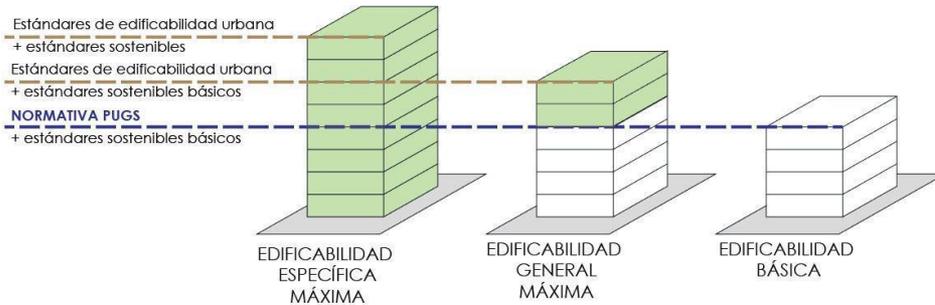
- La altura de edificación se expresa en número de pisos y metros lineales.
- La altura de entrepiso se considera 4m.



Condiciones de altura de edificación

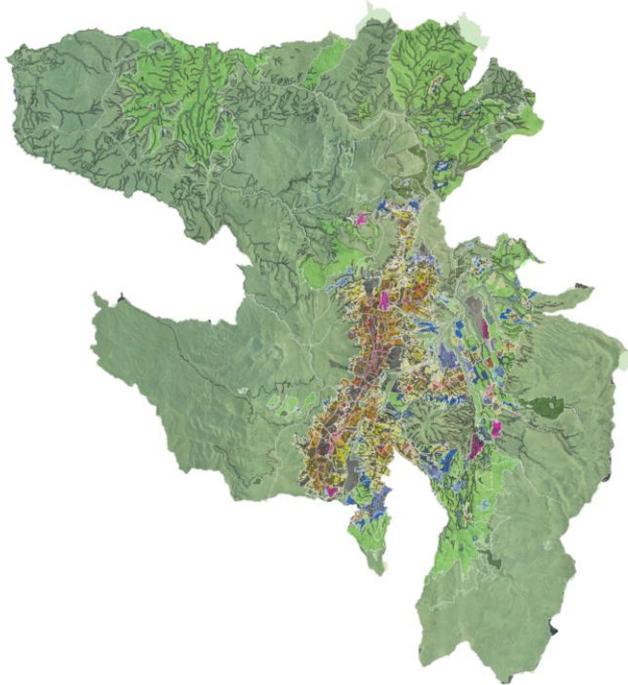
- El número de pisos se contará desde el nivel definido como planta baja de acuerdo a la normativa vigente, hasta la cara superior de la última losa.

LOOTUGS



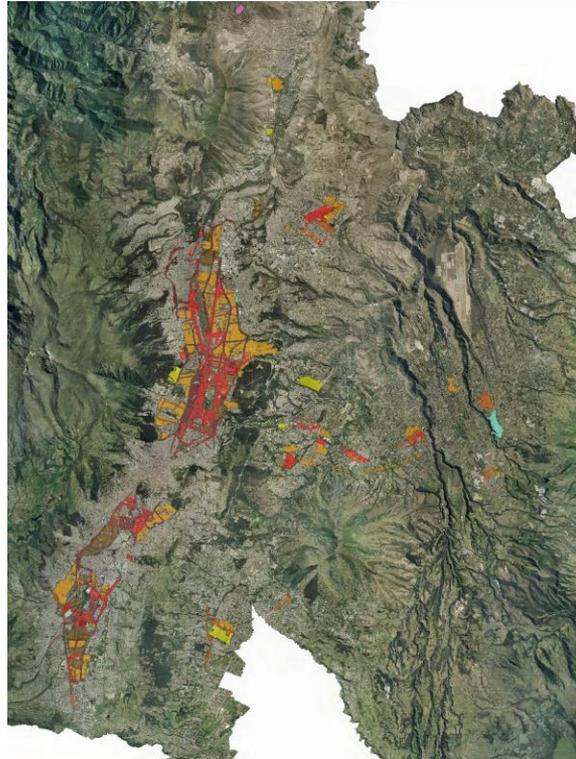
- - - - **Art. 26 Edificabilidad básica.** La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.
- - - - **Art. 25 - 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.

EDIFICABILIDAD BÁSICA



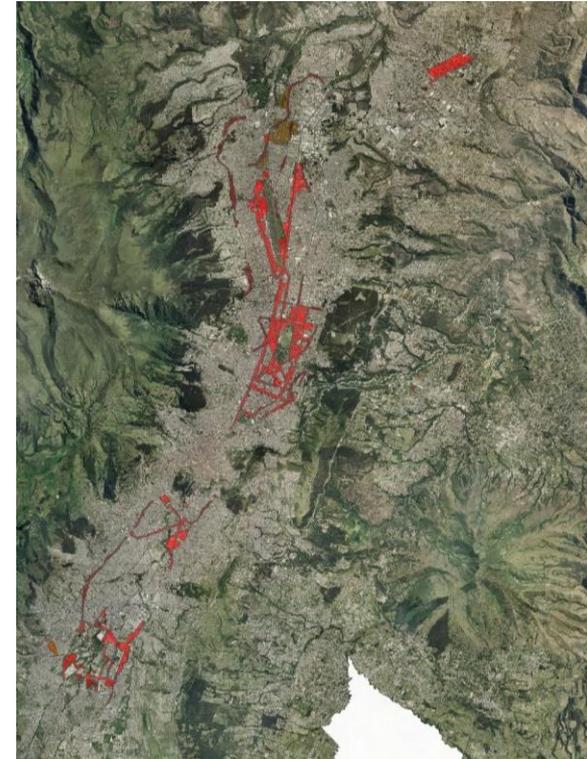
Se asigna a todo el territorio acorde a la clasificación del suelo, los tratamientos, usos de suelo y a la propuesta del Modelo Territorial Deseado.

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.

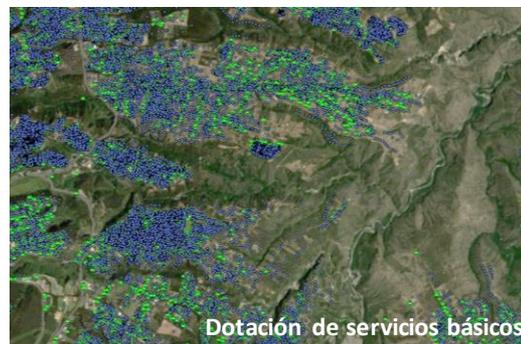
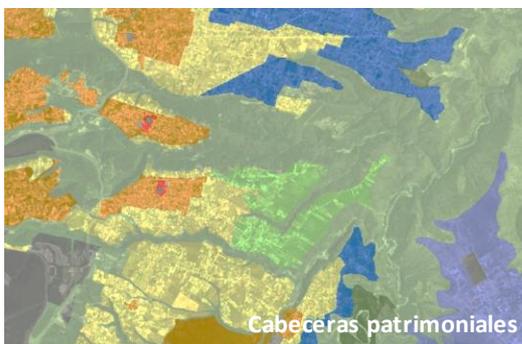
EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA



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 BÁSICA



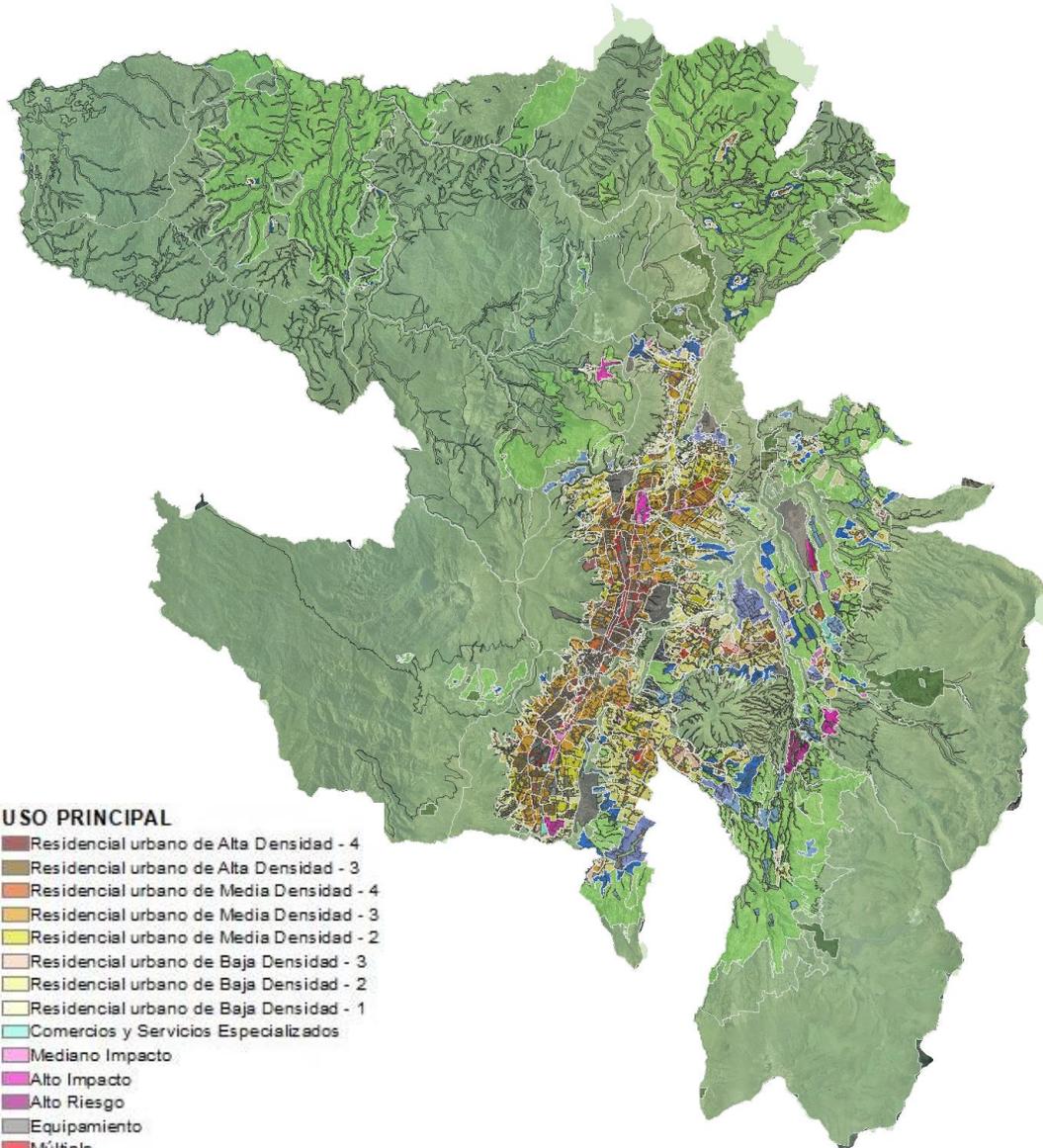
VARIABLES DE ANÁLISIS	COMPONENTES
Amenazas	Pendientes
	Exposición a movimientos en masa
Red vial y Conectividad	Vías principales
	Vías secundarias
	Anchos de vía
Tratamientos	Concordancia entre los tratamientos propuestos y las edificabilidades
Barrios regularizados	Presencia y normativa de barrios regularizados
Cabeceras parroquiales y zonas patrimoniales	Zonas históricas
Transición urbano rural	Usos de suelo
Suelo rural de producción y protección	Usos de suelo
Dotación de servicios básicos	Dotación de agua potable y electricidad

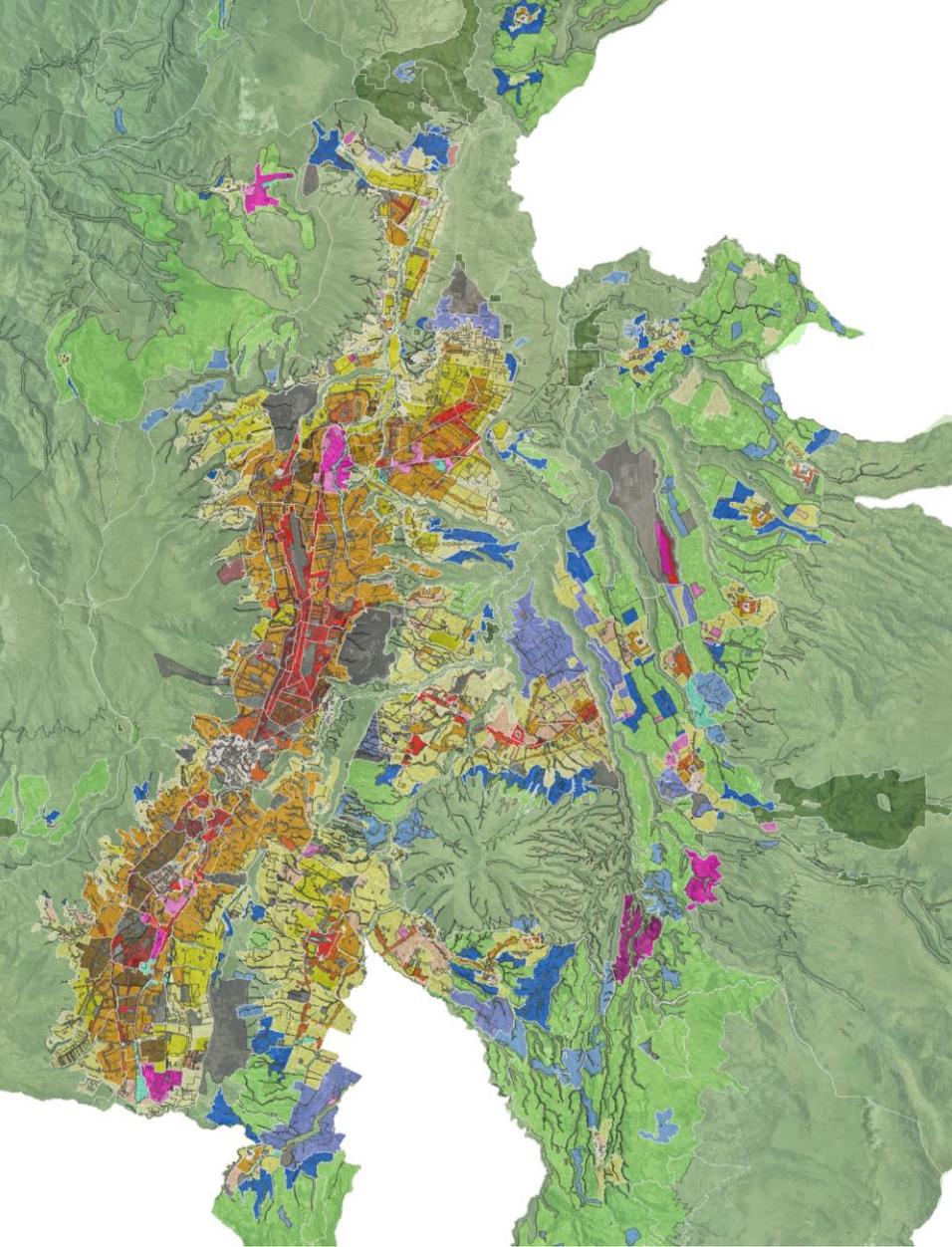
LINEAMIENTOS PARA LA ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD BÁSICA

- Donde existe susceptibilidad de amenazas a movimientos en masa y subsidencia alta y muy alta, pendiente pronunciadas, colindancia con quebradas, se asigna una edificabilidad básica de dos pisos.
- En las zonas contiguas al suelo urbano se han establecidos áreas de transición en las cuales se incrementa el lote mínimo y se disminuye los coeficientes de ocupación del suelo con el fin de evitar la urbanización del suelo rural, al mismo tiempo que se permiten viviendas rurales sostenibles y espacios de agroproducción de autoconsumo.
- En zonas con clasificación de suelo rural se asignan hasta 2 pisos. Y lotes mínimos superiores a 2.500 m² para favorecer la vocación productiva y agrícola del suelo.

