

# PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

## PROPUESTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE TERRITORIO,  
HÁBITAT Y VIVIENDA

**JULIO 2021**

PROPUESTA

# CONTENIDO

<b>1.1 ESTRUCTURA URBANO RURAL</b> .....	<b>9</b>
<b>1.1.1 Asentamientos Humanos</b> .....	<b>10</b>
I. SISTEMA POLICÉNTRICO .....	10
SISTEMA DE CENTRALIDADES .....	10
NODOS FUNCIONALES .....	12
NODOS DE CENTRALIDAD .....	14
BARRIOS.....	15
II. SISTEMA DE MICRORREGIONES .....	16
LINEAMIENTOS GENERALES .....	16
<b>1.1.2 Sistema de protección y producción</b> .....	<b>17</b>
I. ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.....	18
LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN Y TRATAMIENTO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN .....	19
II. ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS NATURALES .....	20
LINEAMIENTOS PARA NORMATIVAS ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS NATURALES .....	21
III. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL .....	21
ZONA DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO .....	24
IV. POLÍGONOS INDUSTRIALES, ZONAS PRODUCTIVAS Y AGRÍCOLAS.....	25
POLÍGONOS INDUSTRIALES .....	25
ZONAS PRODUCTIVAS Y AGRÍCOLAS .....	25
<b>1.1.3 Sistemas públicos de soporte</b> .....	<b>27</b>
I. COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS .....	28
LINEAMIENTOS PARA LA COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS .....	28
MANEJO Y COBERTURA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS.....	28
II. EQUIPAMIENTOS DE JERARQUÍA CANTONAL Y SUPRA CANTONAL .....	29
III. SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD VIAL .....	29
IV. SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE .....	31
CATEGORIZACIÓN VIAL.....	31
<b>1.2 CLASIFICACIÓN DE SUELO</b> .....	<b>34</b>
<b>1.2.1 Suelo Urbano</b> .....	<b>34</b>
<b>1.2.2 Suelo Rural</b> .....	<b>34</b>
<b>1.3 SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO</b> .....	<b>36</b>
<b>1.3.1 Subclasificación de Suelo Urbano</b> .....	<b>36</b>
SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	37
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	37
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN.....	37
<b>1.3.2 Subclasificación de Suelo Rural</b> .....	<b>37</b>
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN .....	37
SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO .....	38
SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.....	38
SUELO RURAL DE PROTECCIÓN .....	38

## ÍNDICE TABLAS

TABLA 1. 01 ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL .....	22
TABLA 1. 02 PRINCIPALES VÍAS EXISTENTES EN EL DMQ.....	32

PROPUESTA

# ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 1. 01 SISTEMA POLICÉNTRICO DMQ – MODELO TERRITORIAL DESEADO.....	12
GRÁFICO 1. 02 NODOS FUNCIONALES EN LA MESETA CENTRAL DMQ – MODELO TERRITORIAL DESEADO.....	13
GRÁFICO 1. 03 NODOS FUNCIONALES EN EL CANTÓN QUITO – MODELO TERRITORIAL DESEADO.....	14
GRÁFICO 1. 04 CENTRALIDADES Y NODOS DE CENTRALIDADES EN EL DMQ – MODELO TERRITORIAL DESEADO .....	15
GRÁFICO 1. 05 SISTEMA DE MICRORREGIONES – MODELO TERRITORIAL DESEADO.....	17
GRÁFICO 1. 06 PUGS P1. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL DMQ (APÉNDICE C1-CE-PN-3A) .....	23
GRÁFICO 1. 07 PUGS P1. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL DMQ (APÉNDICE C1-CE-PN-3B) .....	24
GRÁFICO 1. 08 POLÍGONOS INDUSTRIALES Y ZONAS PRODUCTIVAS DEL DMQ.....	27
GRÁFICO 1. 09 SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD VIAL.....	30
GRÁFICO 1. 10 SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE.....	33
GRÁFICO 1. 11 PUGS C1 CLASIFICACIÓN DE SUELO DMQ (APÉNDICE C1-CE-PN-1A) .....	35
GRÁFICO 1. 12 PUGS C1 CLASIFICACIÓN DE SUELO MESETA (APÉNDICE C1-CE-PN-1B) .....	36
GRÁFICO 1. 13 PUGS S1 SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO DMQ (APÉNDICE C1-CE-PN-2A).....	39
GRÁFICO 1. 14 PUGS S1 SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO MESETA (APÉNDICE C1-CE-PN-2B) .....	40

## ABREVIATURAS

ACUS	Áreas de Conservación y Uso Sustentable
AIER	Áreas de Intervención Especial y Recuperación
AIVAS	Áreas de Intervención Valorativas
BRT	Bus de Tránsito Rápido
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito
ICQ	Instituto de la Ciudad de Quito
LUAE	Licencia Única de Actividades Económicas
LMU	Licencia Metropolitana Urbanística
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
MDMQ	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
MTD	Modelo Territorial Deseado
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PUOS	Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo
PMDOT	Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
SITP	Sistema Integrado de Transporte Público

# ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística, incluye el proceso y resultado a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos del territorio.

La planificación incluye la organización del crecimiento urbano mediante una distribución de la población acorde a las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

El ordenamiento territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional, provincial y parroquial rural.

Los planes son instrumentos de obligatorio cumplimiento que confieren derechos y generan obligaciones tanto para la administración metropolitana como para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

El instrumento de ordenamiento territorial para el Distrito Metropolitano de Quito es el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contiene el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus componentes estructurante y urbanístico, cuyo alcance normativo es vinculante y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito es el instrumento de planificación que tiene como objeto establecer la normativa urbanística para el uso, la ocupación, la edificabilidad, la gestión del suelo y del desarrollo urbano.

PROPUESTA

## CAPÍTULO 1

# COMPONENTE ESTRUCTURANTE

C1-CE



# COMPONENTE ESTRUCTURANTE

## DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO DEL PMDOT

Es el componente territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la clasificación del suelo, su definición y estructura de usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas, de acuerdo a lo que establece el presente Parágrafo y la normativa nacional aplicable.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo está formado por un componente estructurante y urbanístico. El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el PMDOT, y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

Por otro lado, el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

El Modelo Territorial Deseado plantea una respuesta a los problemas y potencialidades identificados en el diagnóstico territorial del DMQ. Se establecen los lineamientos conceptuales y objetivos generales de cada uno de 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 compacta y policéntrica con un sistema eficiente de movilidad y conectividad que se articula al sistema de microrregiones sostenibles rurales. El MTD busca promover principios de equidad a través del fortalecimiento de las centralidades y sus barrios. Proteger y recuperar el patrimonio natural, histórico y cultural. Además, establece los principios para reducir la vulnerabilidad social de forma transversal en todos los componentes.

### 1.1 ESTRUCTURA URBANO RURAL

El modelo territorial deseado establecido en el PMDOT, busca organizar y estructurar el funcionamiento del suelo rural y urbano, asegurando una dinámica sostenible entre los asentamientos humanos, las áreas de producción, las zonas de protección ecológica y el patrimonio cultural.

Lo criterios estructuradores propuestos del modelo son:

- Desarrollo sostenible del territorio y contención de la mancha urbana, evitando que se urbanice las áreas de producción agrícola y promoviendo la soberanía alimentaria.

- Estructurar el área urbana consolidada a través de un sistema centralidades, promoviendo su desarrollo orientado al transporte, dotación de equipamientos, mixticidad de usos, la ciudad compacta, la equidad territorial y la densificación.
- Estructurar el área rural en base a un sistema de microrregiones sostenibles con vocación agrícola y turística, vinculando e integrando las diferentes economías y cadenas productivas.

En este marco el PUGS considera la clasificación del suelo en urbano y rural; la estructura vial por categorías y tipologías, que establecen la trama urbana y rural de conectividad metropolitana y local; las actividades que se desarrollan en el territorio mediante las asignaciones de los usos y edificabilidad del suelo.

### 1.1.1 Asentamientos Humanos

Los asentamientos humanos son los conglomerados de pobladores que se asientan, de modo concentrado o disperso, sobre el territorio del Distrito Metropolitano de Quito y que, para su funcionamiento, requieren de la dotación de servicios básicos, vivienda digna y segura, espacio público de calidad y equipamientos sociales.

Este documento normativo identifica como parte del sistema de asentamiento humanos a los siguientes conglomerados: comunas, asentamientos de hecho y parroquias rurales y establecerá la clasificación, el tratamiento y el aprovechamiento correspondiente que asegure su desarrollo sostenible y derechos adquiridos tipificados en la ley y normativa vigente.

## I. SISTEMA POLICÉNTRICO

La estructura urbana del Distrito Metropolitano de Quito se organiza a través de un sistema policéntrico, compuesto por centralidades urbanas, nodos de centralidad, nodos funcionales y barrios cuyas dinámicas características e interrelación con las áreas rurales, permiten cumplir los objetivos planteados en el modelo territorial deseado.

### SISTEMA DE CENTRALIDADES

Se define como el núcleo urbano multifuncional, denso y diverso, donde se concentran gran variedad de actividades, servicios, personas y flujos socioeconómicos. Debido a su oferta de infraestructura y equipamientos, permite el intercambio de productos, experiencias, conocimiento y cultura (Apéndice C1\_1.1\_01). Para el Distrito Metropolitano de Quito se identifican los siguientes tipos de centralidad según su grado de impacto:

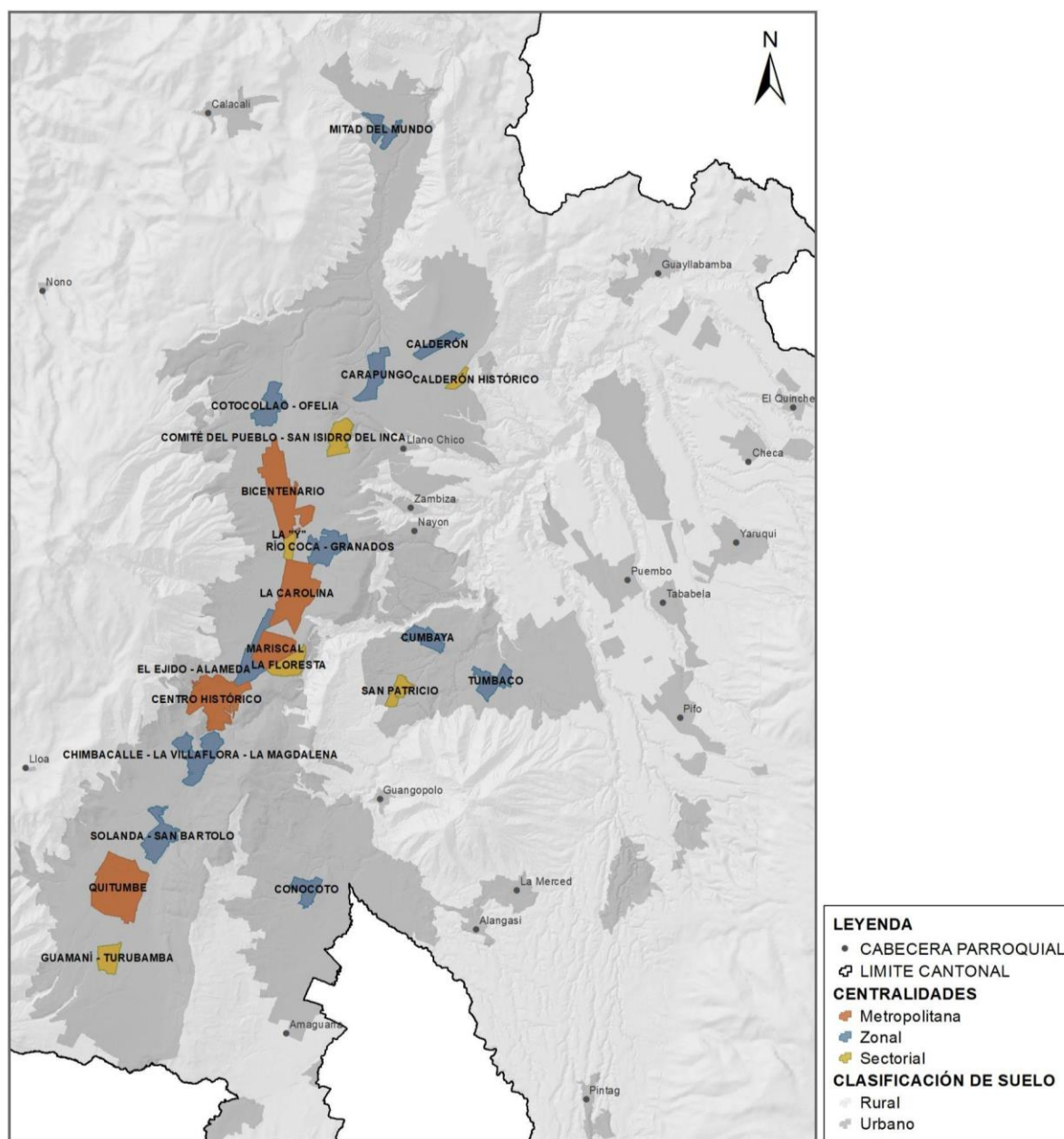
- a) *Centralidad Metropolitana*. Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados que ejercen influencia económica, turística, social, cultural y patrimonial, dentro del sistema urbano del DMQ, incluso fuera de este, hacia el ámbito regional, nacional o mundial. Agrupa las principales entidades de gestión pública, equipamientos y sitios de utilidad general; son territorios de alta atracción de población flotante proveniente del DMQ (rural - urbano) ya que son las mayores prestadoras de bienes y servicios y generadoras de empleo. Son

territorios consolidados y tradicionales, con buena accesibilidad al sistema integrado de transporte público.

- b) *Centralidad Zonal*. Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados que atraen grandes grupos de población de la zona u otros sectores aledaños del DMQ; contiene una alta oferta de servicios y equipamientos de carácter zonal o intermedio, áreas productivas y centros de trabajo concomitantes; fortalecen las actividades logísticas, de aprovisionamiento y administrativas; y tienen la capacidad de articularse con otras centralidades de menor grado de impacto como las sectoriales.
- c) *Centralidad Sectorial*. Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados consolidados o por consolidar que no atraen, necesariamente, población de otros sectores de la ciudad; Las centralidades sectoriales concentran y prestan cierto tipo de actividad especializada y se articulan con otras centralidades de escala similar, para activar su potencial estratégico y consolidar el sistema de centralidades del DMQ. A través de este, pueden relacionarse con centralidades de mayor escala en donde se localizan servicios y actividades de mayor cobertura e impacto.

Este plan establecerá la clasificación del suelo, el tratamiento urbanístico, el aprovechamiento y los estándares urbanísticos correspondientes a cada tipo de centralidad, que permita su desarrollo, consolidación y densificación, en concordancia con el ordenamiento territorial propuesto.

Gráfico 1. 01 Sistema Policéntrico DMQ – Modelo Territorial Deseado



### NODOS FUNCIONALES

Como soporte al sistema policéntrico, se define nodo funcional a las áreas urbanas o rurales, donde una actividad específica ejerce influencia en su entorno inmediato, gatillando nuevas dinámicas territoriales relacionadas a la actividad principal, que puede ser relevante tanto a la cotidianidad como a la estrategia de posicionamiento global-regional-metropolitana del Distrito Metropolitano de Quito. Sumado, contribuirán a mejorar la distribución de actividades intraurbanas y a una integración sostenible campo - ciudad.

Se identifican las siguientes tipologías de nodos funcionales:

- a) *Nodos con funciones tendencias.* - son aquellas áreas que, actualmente, ya tienen una función determinada, la misma que se mantendrá.
- b) *Nodos con funciones planificadas.* - son aquellas áreas excepcionales donde se propondrá alguna función específica de apoyo al modelo territorial deseado.

Este plan establecerá la clasificación del suelo, el tratamiento urbanístico, el aprovechamiento y los estándares urbanísticos correspondientes, que permita mantener y potenciar las características de cada uno de los nodos funcionales, en concordancia con el ordenamiento territorial propuesto.