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



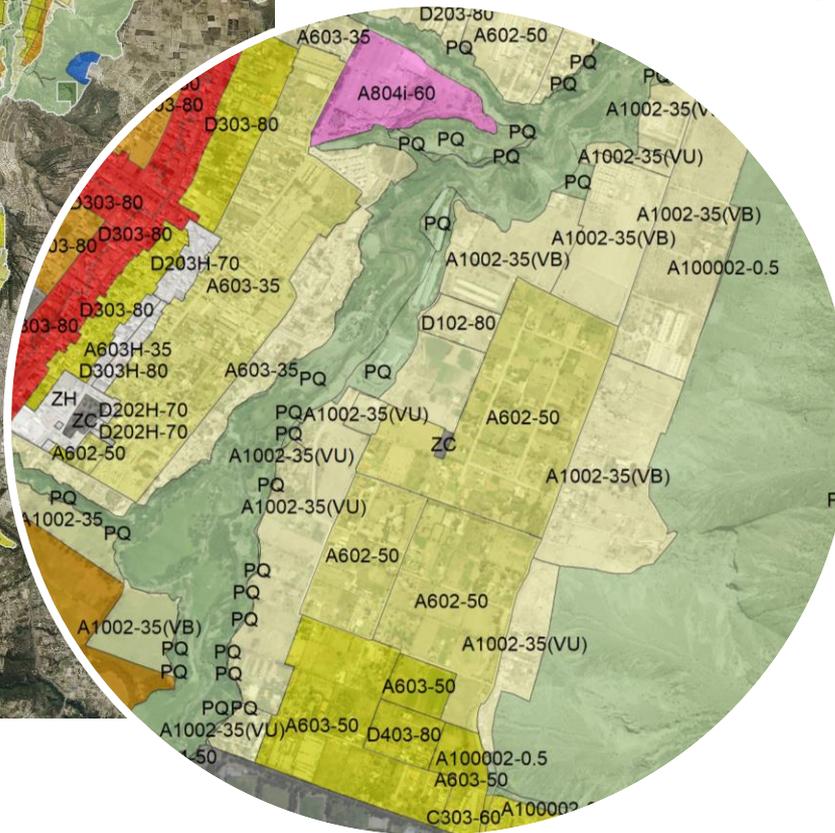
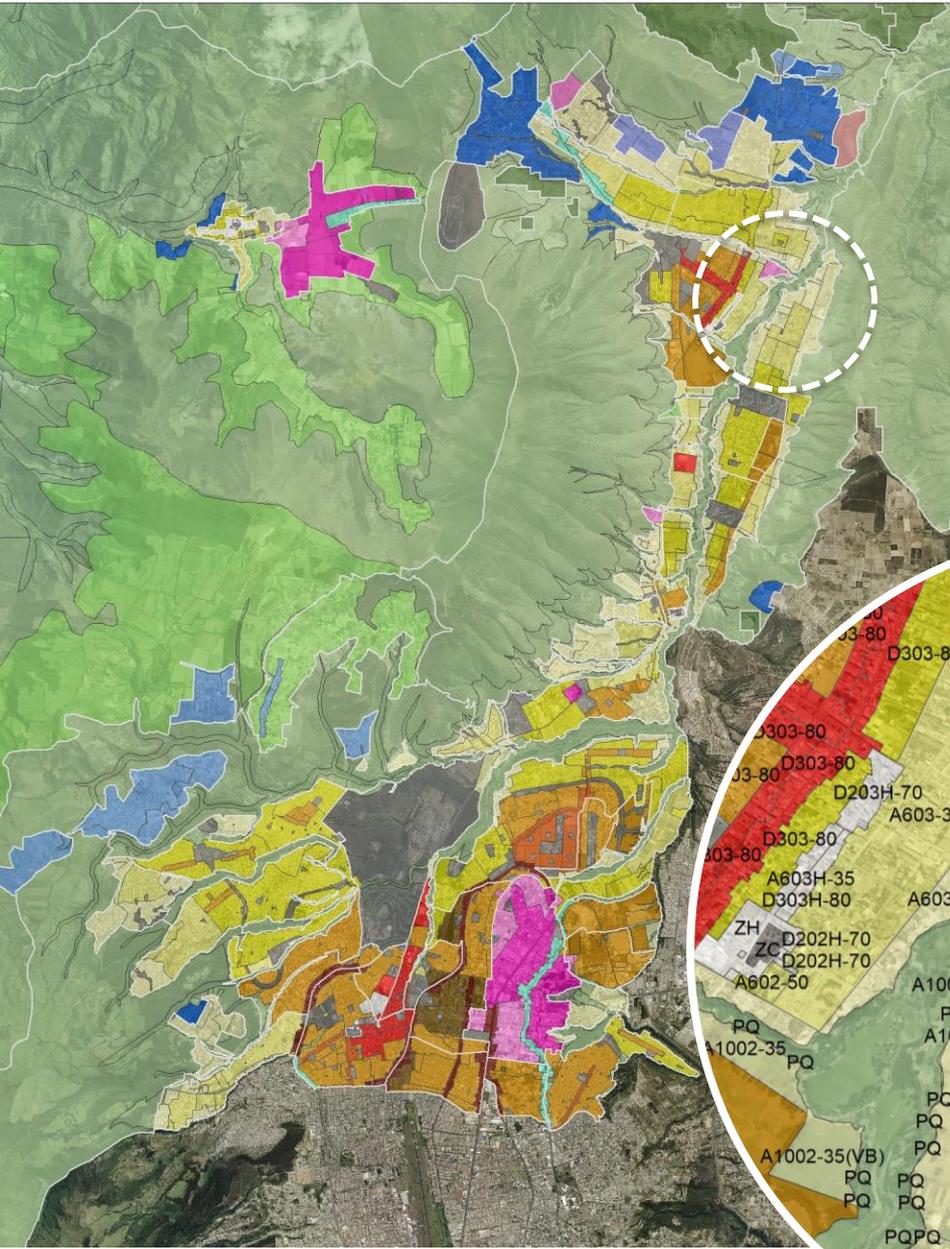


- A los sectores colindantes a vías principales que cuentan con una sección amplia se les asigna una edificabilidad básica que permite construcción en altura que oscila entre los 4 a los 12 pisos.
- Se conservan las edificabilidades actuales en las zonas históricas.
- Se mantienen las edificabilidades establecidas en las ordenanzas de los barrios regularizados. En los casos que presentan amenazas naturales altas o muy altas se disminuye el número de pisos y el COS.

SAN ANTONIO DE PICHINCHA

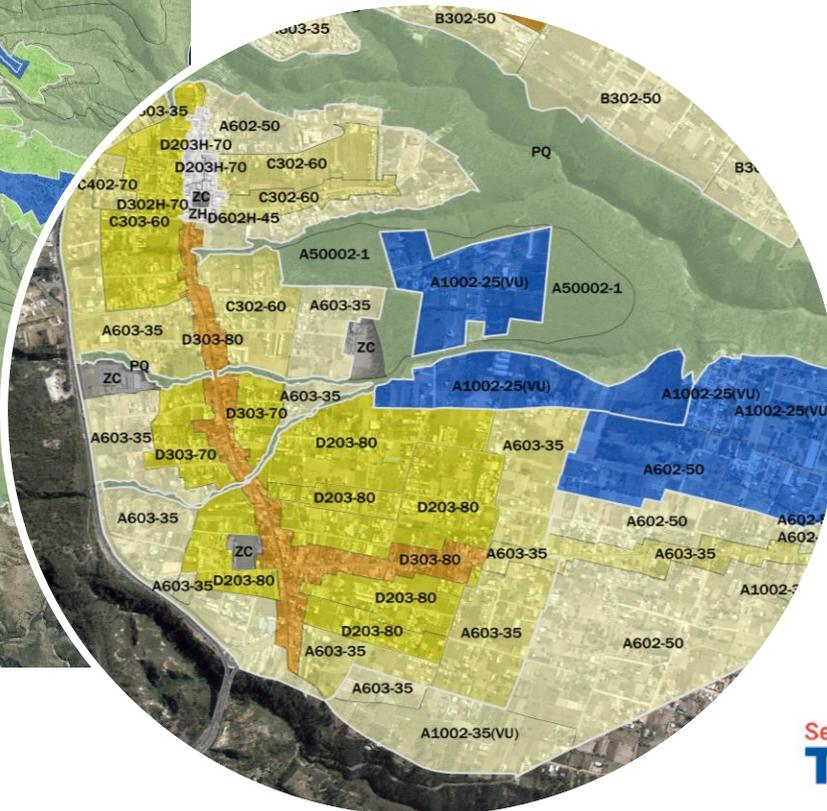
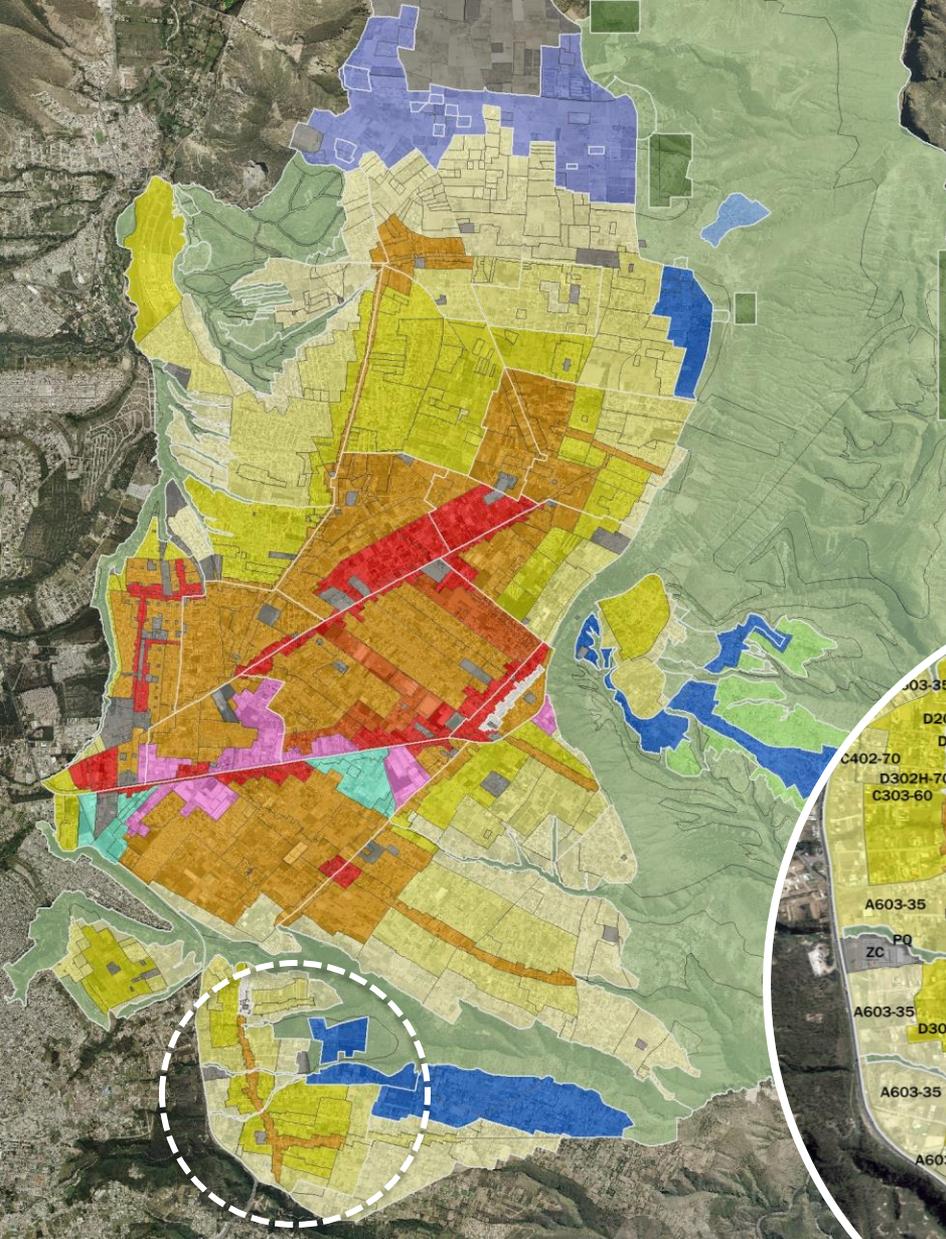
- Zona con tratamiento de mejoramiento integral.
- A las zonas de protección de quebrada y laderas con pendientes superiores al 15% se les asigna un menor aprovechamiento (A1002-35).

- A los sectores con mayor consolidación y cercanos a las vías de acceso a la Av. Simón Bolívar, se les asigna un mayor aprovechamiento (A403- A603).



LLANO CHICO

- Zona con tratamiento de Mejoramiento gradual.
- Sectores con menor aprovechamiento (A602-35) en razón de su cercanía a zonas de protección de quebrada.
- Se mantiene la zonificación (H) para la conservación de las áreas históricas de la parroquia.
- Se conserva el aprovechamiento vigente en ejes y zonas comerciales consolidados (D303-80).



EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD BÁSICA

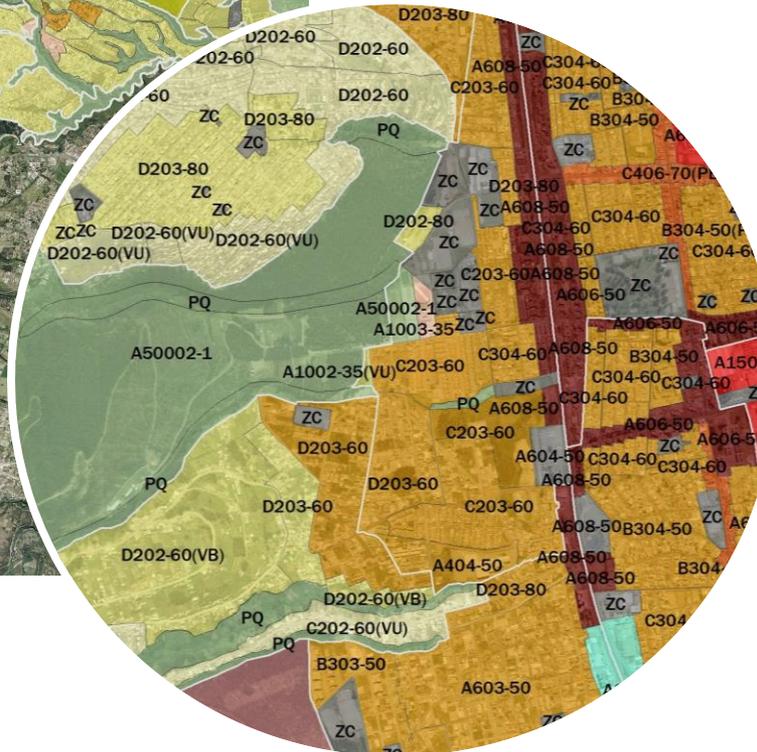
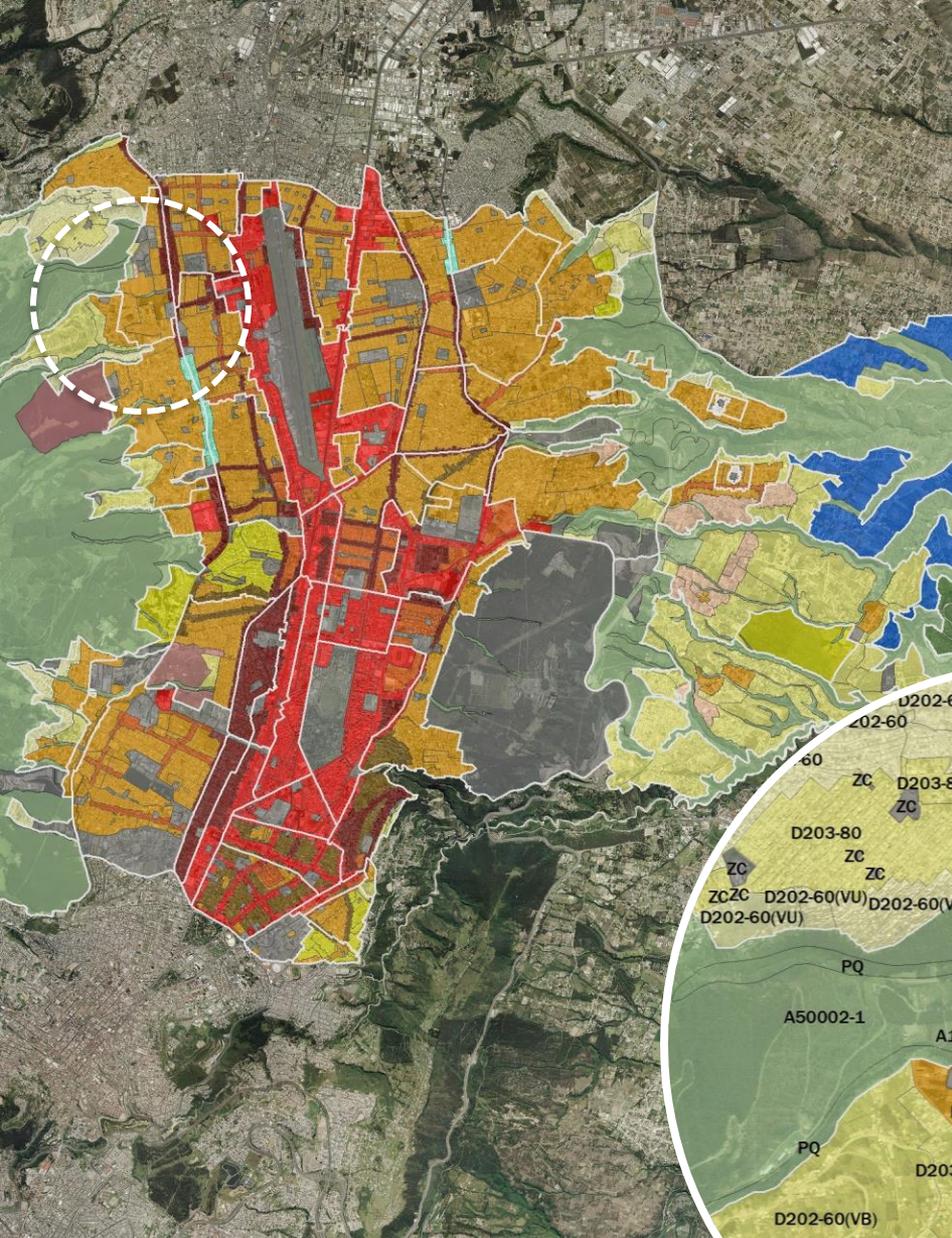
A.Z. EUGENIO ESPEJO

HIPERCENTRO

COCHAPAMBA

Se mantiene la base de edificabilidad básica establecida en el PUOS. A excepción de los sectores que se encuentran expuestos a amenazas naturales, donde se disminuye la altura y ocupación. La edificabilidad se asigna en base a:

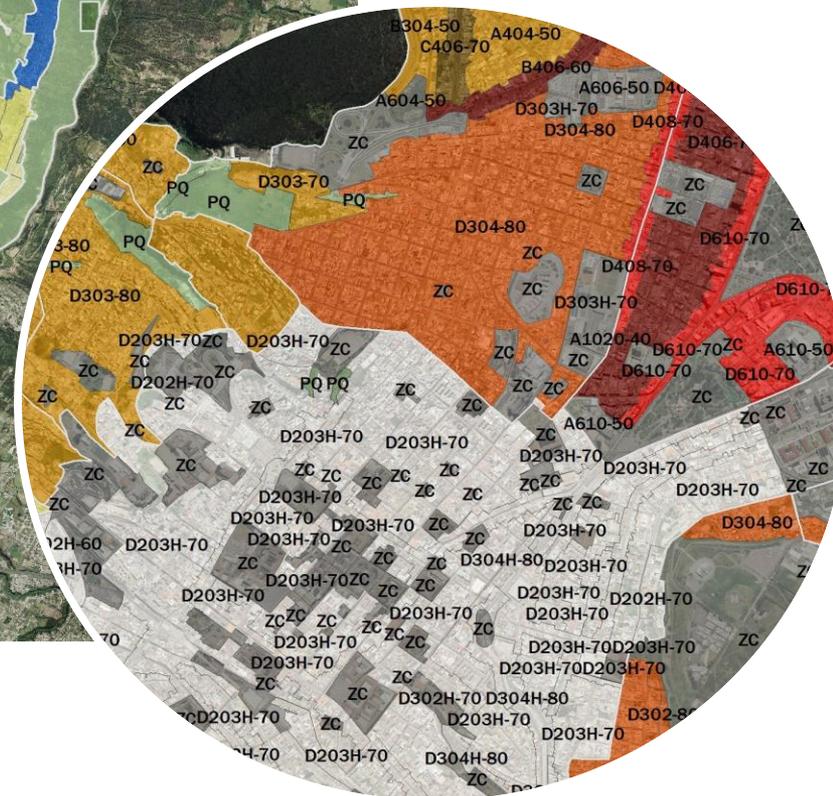
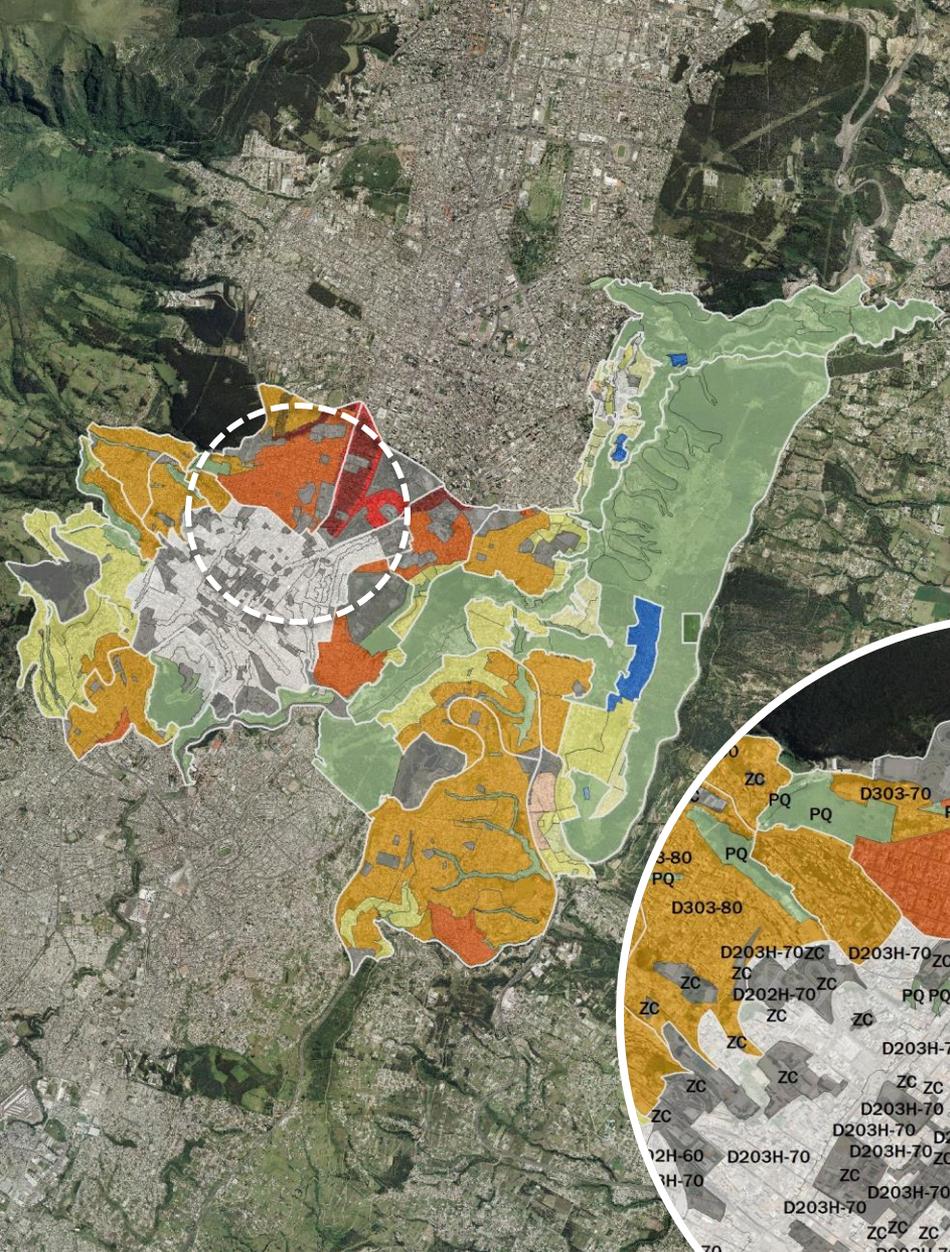
- Existencia de barrios regularizados.
- Alta y muy alta exposición a movimientos en masa.
- Presencia de quebradas y pendientes mayores al 25%.
- Cercanía al AIER Pichincha-Atacazo.



CENTRO HISTÓRICO Y SAN JUAN

- En el CHQ se conservan las edificabilidades actuales en las zonas históricas, debido a que estas guardan en su corazón bienes patrimoniales y cuentan con uso de protección urbanística patrimonial.
- A los ejes de la Av. 10 de agosto y América cuentan con doble/triple edificabilidad se asignan mayores edificabilidades dada su alta dotación de servicios básicos, sistemas públicos de soporte y equipamientos.

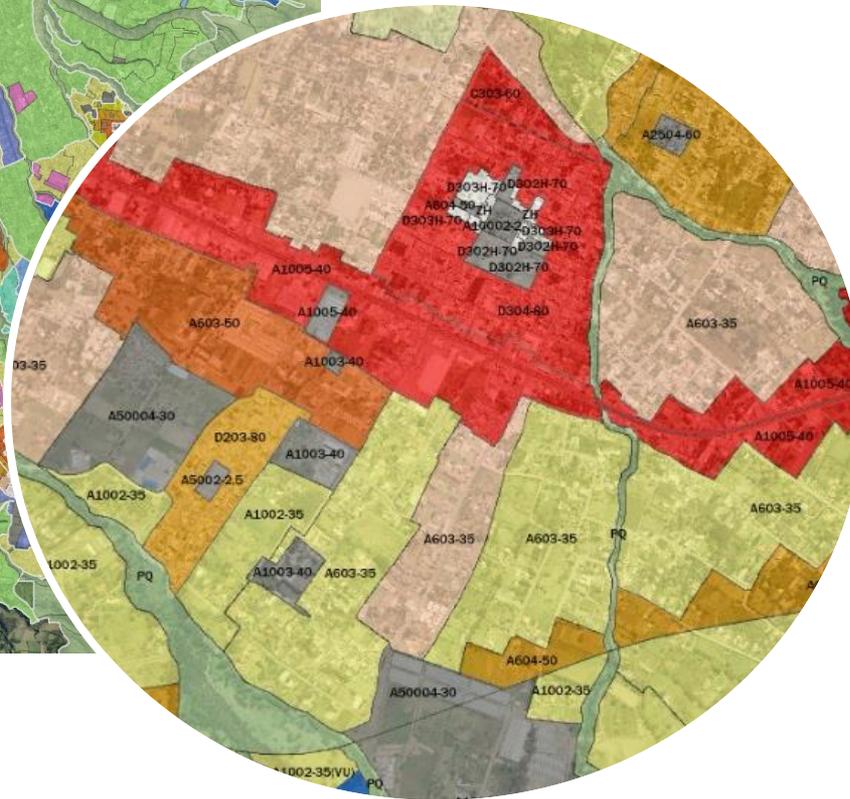
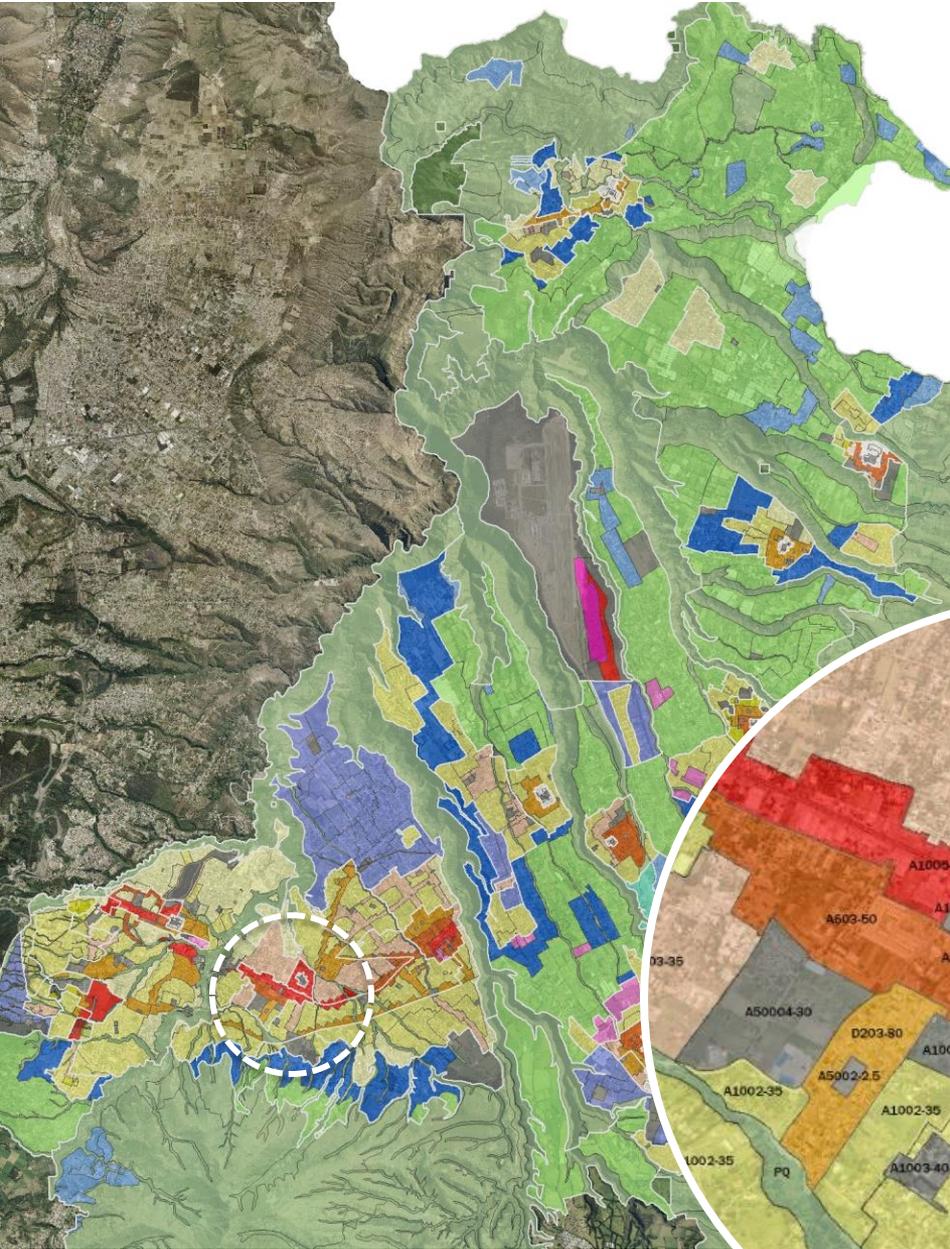
- En los barrios de La Tola, San Juan y El Dorado se asigna únicamente edificabilidad básica ya que estos albergan condiciones paisajísticas y urbanísticas que merecen ser conservados.