Gráfico 1. 02 Nodos funcionales en la meseta central DMQ – Modelo Territorial Deseado

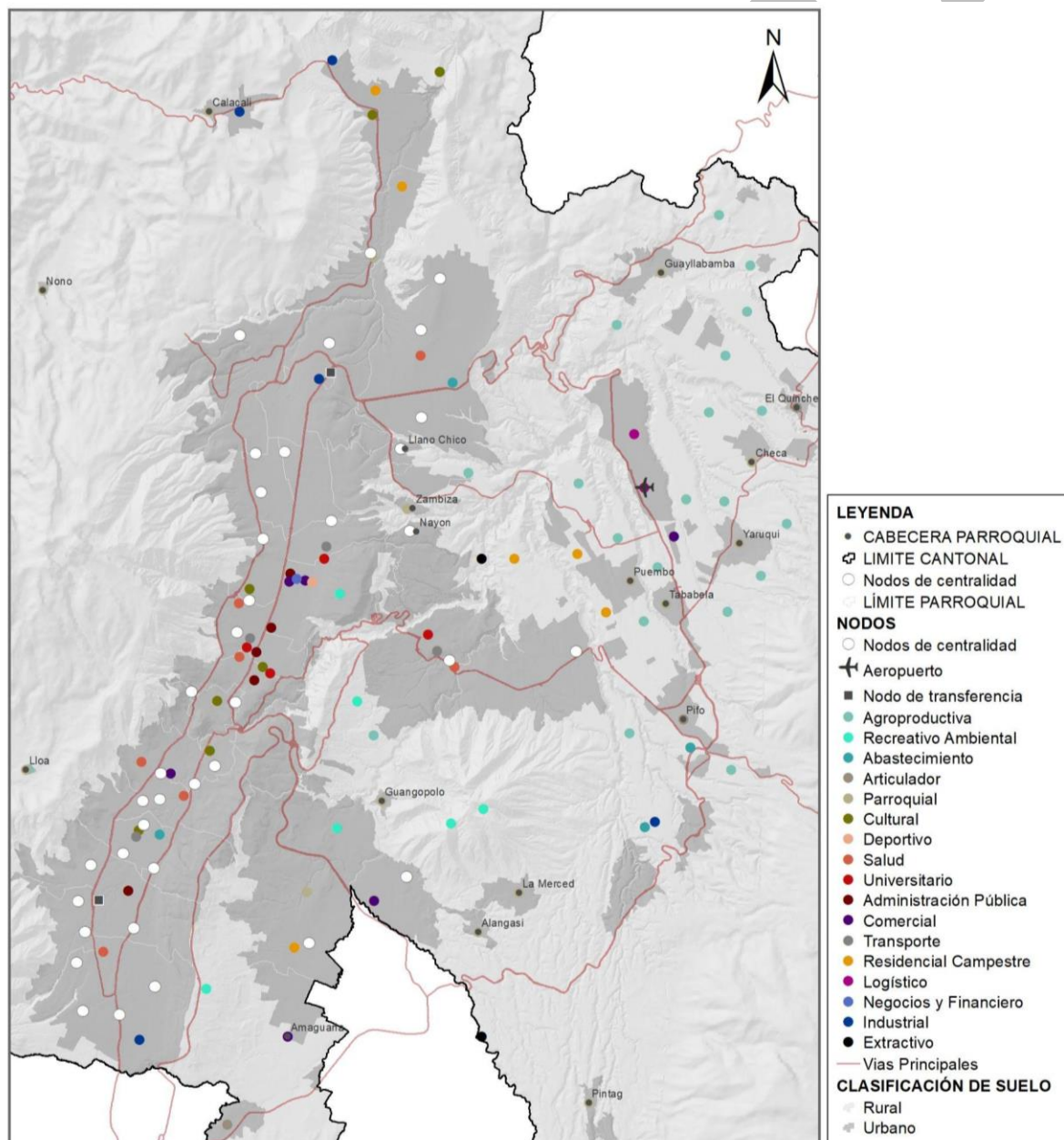
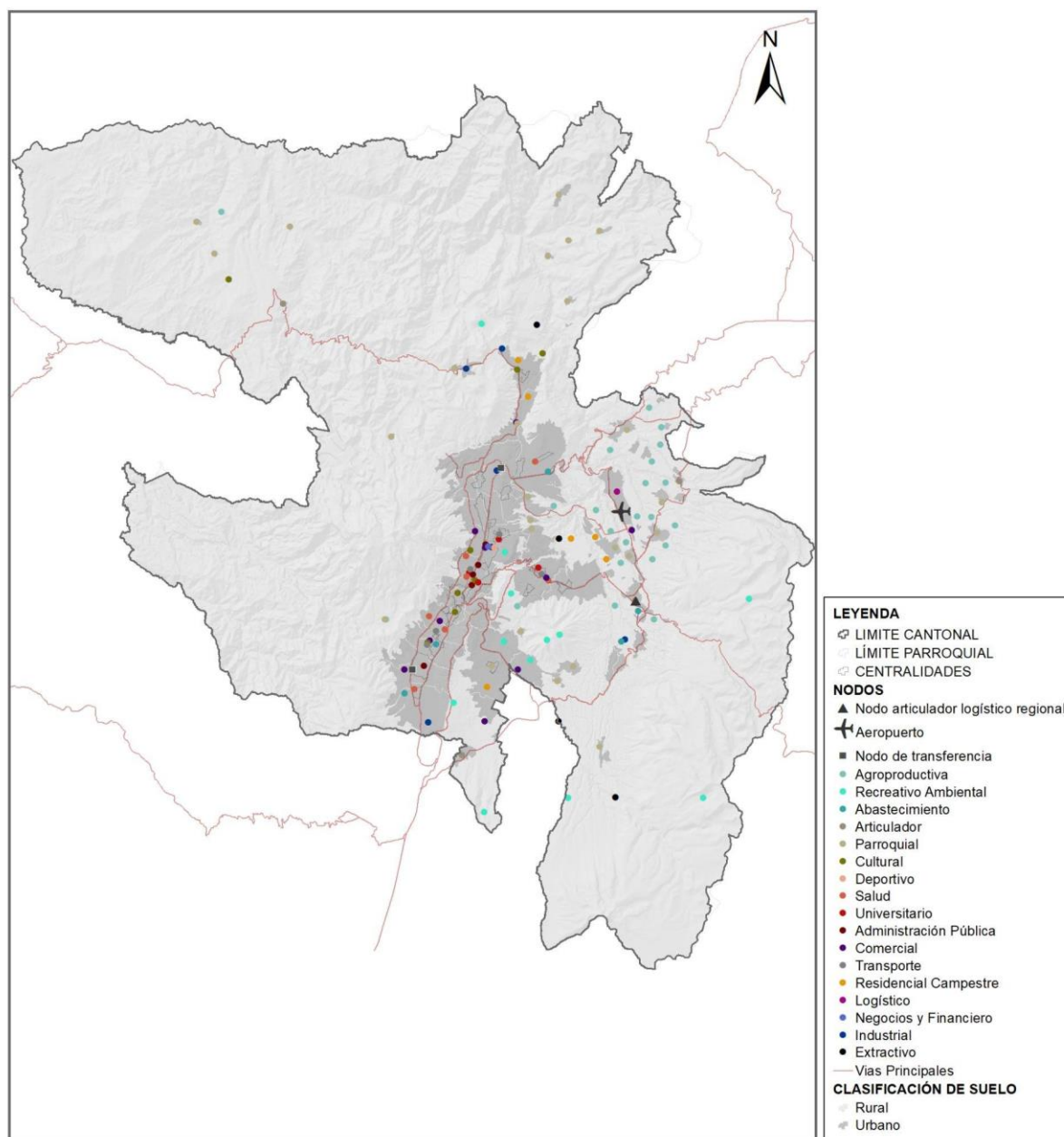