TUMBACO

- Fortalecer la centralidad de Tumbaco mediante el aumento de edificabilidad principalmente en las cercanías de la centralidad de Tumbaco (eje Oswaldo Guayasamín).
- Hacia el sur de la ruta viva, y en las faldas del Ilaló se disminuye un piso para mantener 2 pisos en armonía con el paisaje del contexto.

- Zonas urbanas en las que su densidad poblacional responde a la capacidad de los sistemas públicos de soporte se ha proyectado un coeficiente de ocupación mayor al 35% y edificaciones mayores a dos pisos.

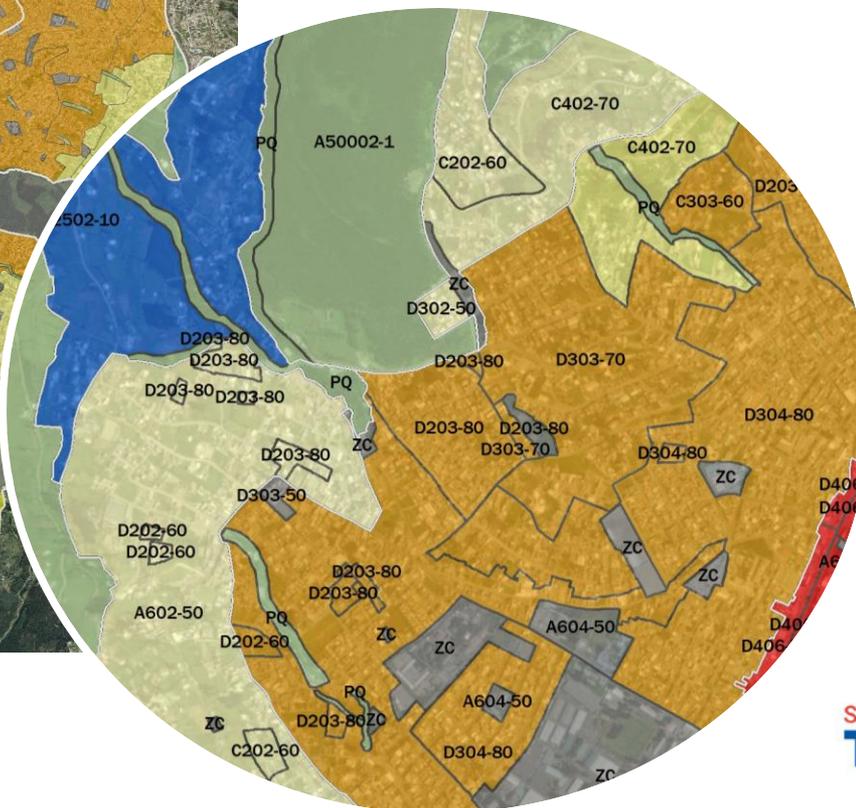
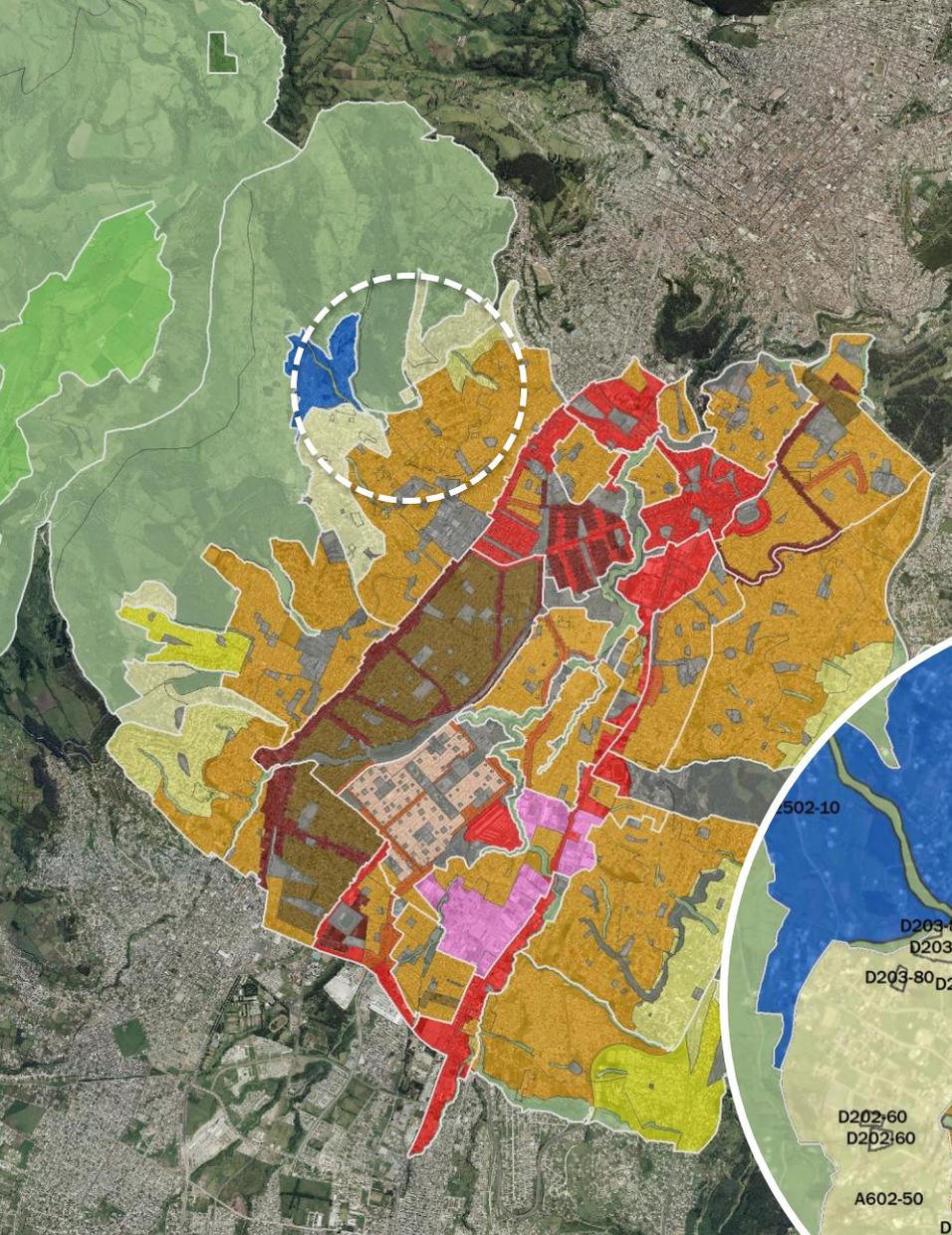


PARROQUIA DE CHILIBULO

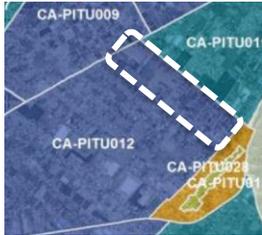
Hacia las faldas del Pichincha, en las zonas donde se ha identificado susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa se propone:

- La reducción de 1 piso en el aprovechamiento
- El cambio a la forma de ocupación continua.
- Ampliación del tamaño del lote mínimo en zonas no consolidadas.

La propuesta normativa previene la consolidación en áreas consideradas vulnerables por la susceptibilidad a amenazas que reportan.



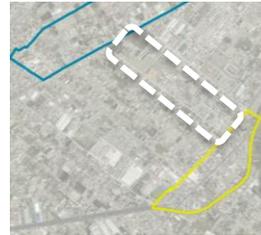
CALDERÓN



TRATAMIENTO
Potenciación



USO PRINCIPAL
Residencial Urbano
de Media Densidad



CENTRALIDADES CERCANAS
Calderón y
Calderón Histórico

LOS CHILLOS



TRATAMIENTO
Potenciación

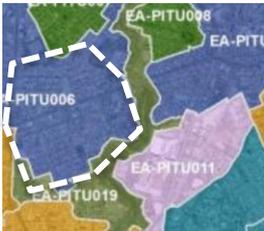


USO PRINCIPAL
Residencial Urbano
de Media Densidad



CENTRALIDAD CERCANA
Conocoto

ELOY ALFARO



TRATAMIENTO
Potenciación



USO PRINCIPAL
Residencial Urbano
de Alta y Media Densidad



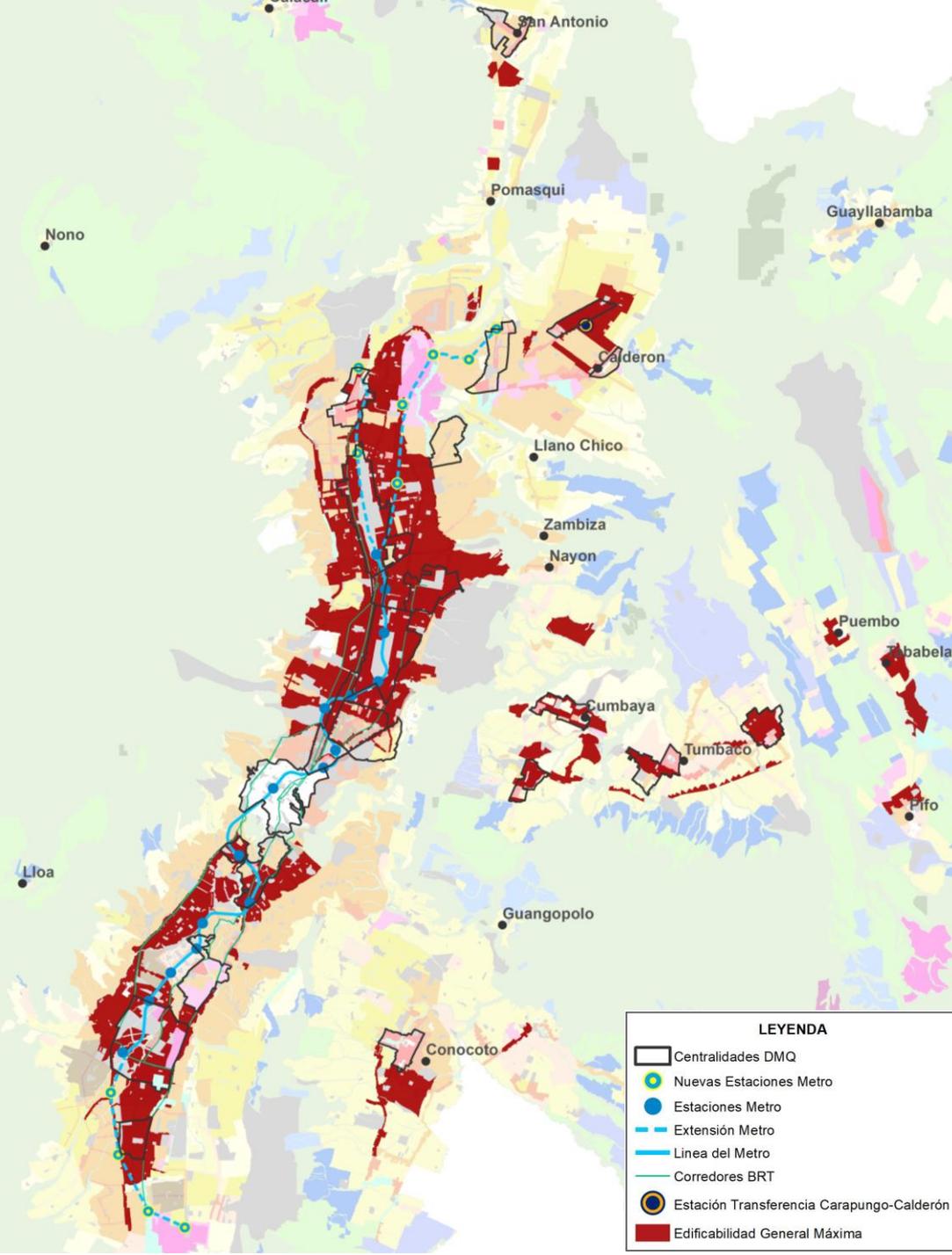
CENTRALIDAD CERCANA
Chimbacalle –
La Villa Flora –
La Magdalena

TEMÁTICA	VARIABLES DE ANÁLISIS
Tratamientos (principalmente)	Sostenimiento
	Potenciación
	Renovación
Usos de suelo	Residencial Urbano de Media Densidad
	Residencial Urbano de Alta Densidad
	Múltiple
Centralidades	Alrededor de diversas centralidades. Doble edificabilidad en algunas zonales.
Amenazas	Bajo o nula exposición a amenazas
	Pendientes menores a 15 grados
Polígonos de incremento de altura (PUOS)	Zonas Urbanísticas de Asignación Especial
	Polígonos de Ecoeficiencia
	Vías expresas y arteriales
Desarrollo orientado al transporte	Red vial y Conectividad
	Accesibilidad
	Ancho de vía
	Áreas de influencia de las líneas del Metro y BRT

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**

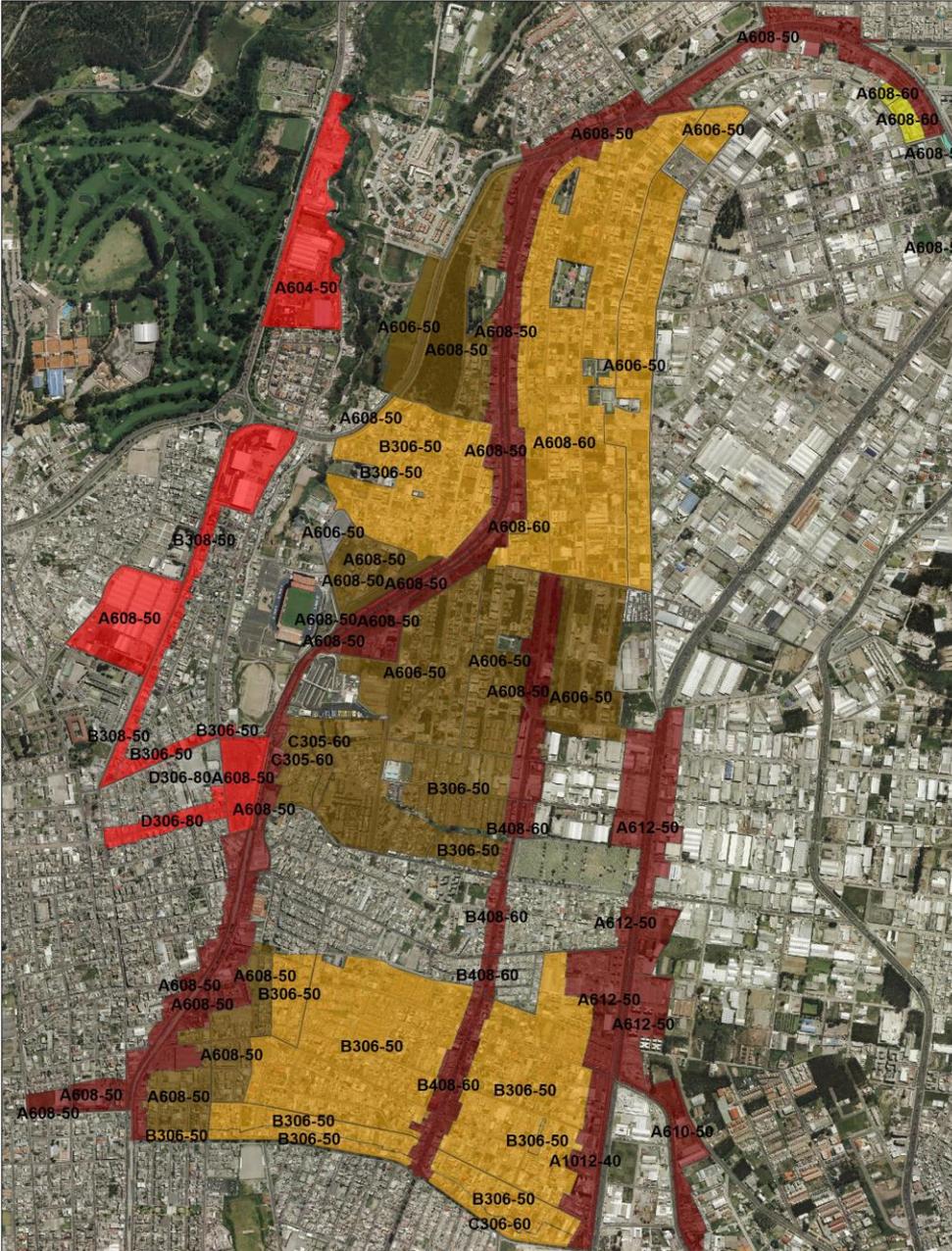
EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA

ÁREA URBANA



No se ubicarán edificabilidades máximas en zonas de alta y muy alta amenaza por subsidencia



PONCEANO

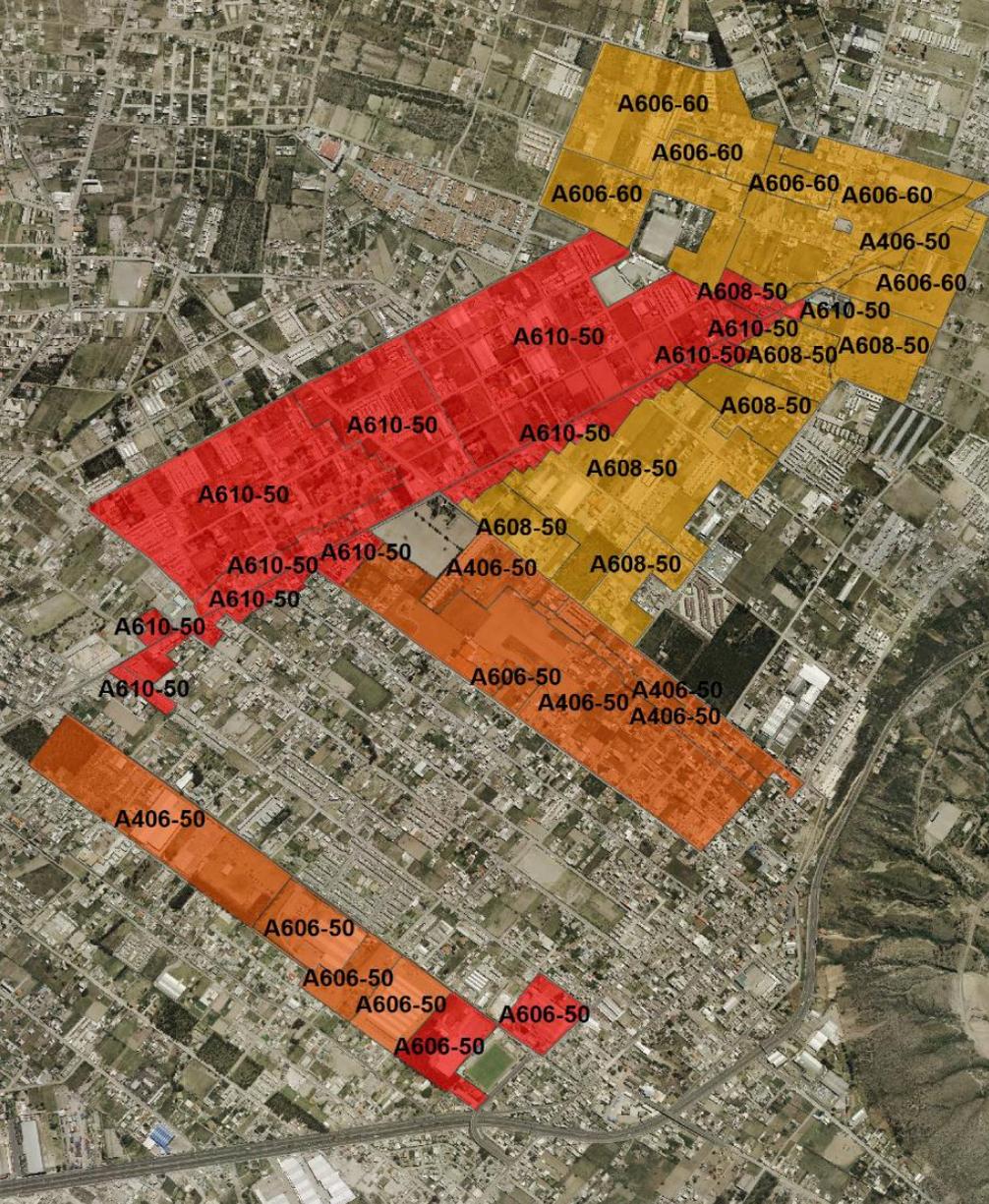
Se propone un incremento de 2 y 3 pisos en relación a la propuesta de edificabilidad básica en base a:

- Cercanía a equipamientos de escala metropolitana
- Cuenta con lotes de oportunidad.
- Zona residencial de la Real Audiencia con alto atractivo inmobiliario.

Tratamiento	Uso de suelo principal
Renovación Potenciación	Residencial de media y alta densidad
Centralidad cercana	Desarrollo orientado al transporte
Cotocollao	Futura estación de metro La Ofelia

EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN



CALDERÓN

Se propone un incremento de 2 pisos en relación a la propuesta de edificabilidad básica en base a:

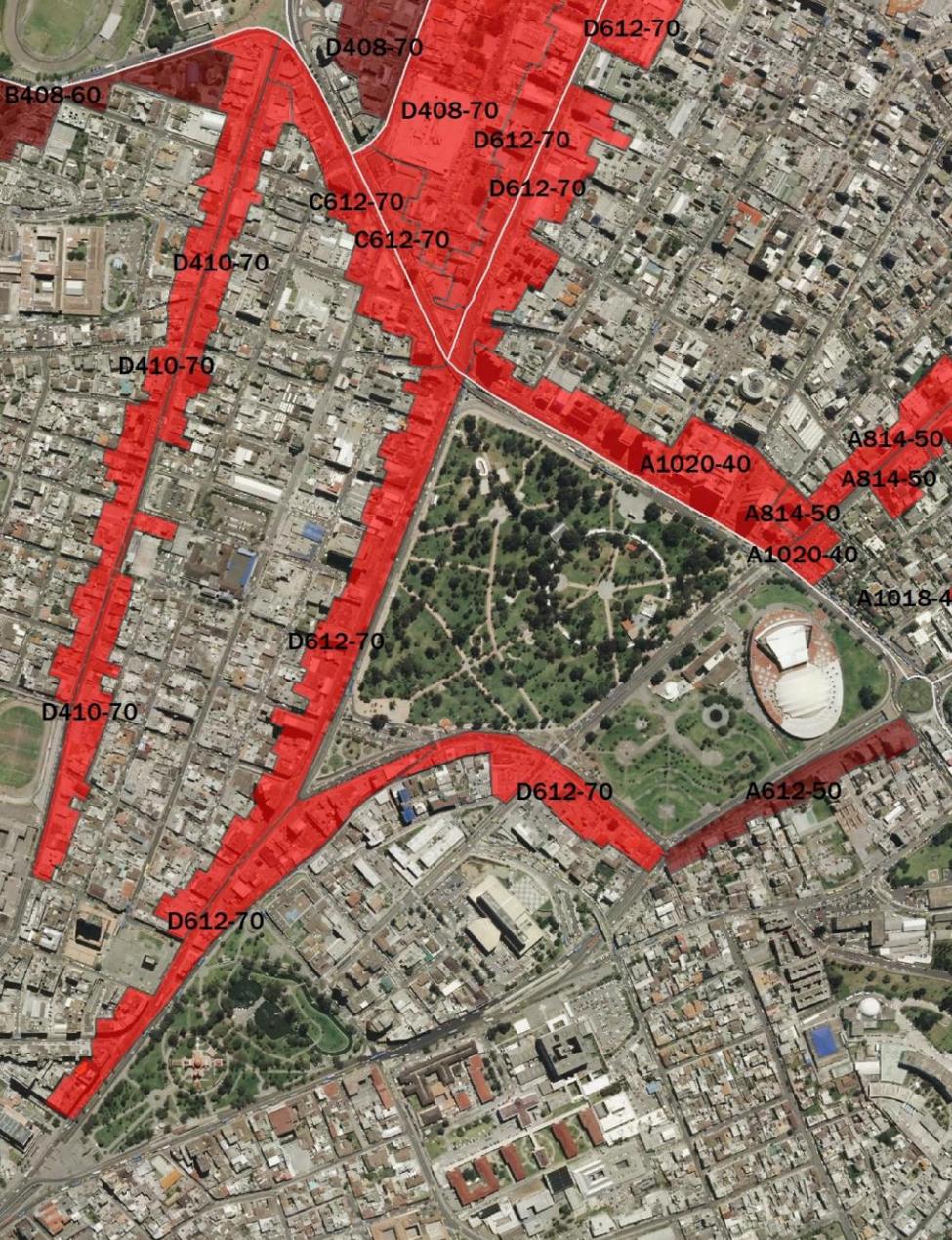
- Zona dentro del radio influencia comercial.
- Potencial para densificación y transformación.
- La zona cuenta con varios lotes de oportunidad.

Tratamiento	Uso de suelo principal
Potenciación Mejoramiento Gradual	Residencial de media y alta densidad, múltiple.
Centralidad cercana	Desarrollo orientado al transporte
Calderón Calderón Histórico	eje vial de la Av. Giovanni Calles, vía Panamericana.

ITCHIMBIA Y SAN JUAN

Se propone un incremento de 2 pisos en relación a la propuesta de edificabilidad básica sobre la Av. 10 de agosto, al frente del Parque El Ejido, en la calle que conecta a la Av. 10 de agosto con la Av. 12 de octubre y sobre la Av. América, dada la importancia y anchos de vía de estos ejes viales y por la alta presencia de equipamientos de diversas tipologías y escalas.

No se asignan edificabilidades generales máximas ni específicas al interior del Barrio santa Prisca por la alta presencia de inmuebles patrimoniales.

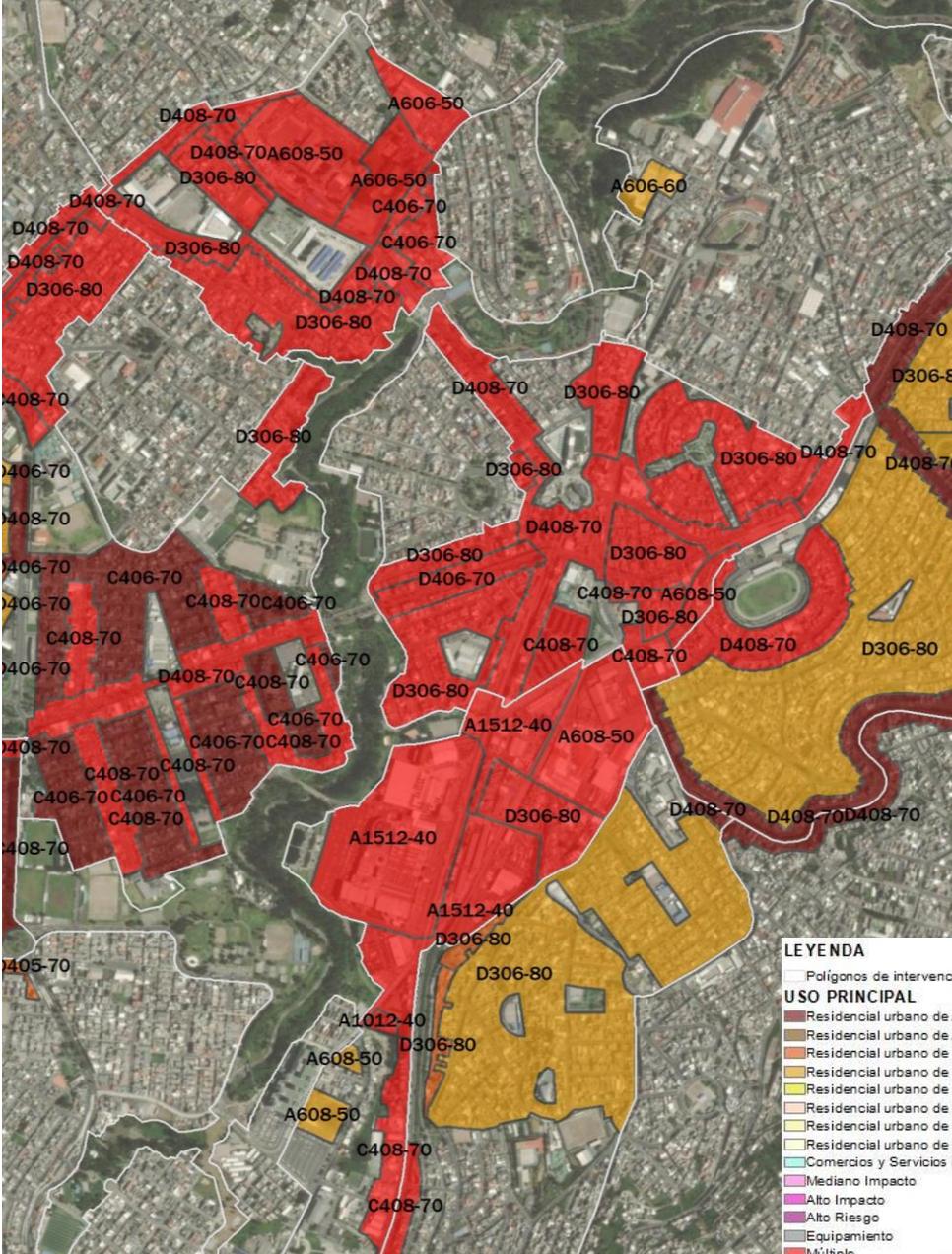


Tratamiento	Uso de suelo principal
Protección urbanística	Múltiple, Equipamiento, Residencial de media y alta densidad
Centralidad	Desarrollo orientado al transporte
Dentro de la centralidad Ejido-Alameda. Cercano a la centralidad La Mariscal, Centro Histórico y La Floresta	Corredor Metropolitano y Metro

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA PARROQUIAS LA MAGDALENA Y CHIMBACALLE

Se propone el incremento de 2 pisos respecto a la propuesta de edificabilidad básica en los PITs de potenciación, renovación y sostenimiento. Además, se han considerado los siguientes factores:

- Cercanía a la Estación del metro La Magdalena.
- Lotes de oportunidad. (Ejemplo: El Recreo)
- Zona residencial con posibilidades de transformación.
- Se excluyen los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) que tienen tratamiento de "Protección urbanística" (Chimbacalle, Villaflora, Magdalena)



tratamiento	uso de suelo principal
Renovación Potenciación Sostenimiento	Residencial de media y alta densidad, Múltiple
centralidad	desarrollo orientado al transporte
La Magdalena-Chimbacalle-Villaflora	Estación del Metro La Magdalena. Estación BRT El Recreo y Villaflora.