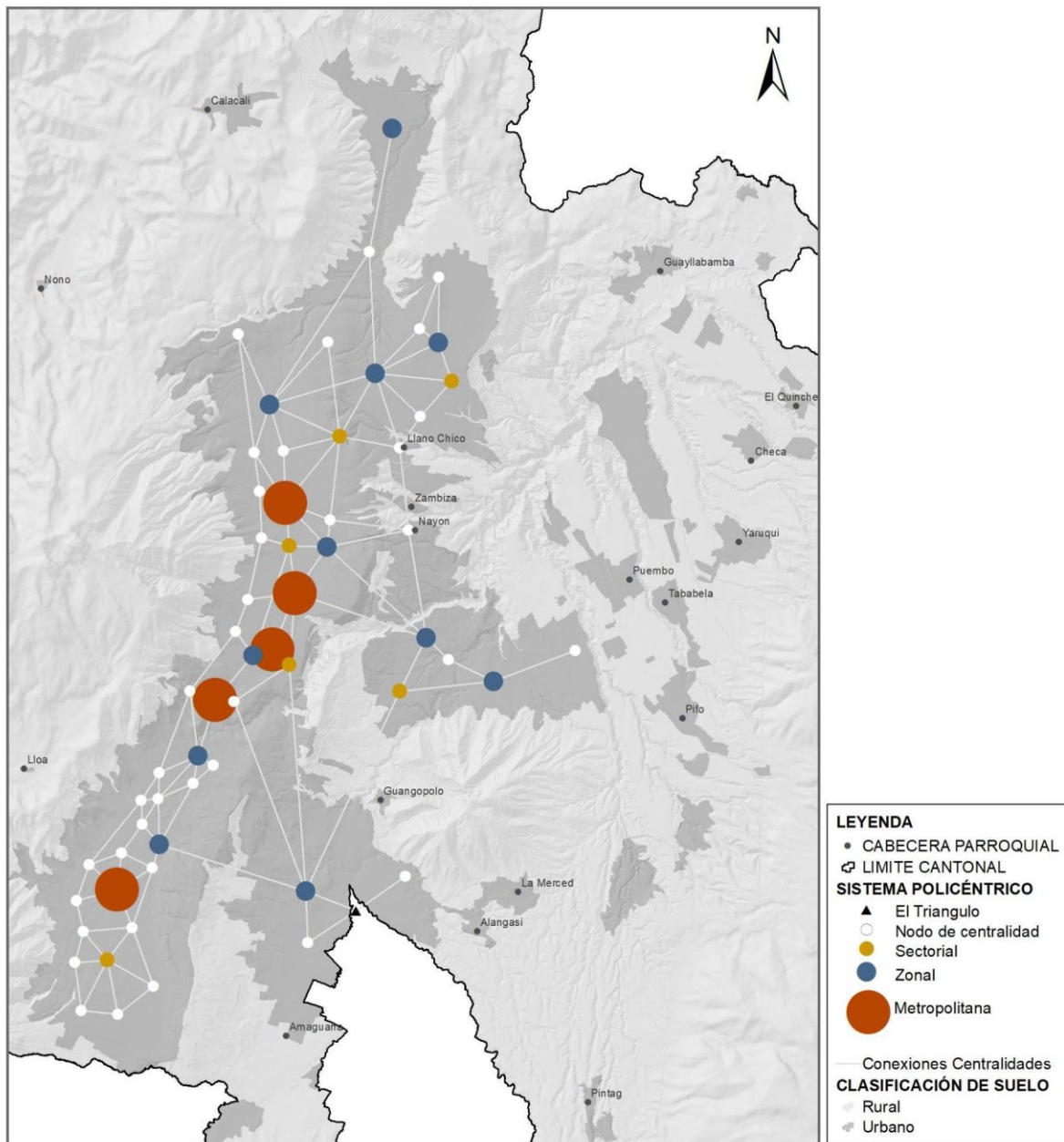
Gráfico 1. 03 Nodos funcionales en el Cantón Quito – Modelo Territorial Deseado



### NODOS DE CENTRALIDAD

Fue posible identificar un inicio de diversificación de actividades en algunos nodos urbanos. Es decir, que presentan características iniciales de centralidad. Estos nodos evidencian una tendencia hacia una escala barrial y, por tanto, generan conectividad entre las centralidades multi diversas y los barrios predominantemente residenciales, por ende, a futuro pueden desarrollarse como centralidades, en una escala más pequeña que las sectoriales, y han sido denominados nodos de centralidad.

Gráfico 1. 04 Centralidades y Nodos de Centralidades en el DMQ – Modelo Territorial Deseado



## BARRIOS

Se define como barrio a la célula básica de la ciudad con injerencia a nivel sectorial, zonal y metropolitana, donde se satisfacen las necesidades cotidianas y es el escenario para la participación y la cohesión de la comunidad que le habita.

Este documento normativo establecerá clasificación del suelo, el tratamiento urbanístico, el aprovechamiento y los estándares urbanísticos correspondientes, que permitan asegurar su residencialidad y sostenibilidad ambiental, social y económica, en concordancia con el ordenamiento territorial propuesto.

## II. SISTEMA DE MICRORREGIONES

La estructura urbana y rural del DMQ se articula armónicamente conformando en el territorio rural un sistema de microrregiones rurales sostenibles, las cuales aprovechan las relaciones económicas, sociales, culturales y ambientales actuales y promueven el desarrollo inclusivo, un ambiente sano y ecológicamente equilibrado para sus pobladores. Aportan a la construcción del modelo territorial deseado bajo un enfoque de sostenibilidad, economía circular, comercio justo y la constante interrelación e interconexión entre las zonas urbanas y rurales cantonales.

El sistema de microrregiones se compone de:

- Microrregión Oriental: Pintag Amaguaña.
- Nodo Articulador: Amaguaña
- Microrregión Nororiental 1: Puenbo, Pifo, Tababela.
- Nodo Articulador: Pifo
- Microrregión Nororiental 2: Guayllabamba, El Quinche, Checa, Yaruquí.
- Nodo Articulador: Guayllabamba
- Microrregión Norcentral: Calderón, Llano Chico, Zámiza, Nayón.
- Microrregión Orienta: Lloa, Nono
- Microrregión Equinoccial: Pomasqui, San Antonio, Calacalí
- Microrregión Norequinoccial: San José de Minas, Puéllaro, Perucho, Chavezpamba, Atahualpa.
- Nodo Articulador: Perucho
- Microrregión Valle de Tumbaco: Tumbaco, Cumbayá
- Microrregión Los Chillos: La Merced, Guangopolo, Alangasí, Conocoto
- Microrregión Noroccidental: Nanegal, Gualea, Pacto, Nanegalito, Calacalí Nodo Articulador: Nanegalito