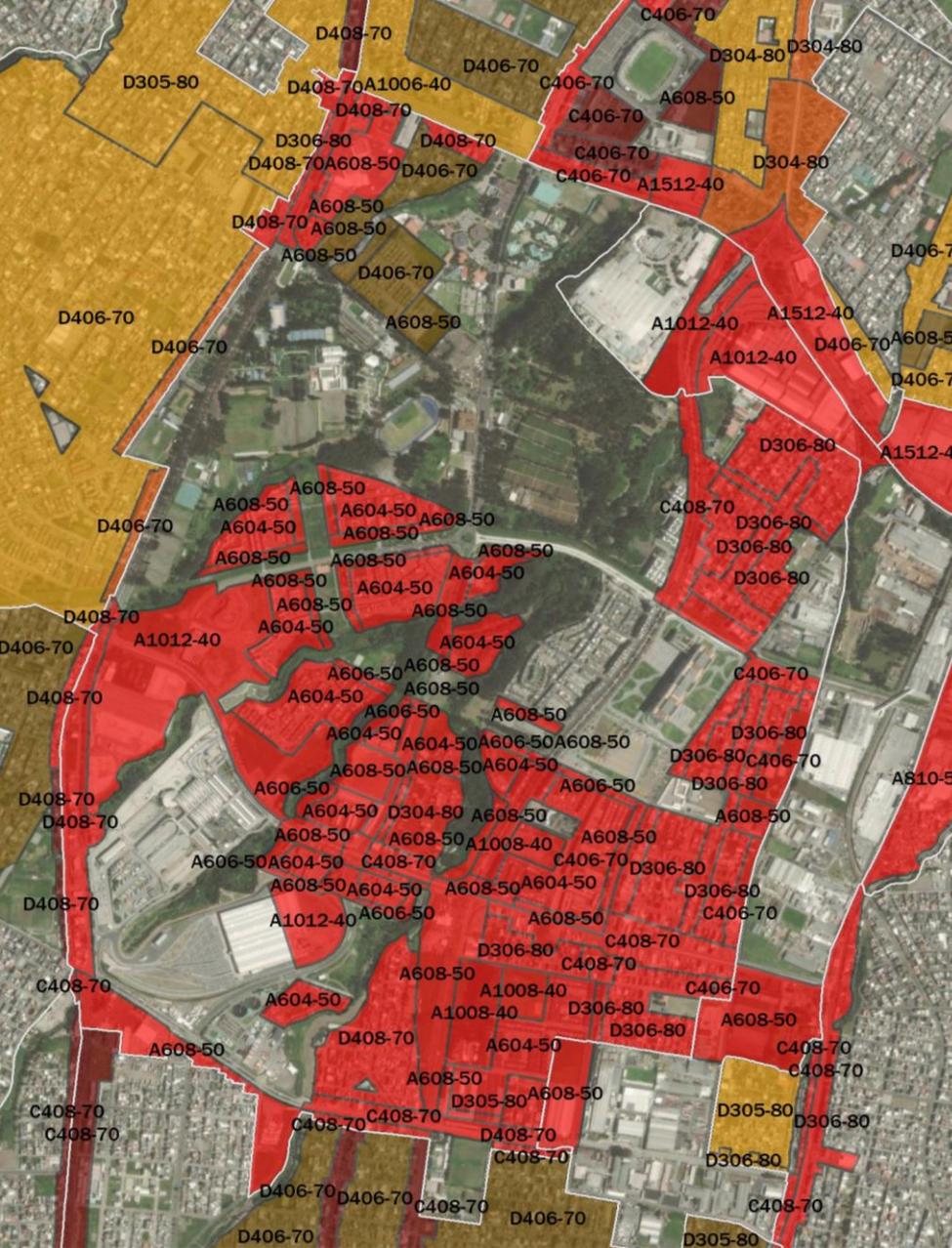
EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA PARROQUIA QUITUMBE

Se propone el incremento entre 1,2 y 4 pisos respecto a la propuesta de edificabilidad básica en los PITs de potenciación, renovación y sostenimiento. Además, se han considerado los siguientes factores:

- Cercanía a la Estación del metro “La Salesiana” en la Av. Morán Valverde y la Estación “Quitumbe”.
- Lotes de oportunidad por su tamaño.
- Zona residencial con posibilidades de transformación.



tratamiento	uso de suelo principal
Renovación Potenciación Sostenimiento	Residencial de media, alta densidad y múltiple.
centralidad	desarrollo orientado al transporte
Quitumbe	Estación del Metro “La Salesiana”. Estación del Metro “Quitumbe”. Estación interparroquial “Quitumbe”.

CONOCOTO

Se propone un incremento de 2 pisos en relación a la propuesta de edificabilidad básica en base a:

- Zona dentro del radio influencia comercial.
- Potencial para densificación y transformación.
- La zona cuenta con varios lotes de oportunidad.
- Cercanía a ejes correspondientes a las vías principales (av. Ilaló y av. Abdón calderón) que vinculan las parroquias.

La zona comprendida entre el parque la moya y el centro de conocoto se ha identificado como un plan parcial el cual está sujeto a un incremento de la edificabilidad.

Tratamiento	Uso de suelo principal
Potenciación Consolidación	Residencial de media densidad
Centralidad cercana	Desarrollo orientado al transporte
Conocoto	eje Conotoco – Amaguaña Centro de Conocoto



LA OFELIA



TRATAMIENTO

- RENOVACIÓN
- POTENCIACIÓN
- SOSTENIMIENTO



AMENAZAS

- FLUJO VOLCÁNICO
- MOVIMIENTO MASA



CENTRALIDADES

- DENSIDAD
- LUAES

LA CAROLINA



INCREMENTO ALTURA

- ZUAE
- ECOFICIENCIA



LOTES

- 200-400
- 400-800
- 800-1000
- 1000-5000
- 5000 en adelante



USOS DE SUELO

- MÚLTIPLE
- RUA

QUITUMBE



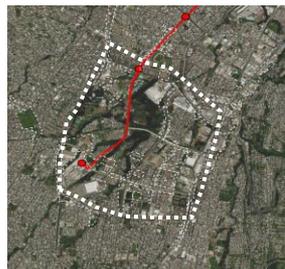
RED VIAL

- EXPRESA
- ARTERIAL
- COLECTORA



STP / BRT

- STP
- RUTAS BRT
- ESTACIONES BRT



METRO

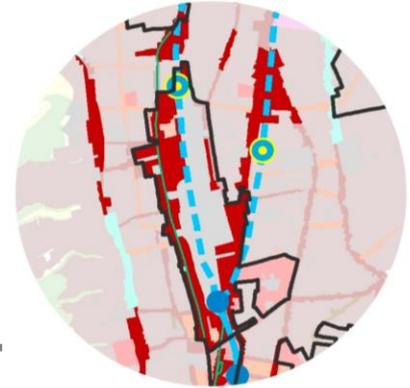
- LINEA METRO
- ESTACIONES METRO

TEMÁTICA	VARIABLES DE ANÁLISIS
Tratamientos	Renovación
	Potenciación
	Sostenimiento
Amenazas	Bajo o nula exposición a amenazas
	Pendientes menores a 15 grados
Centralidades	Densificación
	Actividades económicas (LUAES)
	Valor del suelo (AIVAS)
	Sistemas Públicos de Soporte
Polígonos de incremento de altura (PUOS)	Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)
	Polígonos de Ecoeficiencia
	Lotes vacantes
Lotes	Lotes frente a áreas verdes
	Lote mínimo
	Múltiple
Usos de Suelo	Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA)
	Vías expresas y arteriales
Desarrollo orientado al transporte	Red vial y Conectividad
	Accesibilidad
	Ancho de vía
	Líneas y estaciones del Metro

EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA

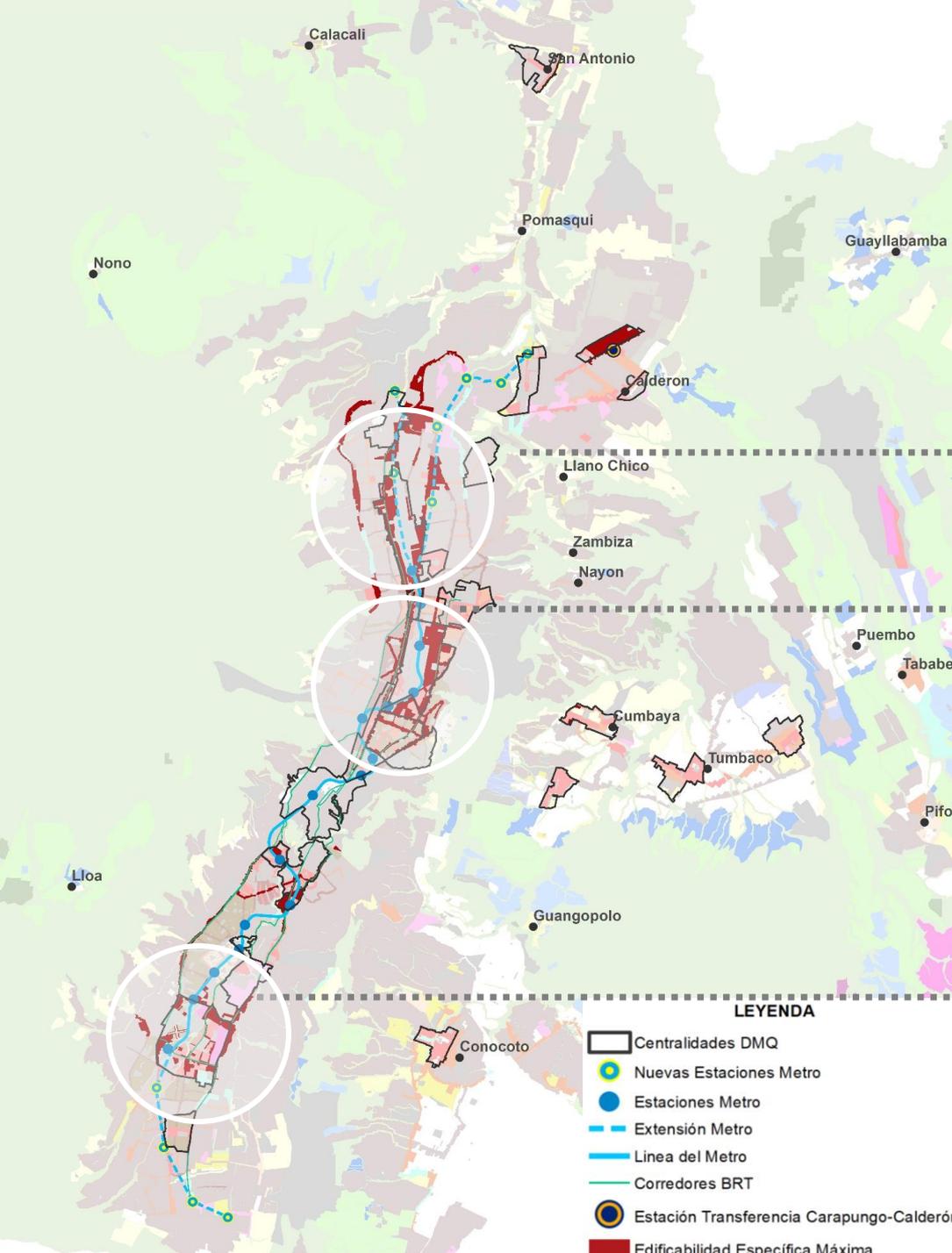
CENTRALIDAD BICENTENARIO



CENTRALIDAD LA CAROLINA



CENTRALIDAD QUITUMBE



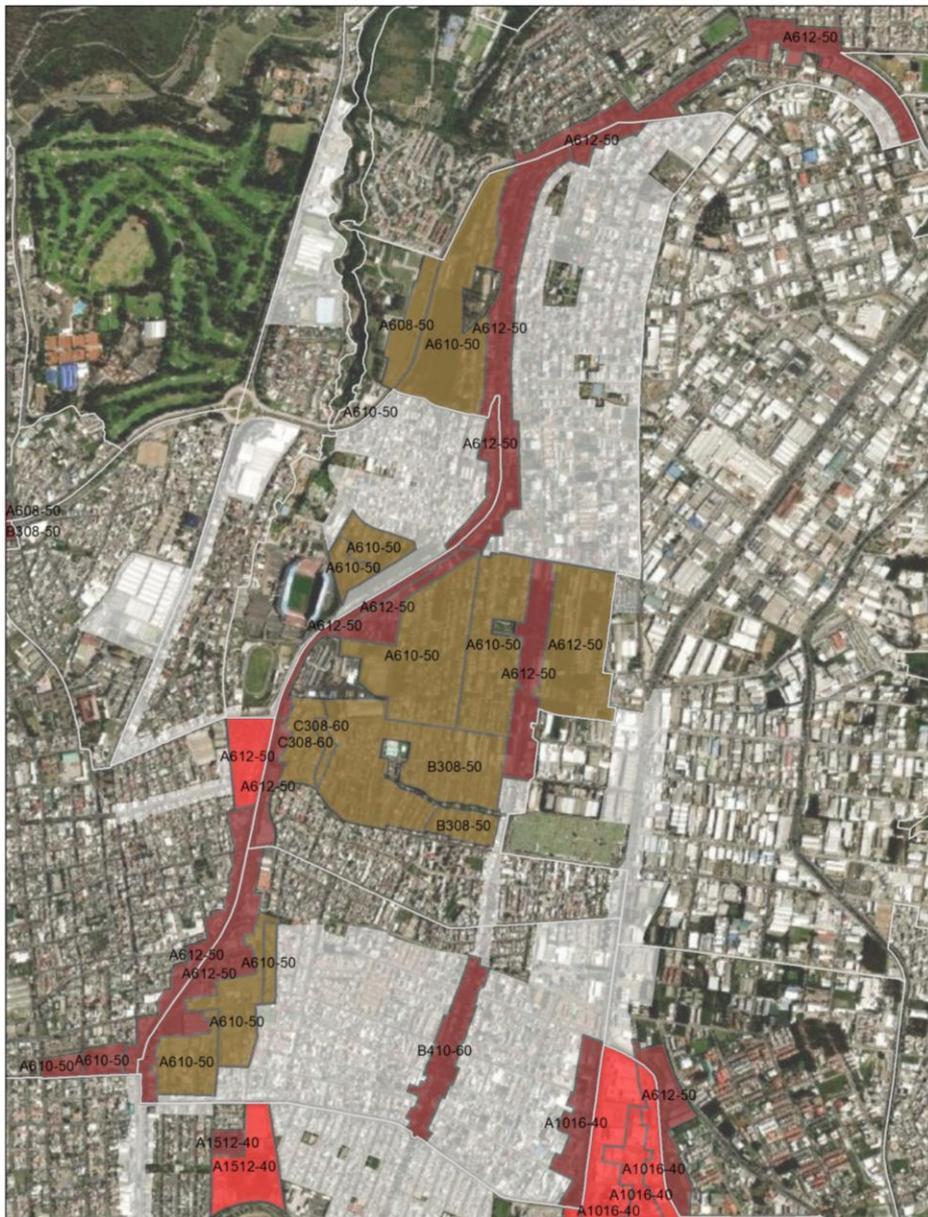
LEYENDA

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

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA PARROQUIA DE PONCEANO

Se propone un incremento de 4 pisos adicional a la propuesta de edificabilidad general máxima, en base a:

- La zona cuenta con equipamientos de escala metropolitana (Estadio – mercado de la Ofelia y Cotocollao)
- Zona residencial de la Real Audiencia con alto atractivo inmobiliario.



Tratamiento	Uso de suelo principal
Potenciación Renovación	Residencial de alta densidad Múltiple
Centralidad cercana	Desarrollo orientado al transporte
Cotocollao	Futura estación de metro La Ofelia. Eje vial y comercial de la Av. Diego de Vásquez

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA

PARROQUIA DE CALDERÓN

Se propone un incremento de 2 pisos adicional en relación a la propuesta de edificabilidad general máxima, en base a las siguientes consideraciones:

- Área de influencia del Hospital General Docente de Calderón, equipamiento de escala metropolitana.
- La zona cuenta con varios lotes de oportunidad.
- Potencial para densificación y transformación.

Tratamiento	Uso de suelo principal
Potenciación Renovación	Múltiple
Centralidad cercana	Desarrollo orientado al transporte
Calderón	nueva estación de BRT – Calderón, eje vial de la Av. Giovanni Calles, vía Panamericana.

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA PARROQUIA IÑAQUITO

En los sectores donde se propone edificabilidad específica máxima se asigna un incremento de pisos que oscilan entre los 12 a los 36 pisos dependiendo de la vía donde se encuentre el lote.

Las máximas edificabilidades se asignan a la Av. Naciones Unidas y a la Av. Los Shyris dados los anchos de vía y existencia del Parque La Carolina.



Tratamiento	Uso de suelo principal
Sostenimiento	Múltiple y Residencial de media y alta densidad
Centralidad	Desarrollo orientado al transporte
La Carolina	Existen dos paradas del Metro

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA PARROQUIA ITCHIMBIA Y SAN JUAN

Sobre las vías principales, Av. 10 de agosto, se propone un incremento de 4 pisos en relación a la propuesta de edificabilidad general máxima en base a:

- Presencia de equipamientos de diversas tipologías y escalas.
- Alta dotación de servicios básicos y sistemas públicos de soporte.

Tratamiento	Uso de suelo principal
Protección urbanística	Múltiple, Equipamiento, Residencial de media y alta densidad
Centralidad	Desarrollo orientado al transporte
Dentro de la centralidad Ejido-Alameda. Cercano a la centralidad La Mariscal, Centro Histórico y La Floresta	Corredor Metropolitano y Metro



EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA PARROQUIA LA MAGDALENA Y CHIMBACALLE

Se propone el incremento entre 12 y 20 pisos de acuerdo al tamaño de los lotes. Las zonas de incremento están ubicadas en las vías colectoras: Av. Rodrigo de Chávez, Alonso de Angulo, Napo y Maldonado, así como en el sector del "Recreo" y alrededor de estación del Metro en la Magdalena.



Tratamiento	Uso de suelo principal
Renovación Potenciación Sostenimiento	Residencial de alta densidad y múltiple
Centralidad	Desarrollo orientado al transporte
La Magdalena-Chimbacalle-Villaflora	Estación del Metro La Magdalena. Estación BRT El Recreo y Villaflora.

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA PARROQUIA QUITUMBE

Se propone el incremento hasta de 20 pisos de acuerdo al tamaño de los lotes. La propuesta normativa busca potenciar la centralidad metropolitana de Quitumbe y fortalecer el DOT, además se tomó en cuenta lo siguiente:

- Cercanía a la Estación del metro “La Salesiana” en la Av. Morán Valverde y la Estación “Quitumbe”.
- Lotes de oportunidad
- Zona residencial con posibilidades de transformación.

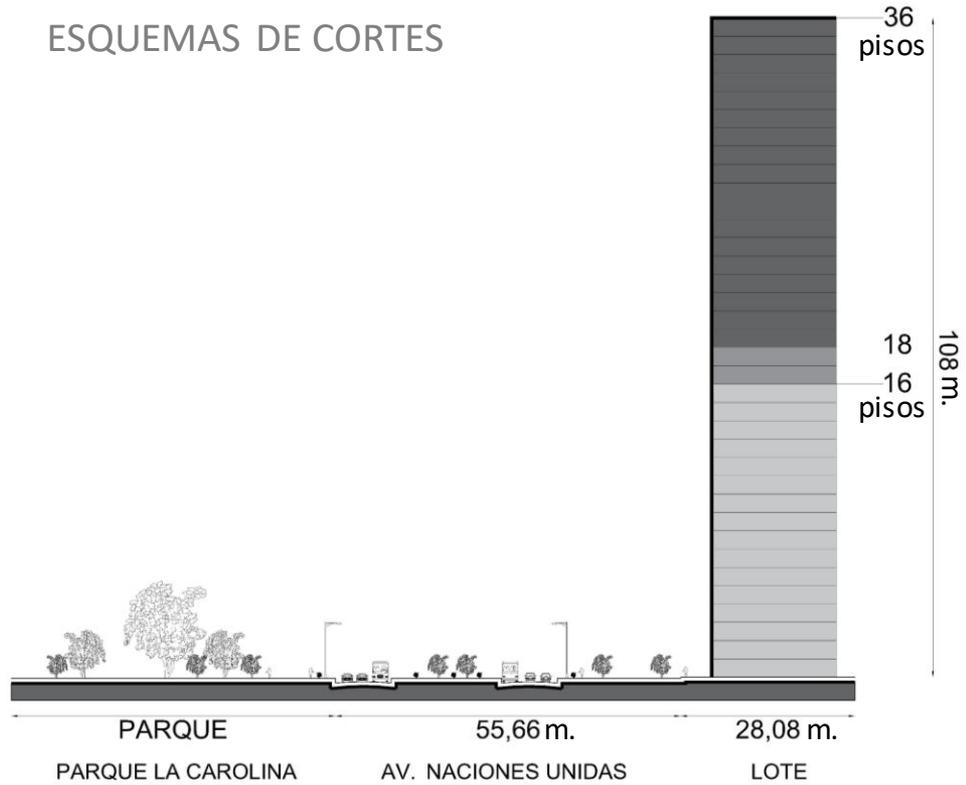


Tratamiento	Uso de suelo principal
Renovación Potenciación Sostenimiento	Residencial de media, alta densidad y múltiple.
Centralidad	Desarrollo orientado al transporte
Quitumbe	Estación del metro “La Salesiana”. Estación del Metro “Quitumbe”. Estación interparroquial Quitumbe.



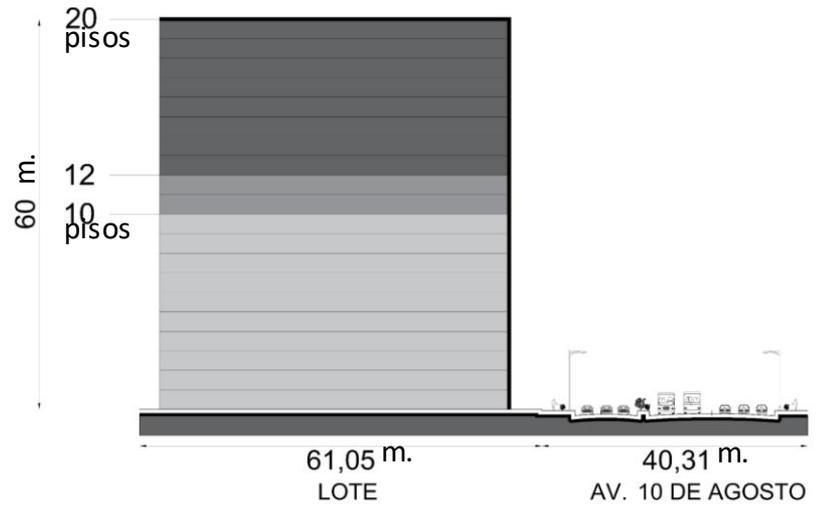
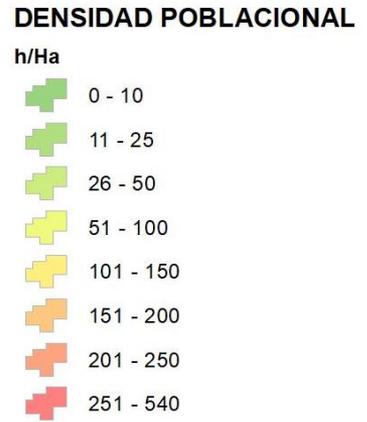
EDIFICABILIDADES

ESQUEMAS DE CORTES

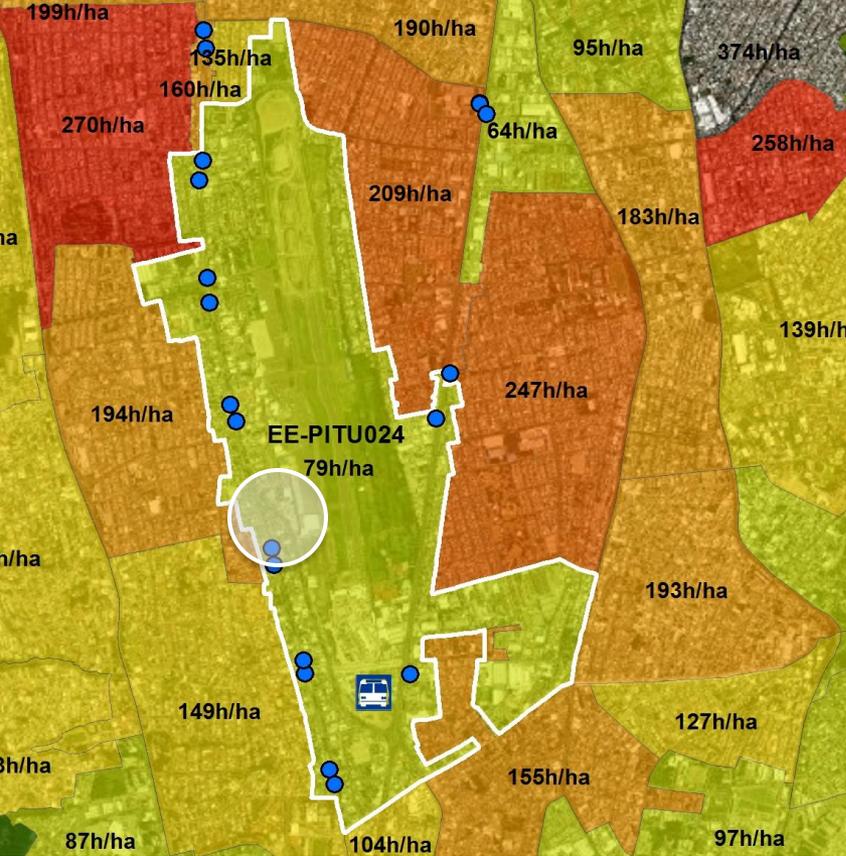
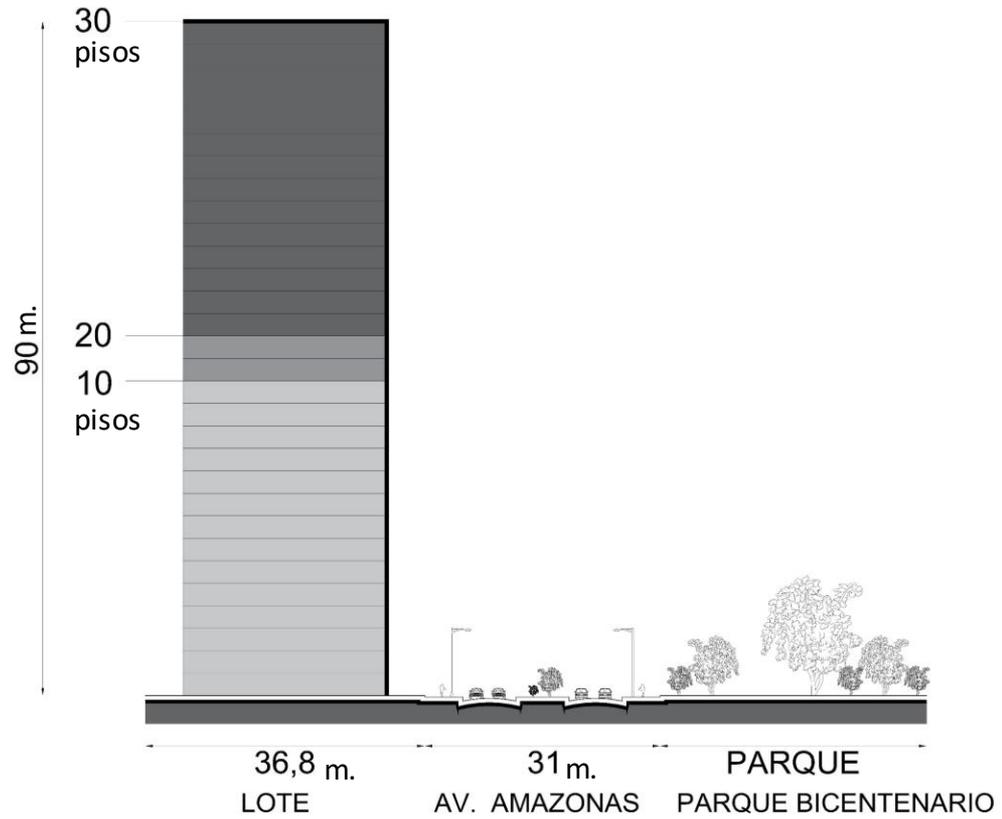