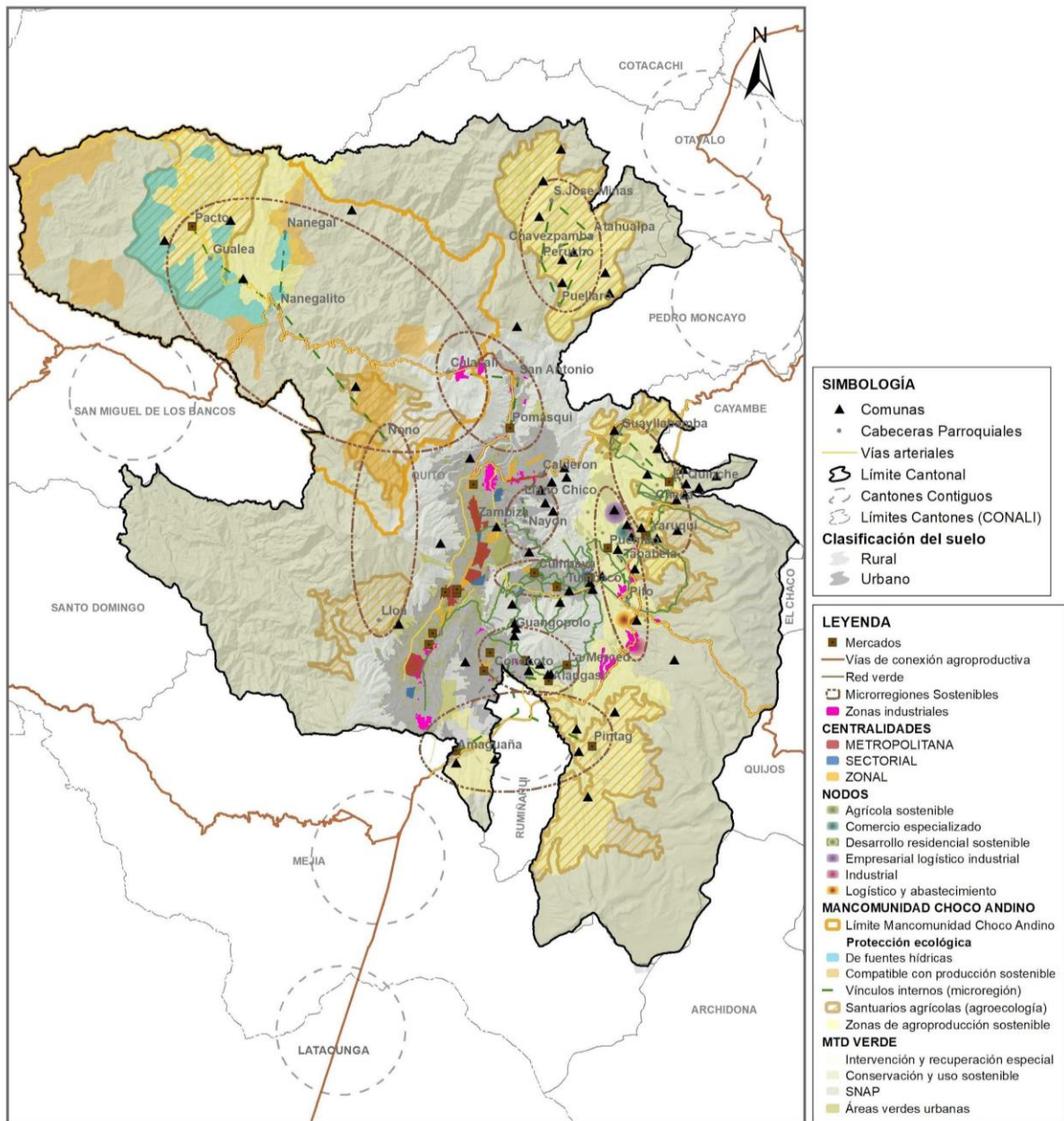
### LINEAMIENTOS GENERALES

- Fortalecer las zonas de agroproducción sostenible, que integren la dimensión social, ambiental y económica, para promover áreas agrícolas nuevas y mejorar las actuales con el fin de desincentivar el crecimiento urbano sobre áreas con potencial agrícola.
- Promover que las comunidades ancestrales ubicadas en áreas de protección (santuarios agrícolas) practiquen actividades agrícolas y desarrollen procesos de producción de alimentos basados en agroecología con el fin de evitar la expansión y disminuir la contaminación y deterioro del ecosistema.
- Impulsar el turismo comunitario aprovechando el patrimonio tangible e intangible de los territorios. Para esto, se debe conservar los valores ecológicos, culturales y de producción sostenibles de zonas rurales.
- Disminuir y controlar procesos de extracción minera en áreas protegidas, fuentes de agua y centros poblados.



- Potenciar el SMAP mediante la articulación de modos de vida rurales vinculados al aprovechamiento de bosques con fines no maderables y sistemas agropecuarios sostenibles compatibles con su conservación.

Gráfico 1. 05 Sistema de Microrregiones – Modelo Territorial Deseado



### 1.1.2 Sistema de protección y producción

Son zonas determinadas por los entes rectores a nivel estatal y municipal de acuerdo con la legislación vigente y que, por sus características naturales, de interés ecológico o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deben articularse al sistema de áreas de protección correspondiente.

## I. ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

Son áreas de patrimonio natural que se encuentran dentro de los sistemas de conservación de áreas protegidas, cuyo fin es proteger los ecosistemas, la biodiversidad, y los servicios ambientales en beneficio de la sociedad. Estos sistemas son:

- A nivel estatal, el Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP y bosques protectores.
- A nivel distrital, el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito SMANP.

**Patrimonio Natural Estatal.** Unidades de conservación que están dentro del SNAP y los Bosques Protectores manejados por el Ministerio del Ambiente del Ecuador como Autoridad Ambiental Nacional MAE, en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo.

**Patrimonio Natural Distrital.** Predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas, regulados de acuerdo a las ordenanzas y planes de manejo respectivos. Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican los santuarios de vida silvestre, áreas de protección de humedales, áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), áreas de intervención especial y recuperación (AIER).

**Santuarios de Vida Silvestre.** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.

**Áreas de Protección de Humedales.** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.

**Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.** Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.

**Áreas de intervención especial y recuperación AIER.** Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que, por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

**Áreas del PANE.** Áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

**Bosques y Vegetación Protectora.** Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

Las áreas de protección municipal definidas para el Distrito Metropolitano constan en el (Apéndice C1\_1.2\_01) son las siguientes:

- a) Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS)
  - ACUS Mashpi – Gauycuyacu - Saguangal
  - ACUS Sistema Hídrico y Arqueológico Pachijal
  - ACUS Mojanda - Cambugán
  - Bosques del Valle de Lloa
- b) Áreas de Protección de Humedales
  - Humedales Cerro Las Puntas
  - Páramos de Pintag
- c) Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER)
  - AIER Pichincha Atacazo
  - AIER Ilaló
- d) Corredor Ecológico
  - Corredor Ecológico del Oso Andino

#### **LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN Y TRATAMIENTO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN**

- Serán determinantes para el ordenamiento territorial y se establecerán como suelos de protección, restringiendo total y obligatoriamente el desarrollo urbanístico.
- El modelo de ocupación del suelo, determinado por el modelo territorial deseado, respetará las áreas de protección natural municipal y estatal por su alto valor natural y ecosistémico.
- El tratamiento de conservación o recuperación se aplicará a las áreas protegidas con el fin de conservar y proteger la biodiversidad y los servicios ecosistémicos en beneficio de los ciudadanos y de conformidad con la legislación ambiental local y nacional.
- En los asentamientos humanos regularizados que se encuentran en áreas de protección ecológica y que no estén consolidados, se mantendrá el lote mínimo, sin embargo, se deberá modificar la forma de ocupación, disminuyendo el número de pisos y permitiendo un menor porcentaje de ocupación (COS).

## II. ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS NATURALES

Son aquellas donde existe la factibilidad de concurrencia de un fenómeno sobre la base de las condiciones locales del terreno. La susceptibilidad es una propiedad del terreno que indica qué tan favorables o desfavorables son las condiciones para que puedan ocurrir eventos como deslizamientos, inundaciones, hundimientos, flujos de lodo y escombros, entre otros.

Los principales fenómenos naturales identificados son: movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, erupciones volcánicas y sismos.

- a) **Susceptibilidad a movimientos en masa.** Los movimientos en masa son procesos en los cuales el volumen constituido por roca, suelo, tierras, detritos o escombros se desplaza ladera abajo por acción de la gravedad, y se clasifican según la forma de la superficie de deslizamiento. Los fenómenos más comunes son los deslizamientos y desprendimientos generados en los márgenes de quebradas, taludes de vías y en pendientes mayores a un ángulo de 30° (Apéndice C1\_1.2\_02).
- b) **Susceptibilidad a inundaciones.** Las inundaciones son eventos naturales y recurrentes en las cuencas hidrográficas; según su duración pueden ser rápidas o lentas, o, según su origen pueden clasificarse en fluviales, pluviales o por fallos de infraestructura hidráulica. Las inundaciones se producen cuando lluvias intensas de corta duración o prolongadas sobrepasan la capacidad de retención e infiltración del suelo, por lo que la capacidad máxima de transporte del río o arroyo es superada, y el cauce principal se desborda e inunda los terrenos circundantes (Apéndice C1\_1.2\_03).
- c) **Susceptibilidad a subsidencias.** La subsidencia hace referencia al hundimiento paulatino de la corteza terrestre, continental o submarina. Puede deberse a causas como: disolución de materiales profundos, construcción de obras subterráneas o de galerías mineras, erosión del terreno en profundidad, el flujo lateral del suelo, la compactación de los materiales que constituyen el terreno o la actividad tectónica.

Todas estas causas se manifiestan en la superficie del terreno mediante deformaciones verticales que pueden variar desde pocos milímetros hasta varios metros durante periodos que varían desde minutos hasta años (Apéndice C1\_1.2\_04).

- d) **Amenaza Volcánica.** La amenaza volcánica se refiere a la probabilidad de erupción de un volcán activo, que puede causar algún peligro para la integridad física de la población y afectar sectores como la movilidad y la producción debido a la emisión de flujos laháricos, caída de piroclastos (cenizas) y emisión de gases, entre otros.

El Distrito Metropolitano de Quito, por su ubicación rodeado de volcanes de edades geológicas recientes, y por ser parte del Cinturón de Fuego del Pacífico, presenta amenaza a

este fenómeno natural, cuya amenaza principal son los volcanes activos Guagua Pichincha y el volcán Cotopaxi (Apéndice C1\_1.2\_05 y C1\_1.2\_06).

- e) **Amenaza a eventos sísmicos.** La amenaza sísmica, es la probabilidad de ocurrencia de vibraciones sísmicas con un cierto nivel de intensidad y magnitud, en un período preestablecido. Un sismo es considerado como un movimiento rápido y brusco de las fallas y fracturas en el interior de la corteza terrestre, los cuales liberan gran cantidad de energía acumulada durante un largo tiempo (Apéndice C1\_1.2\_07).