DENSIDAD POBLACIONAL

- Leyenda**
- PIT
 - ESTACIONES BRT
 - ESTACIONES METRO

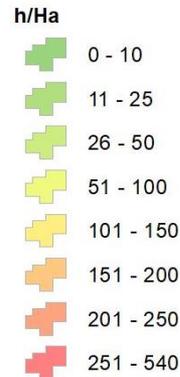


ESQUEMA DE CORTE



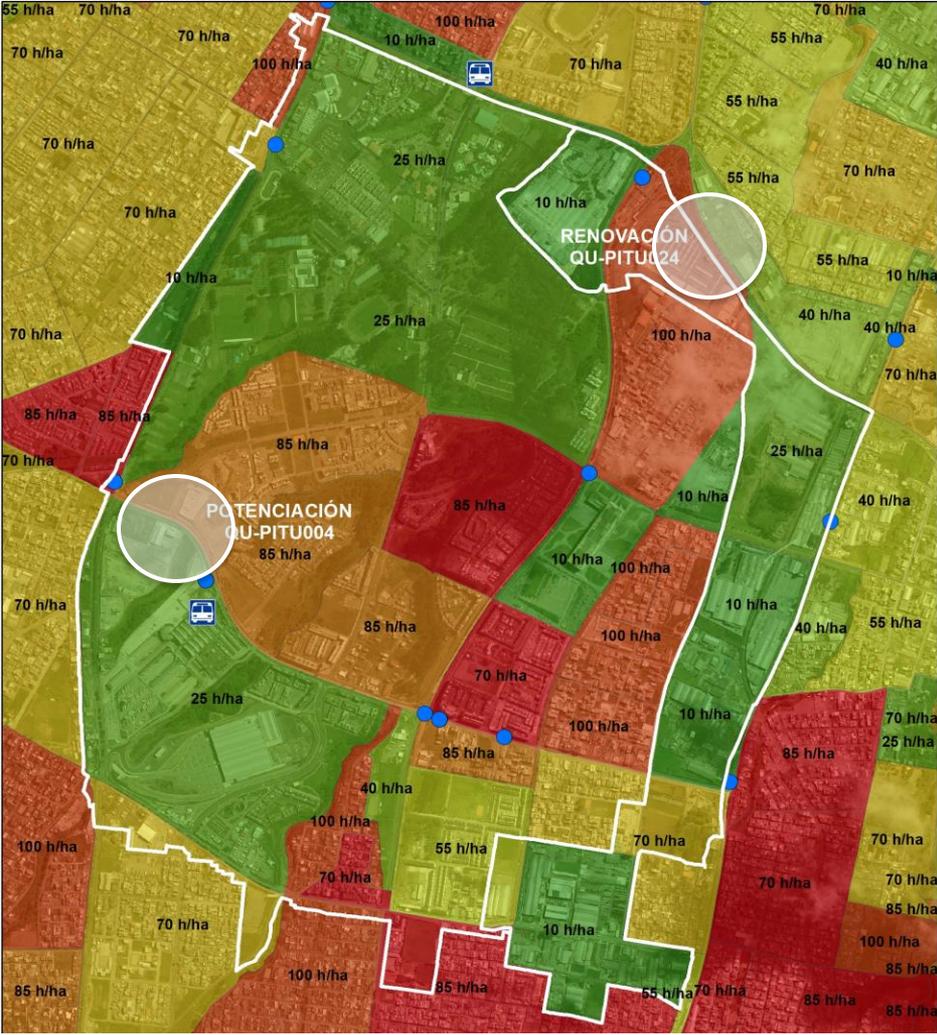
DENSIDAD POBLACIONAL

DENSIDAD POBLACIONAL



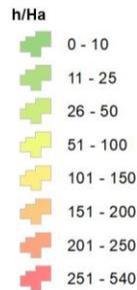
Leyenda

- PIT
- ESTACIONES BRT
- ESTACIONES METRO



DENSIDAD POBLACIONAL

DENSIDAD POBLACIONAL

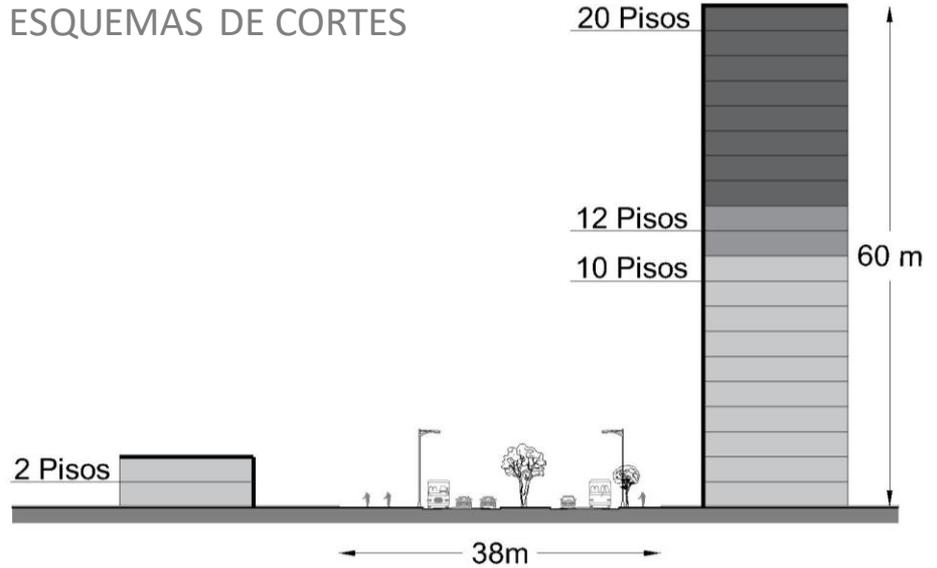


Legenda

- PIT
- ESTACIONES BRT
- ESTACIONES METRO



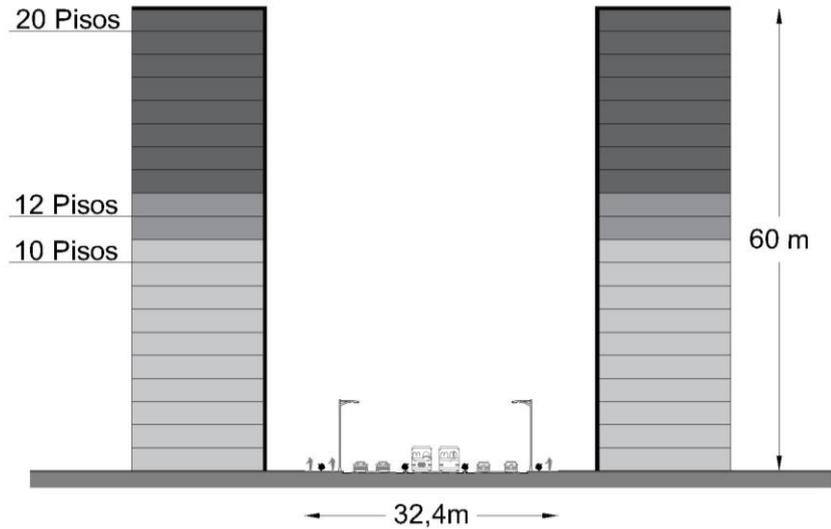
ESQUEMAS DE CORTES



QUICENTRO SUR

AV. MORAN VALVERDE

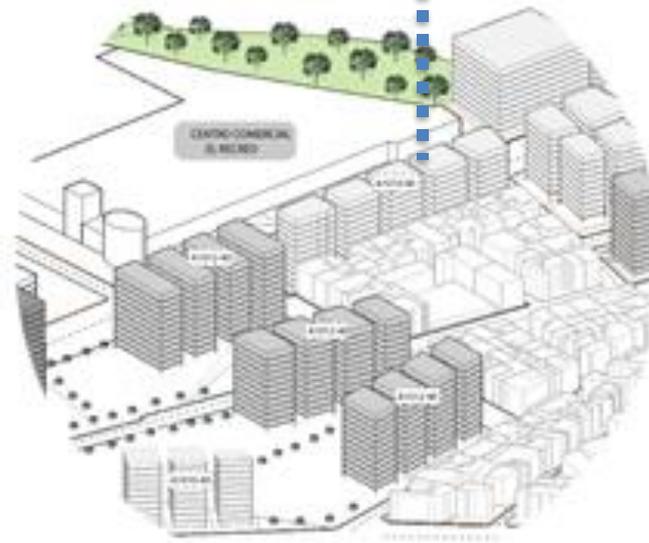
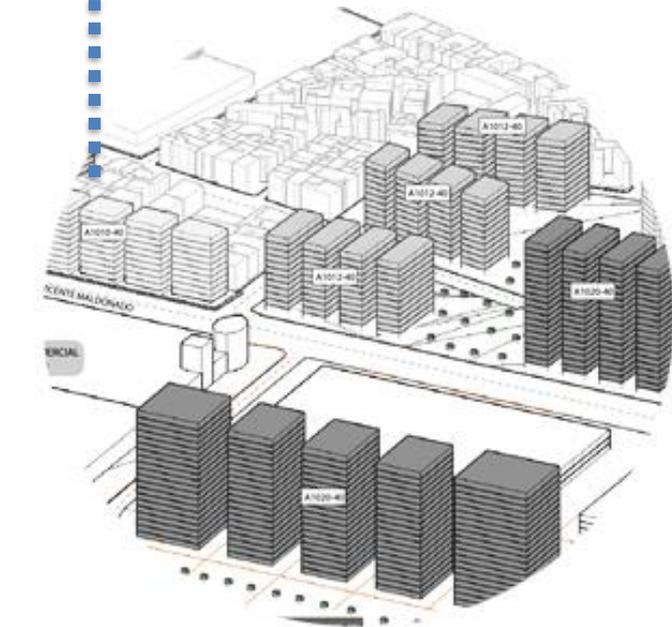
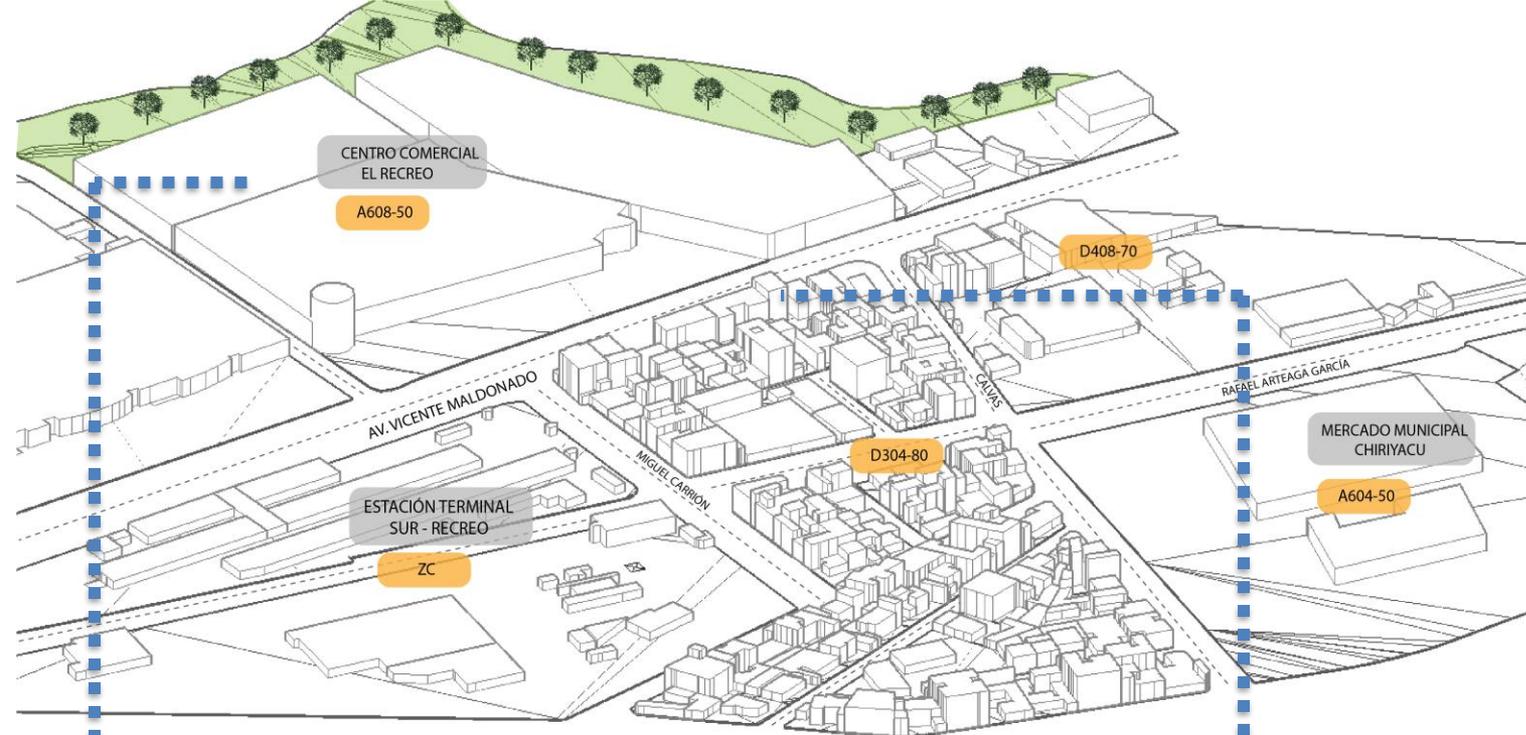
LOTE SUR



LOTE

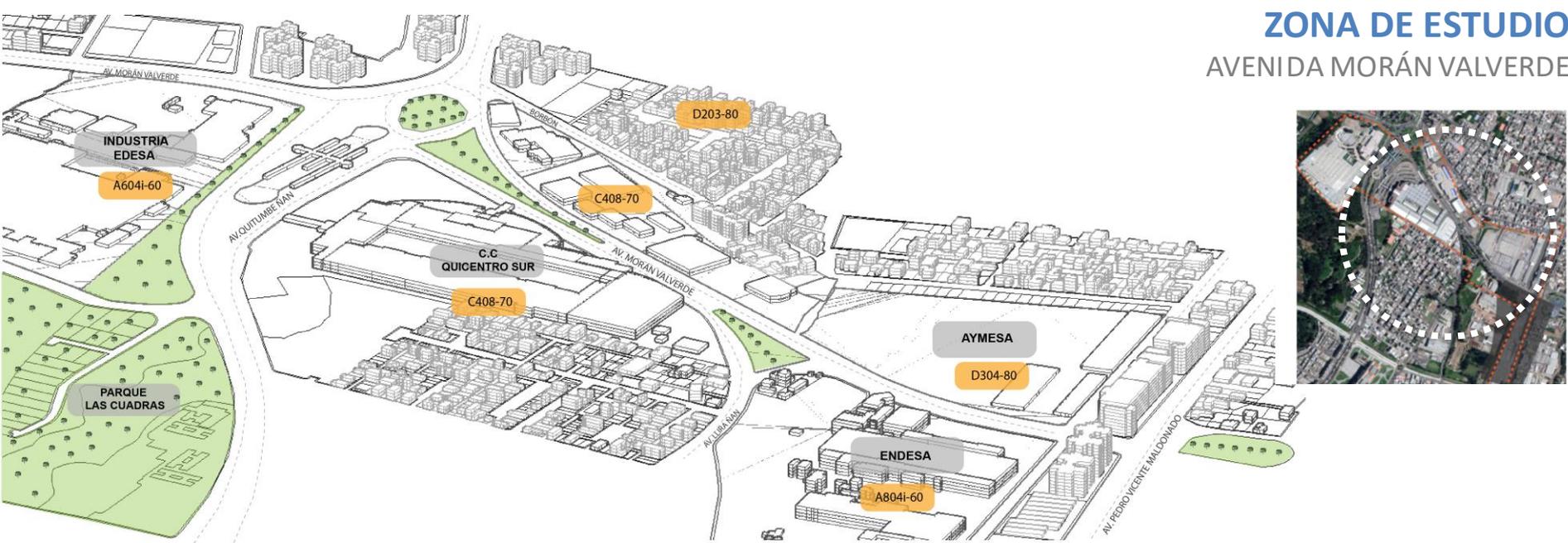
AV. CONDOR ÑAN

LOTE



ZONA DE ESTUDIO

AVENIDA MORÁN VALVERDE



LEVANTAMIENTO 3D ESTADO ACTUAL : ZONIFICACIÓN PUOS



LEVANTAMIENTO 3D PROPUESTA EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD BÁSICA (A1510-40) EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA (A1512-40) EDIFICABILIDAD ESPECIFICA MÁXIMA (A1520-40)

An aerial, black and white photograph of a city, likely Quito, Ecuador, showing a dense urban area with a grid-like street pattern. In the background, there are several mountain peaks under a cloudy sky. The image is split vertically, with the left half being a darker, more shadowed version of the same scene.

GRACIAS

Dirección Metropolitana de
Planeamiento y Política de Suelo

Coordinación PUGS
dmpps.quito@gmail.com