#### **LINEAMIENTOS PARA NORMAR ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS NATURALES**

- Las zonas con susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos o subsidencias en suelo urbano deberán tener la asignación del uso: RESIDENCIAL URBANO DE BAJA DENSIDAD (RUB) con una tipología de compatibilidad 1 o 2.
- A las zonas con susceptibilidad alta y muy alta a los fenómenos naturales de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias, se les disminuirá el aprovechamiento asignado. Si son zonas consolidadas se les asignará un coeficiente de ocupación del suelo en planta baja 10% menor al vigente y se les otorgará una edificabilidad básica máxima de 2 pisos.
- En zonas no consolidadas con susceptibilidad alta y muy alta se asignará un menor coeficiente de ocupación que el vigente, una edificabilidad básica de hasta 2 pisos y una forma de ocupación aislada o hasta continua (con retiro), Se deberá aumentar el tamaño del lote mínimo para evitar la densificación, el fraccionamiento del suelo y su impermeabilidad.
- A las zonas expuestas a amenazas altas y muy altas no se les otorgará una edificabilidad general máxima o edificabilidad específica máxima.
- En los asentamientos humanos regularizados que se encuentran en zonas con susceptibilidad alta y muy alta a fenómenos naturales, y que no estén consolidados, se mantendrá el lote mínimo, sin embargo, se deberá modificar la forma de ocupación, disminuyendo el número de pisos y permitiendo un menor porcentaje de ocupación.
- En zonas con susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa e inundaciones, identificados al borde de quebradas o de cuencas hidrográficas, especialmente en los ríos Monjas, Machángara y San Pedro, se asignará vivienda unifamiliar (VU) o vivienda bifamiliar (VB) para controlar la densificación.
- Las zonas definidas con subclasificación suelo rural de expansión urbana y uso suelo de reserva no deberán presentar amenazas asociadas a inundaciones, movimientos en masa y flujo de lahares, con el fin de controlar de manera más eficaz el crecimiento del área urbana sobre las zonas de riesgos.

#### **III. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL**

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales de riego, colectores, OCP, zonas de restricción aeroportuarias y zona de protección del Beaterio, que se encuentran especificadas en el Cuadro 2 y en el Mapa normativo PUGS P1 (C1-CE-PN-3A), y otras que puedan ser incorporadas.

Tabla 1. 01 Áreas de Protección Especial

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN
Oleoductos Lago Agrio – Esmeraldas <sup>1</sup>	Desde el eje 15 m
Beaterio <sup>2</sup>	100 m. desde el límite Zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30 <sup>3</sup>
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi – Quito	Desde el eje 15 m
Sistema de reversión poliducto Quito – Ambato	Desde el eje 4.00 m
Línea de alta tensión hasta 69 kv <sup>4</sup>	Desde el eje 8 m
Línea de alta tensión (138 kv) <sup>2</sup>	Desde el eje 10 m
Línea de alta tensión (230 kv) <sup>2</sup>	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (500 kv) <sup>2</sup>	Desde el eje 30 m
Línea de transmisión Santa Rosa – Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m
Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo.	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales <sup>5</sup>	Desde el eje 25 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso <sup>3</sup>	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso <sup>3</sup>	Desde el eje 3 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
OCP	Desde el eje 15 m
Planta de tratamiento de agua derrame pequeño (envases pequeños o fuga pequeña de un envase pequeño de cloro gas) <sup>6</sup> Plantas: El Meridiano, Checa, El Quinche, Gualea, Guayllabamba,	radio de influencia zona de protección de 60m desde el punto centro de los tanques de cloro gas

<sup>1</sup> Retiro de construcción 100 m desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

<sup>2</sup> Retiro de construcción de 100 metros medidos desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.

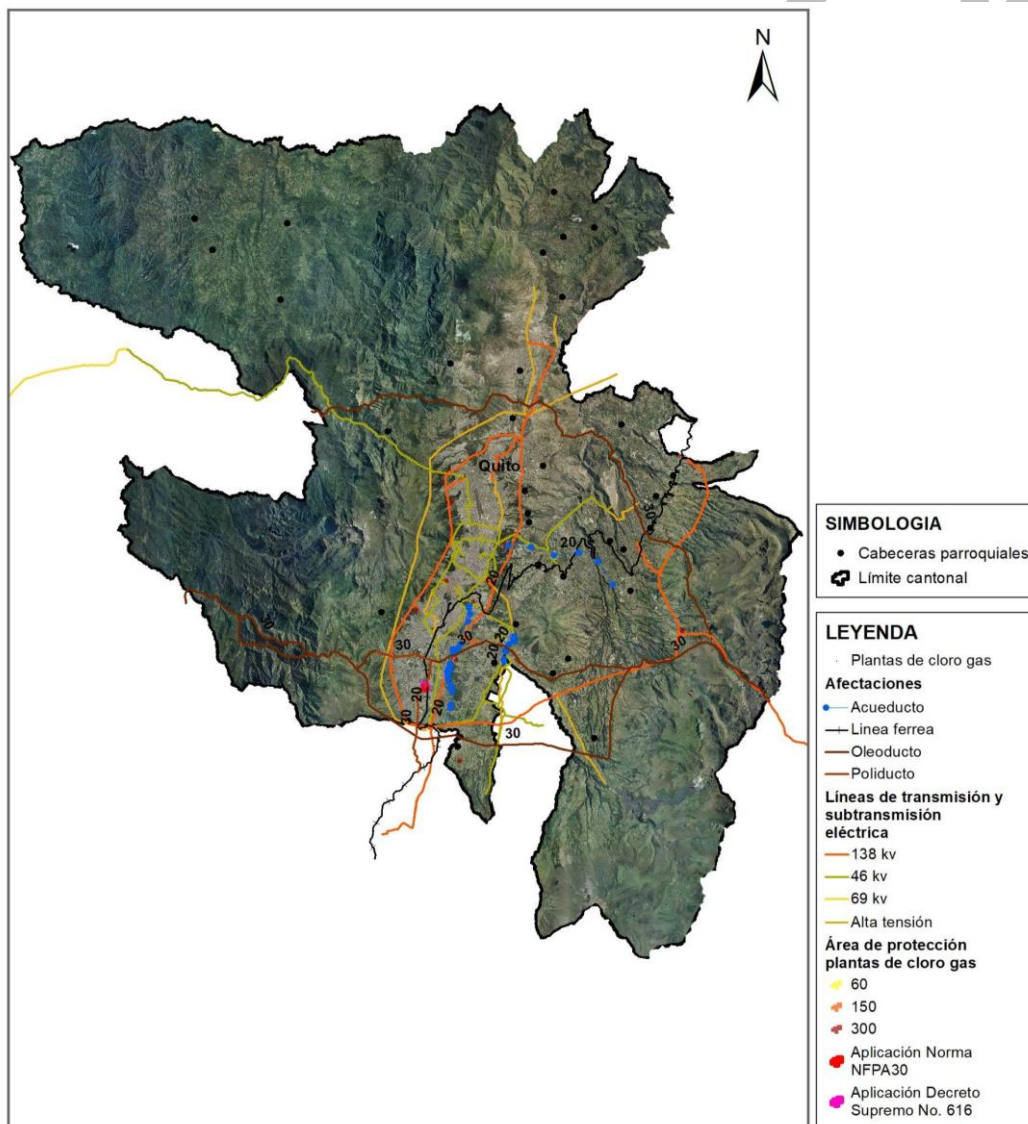
<sup>3</sup> Prohibición de todo tipo de construcciones y el desarrollo de todo tipo de actividades, dentro de la zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30, acogida mediante decreto ejecutivo 1215 de fecha 13 de febrero 2001, en su artículo 25, literal C. Zona delimitada conforme los planos de distancias mínimas hasta vías públicas y hasta propiedades emitidos por EP PETROECUADOR mediante el Oficio No. 21989-SIN-2016 de fecha 05 de agosto de 2016.

<sup>4</sup> Distancias para franjas de servidumbre en función del voltaje de la línea eléctrica, de acuerdo a la Agencia de Regulación y Control de Electricidad. Resolución ARCONEL N°018-2018.

<sup>5</sup> Las franjas de protección definitivas deberán referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.

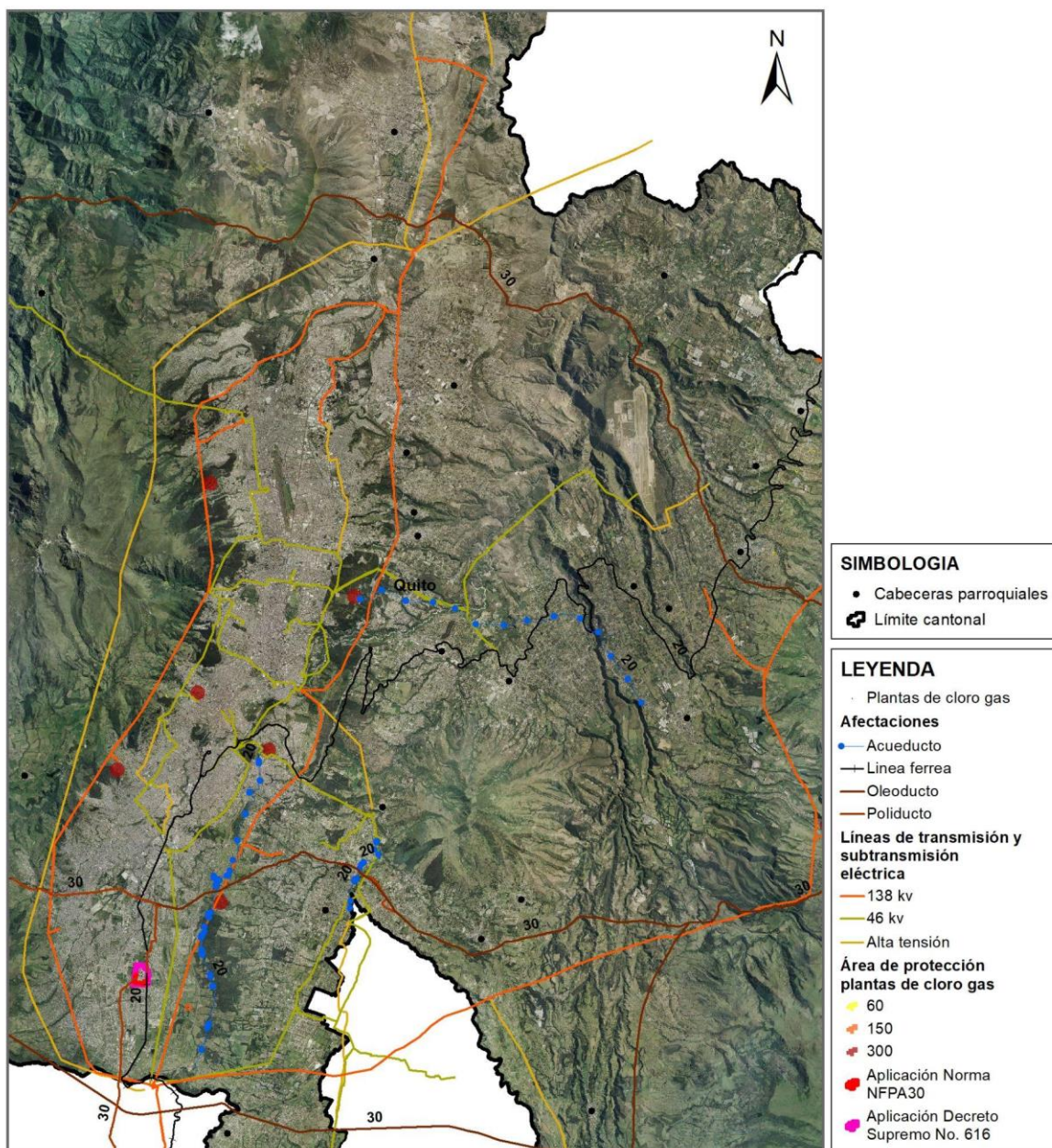
Iguñáro, Uyachul, Yaruquí, Pichincha Sur, Toctiuco, Torohuco y Rumipamba	
Planta de tratamiento de agua derrame grande (múltiples cilindros pequeños o un cilindro ton de cloro gas) <sup>6</sup> Planta: El Troje	Radio de influencia zona de protección de 150m desde el punto centro de los tanques de cloro gas
Planta de tratamiento de agua derrame muy grande (múltiples cilindros toneladas de cloro gas) <sup>6</sup> Plantas: Conocoto, Paluguillo, Tesalia, Bellavista, Puengasí, El Placer, Noroccidente y Chilibulo	Radio de influencia zona de protección de 300m desde el punto centro de los tanques de cloro gas

Gráfico 1. 06 PUGS P1. Zonas de Protección Especial DMQ (Apéndice C1-CE-PN-3A)



<sup>6</sup> Se mantendrán zonas de aislamiento y seguridad que prohíban todo tipo de habilitación del suelo y edificación sobre un radio de influencia de 60m, 150 m y 300m a la redonda, dependiendo de la cantidad de gas cloro almacenado en cada planta de agua potable, medidos desde el centro de los tanques de cloro-gas, de acuerdo a planos emitidos por la EPMAAPS, mediante Memorando No. EPMAAPS-GA-003-2021 del 14 de mayo del 2021 e Informe Técnico Cloro-Gas del 10 abril del 2017. En la planta del Troje se mantendrá un radio de influencia de 150m según lo recomendado por la EPMAAPS en los documentos citados, y en conformidad con lo dispuesto en Informe Técnico No. 070-AT-DMGR-2017 emitido por la Secretaria General de Seguridad con Oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-0414 del 24 de abril del 2017.

Gráfico 1. 07 PUGS P1. Zonas de Protección Especial DMQ (Apéndice C1-CE-PN-3B)



### ZONA DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO

Corresponde a la zona o franja de protección del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y se refiere a las superficies de espacio aéreo que deberán mantenerse libre de obstáculos, para garantizar el servicio de transporte aéreo. Deberá considerar lo siguiente:

- Se respetarán las superficies limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de la ciudad de Quito, ubicado en la parroquia de Tababela, por seguridad de



la población de los alrededores, aviones y sus ocupantes y el correcto funcionamiento del Aeropuerto (Apéndice C1\_1.2\_08).

- La altura de edificación permitida del entorno inmediato al aeropuerto no se deberá contraponer con las limitaciones de altura dispuestas por el ente competente en materia aeronáutica nacional.
- Se restringirán los usos no compatibles al funcionamiento del aeropuerto.

#### **IV. POLÍGONOS INDUSTRIALES, ZONAS PRODUCTIVAS Y AGRÍCOLAS**

##### **POLÍGONOS INDUSTRIALES**

Comprenden zonas urbanas que por sus características territoriales son estratégicas para la implantación de actividades industriales productivas o logísticas de distintos impactos, que pueden estar o no relacionadas entre sí, que deberán permitir una buena accesibilidad desde corredores colectores, arteriales o expresos garantizando la conectividad hacia los centros de acopio y distribución comercial terrestres y/o aéreos a escala regional (Apéndice C1\_1.2\_09).

La ubicación de los polígonos industriales debe contemplar:

- Las actividades agroproductivas con la finalidad de promover el desarrollo y fortalecimiento de los procesos productivos con las cadenas de la industria agroalimentaria.
- Actividades aeroportuarias que permitan el flujo comercial logístico.
- La no afectación de territorios con alto valor ecosistémico que condicionarán la delimitación de los polígonos.
- Para efectos de la habilitación del suelo industrial, se deben adoptar políticas de sostenibilidad para reducir su impacto en los ecosistemas naturales y construidos del territorio.
- La accesibilidad en vías adecuadas para transporte vehicular y pesado.

De acuerdo al impacto de la actividad industrial podrán asignarse polígonos industriales con las siguientes condiciones:

- En suelos urbanos consolidados o en proceso de consolidación.
- En suelos clasificados como urbanos en adyacentes a áreas rurales que no presenten impacto sobre las condiciones ambientales.
- Aquellas actividades que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población, deberán ubicarse en polígonos alejados de asentamientos humanos, de manera que eviten la consolidación de zonas aledañas;
- La norma urbanística definirá en los usos generales y específicos de suelo, el tipo de industria a partir de la relación impacto y el entorno.

##### **ZONAS PRODUCTIVAS Y AGRÍCOLAS**

Comprenden zonas rurales cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizadas en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria, y otras actividades productivas. privilegiando

aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria nacional.

Los suelos aptos para la producción deben considerar los nodos agroproductivos identificados en el Modelo Territorial Deseado (MTD) con el fin de vincular las microrregiones con vocación agrícola y demás áreas productivas de manera sostenible, basada en las buenas prácticas ambientales, la preservación de los ecosistemas mediante la incorporación de modos sostenibles de vida, el incremento de las oportunidades de trabajo y la reducción de la pobreza de las áreas rurales, a través de:

**Agricultura sostenible:** Son procesos agroproductivos de diferentes escalas: empresarial, mercantil, combinada, local y artesanal, las cuales se desarrollan en un territorio sin provocar una degradación en la base natural, no comprometen recursos comunes de generaciones futuras y buscan garantizar la seguridad alimentaria. Además, ésta genera sistemas de producción que sean económicamente viables, culturalmente adecuados y ambientalmente respetuosos.

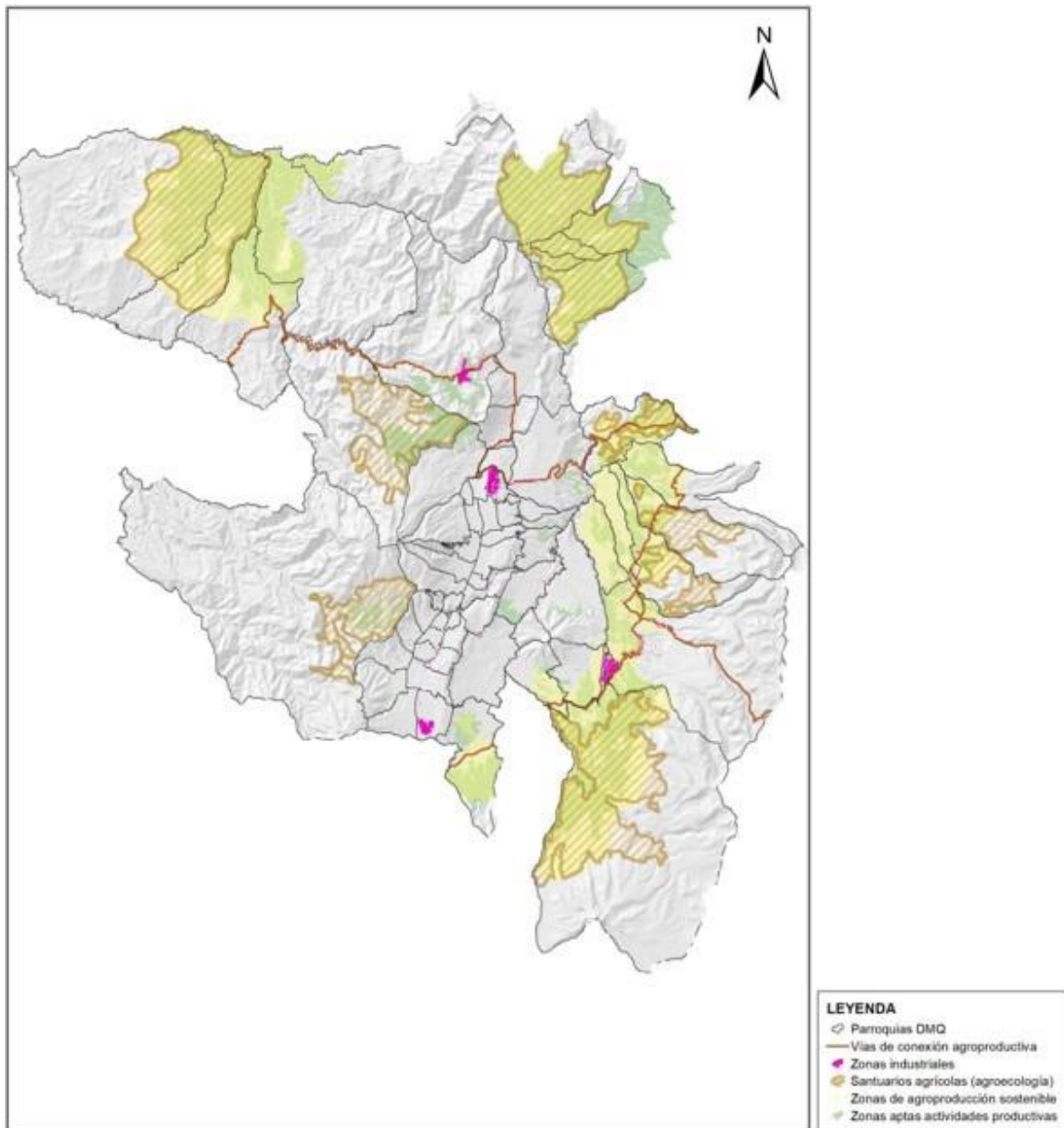
**Santuarios Agrícolas:** Zonas donde se aplican técnicas de agricultura ancestral (las zonas ubicadas dentro de áreas de protección no son aptas para agroproducción a gran escala).

**Agroecología:** Son procesos agrícolas que se pueden implementar en las escalas artesanal y local, característicos de culturas ancestrales cuyos conocimientos son tramitados de generación en generación; además, incorporan mecanismos de adaptación a su contexto natural y a las características propias de cada agroecosistema, evita su expansión, disminuye su contaminación, no introduce elementos foráneos y permite mantener la base productiva de los territorios ancestrales.

**Turismo comunitario:** Es una alternativa de turismo con un enfoque sostenible la cual reduce los impactos ambientales y socioculturales. Además, promueve la interacción de los turistas con las comunidades rurales, indígenas y urbanas locales mediante un equilibrio de aspectos medioambientales, económicos y socioculturales.

La norma urbanística definirá los usos de suelo generales y específicos para estas zonas y las compatibilidades necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades productivas, consecuentemente, su estructura predial, nivel de fraccionamiento y construcción debe ser restringida, con el fin de preservar las características territoriales necesarias para la producción.

Gráfico 1. 08 Polígonos industriales y zonas productivas del DMQ



### 1.1.3 Sistemas públicos de soporte

Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos.

Estos son: los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, manejo de desechos sólidos, así como las redes viales y de transporte en todas sus modalidades y los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

La cobertura y dotación de servicios básicos, vialidad y equipamientos para el DMQ deberán ser implementados acorde al ordenamiento territorial. Considerarán la estructura urbano-rural que evite la expansión y consolidación de los asentamientos humanos en suelo de producción, protección y que presenten amenazas altas o muy altas.

## **I. COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS**

La cobertura de los servicios públicos de soporte es competencia de las empresas públicas y/o metropolitanas. La dotación y provisión de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, deben adscribirse a los planes y políticas planteados en el PMDOT-PUGS para regular la ocupación del suelo urbano y rural.

### **LINEAMIENTOS PARA LA COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS**

- La cobertura de servicios básicos debe priorizarse en las áreas urbanas y en los núcleos urbanos de las cabeceras parroquiales.
- Las empresas públicas metropolitanas que prestan el servicio de cobertura de servicios coordinarán sus intervenciones de acuerdo al modelo territorial del PMDOT en coordinación con la Secretaría General de Planificación.
- La dotación de servicios básicos en áreas de protección metropolitana (SMANP) y áreas de protección nacional (SNAP) deberá justificarse y estar alineado al ordenamiento territorial planteado en el PMDOT-PUGS para evitar la consolidación de nuevos asentamientos humanos en áreas de conservación.
- Las zonas determinadas con riesgo no mitigable por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) no deberán ser consideradas para la priorización en la dotación de servicios básicos.
- Para la dotación de servicios básicos en suelo rural deberán considerarse con prioridad las zonas de expansión urbana establecidas en el componente estructurante del PUGS y las zonas residenciales rurales.

### **MANEJO Y COBERTURA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS**

La cobertura de recolección de desechos sólidos en el DMQ está a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito (EMASEO), la gestión y manejo de los desechos sólidos a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos (EMGIRS). Los servicios prestados de las mencionadas empresas deberán planificarse acorde al ordenamiento territorial vigente.

Lineamientos para la ubicación del relleno sanitario:

- La ubicación del relleno sanitario deberá tener factibilidad en la dotación de servicios básicos.
- La ubicación del relleno sanitario deberá ser accesible a los vehículos de recolección y transporte de desechos sólidos a través de vías colectoras, arterias o expresas.

- Se ubicará únicamente en zonas con usos de suelo compatible con industria de alto impacto (II3) e industrial de alto riesgo (II4).
- No se permitirá su implantación en áreas de protección SNAP o SMANP.
- No se permitirá su implantación en usos de suelo residencial urbano o residencial rural, múltiple, comercio y servicio especializado, protección urbana patrimonial, industrial de mediano impacto, suelo destinado a recursos naturales renovables y no renovables, o de protección ecológica.
- No se deberá ubicar en zonas que puedan provocar daños a los recursos hídricos tanto superficiales como subterráneos, en zonas que afecten a la flora y fauna natural ni en áreas que tengan valor cultural, patrimonial, paisajístico o arqueológico.
- No se ubicará en zonas que presenten amenazas de subsidencia, suelos inestables, zonas que sean propensas a deslaves, cauces de quebradas, y / o movimientos en masa.
- Se deberá implementar nuevas tecnologías que minimicen los riesgos físicos, biológicos y el impacto ambiental, especialmente hacia quebradas y cuerpos de agua.

## II. EQUIPAMIENTOS DE JERARQUÍA CANTONAL Y SUPRA CANTONAL

Son los equipamientos de alcance cantonal y regional que brindan servicios a todo el DMQ, así como a sus cantones aledaños. Su ubicación responde a áreas estratégicas de acuerdo al tipo de servicios que ofrecen. Están alineados al modelo territorial planteado en el PMDOT.

Los equipamientos de jerarquía cantonal y supra cantonal son:

- Terminales terrestres intercantonales e interprovinciales
- Aeropuerto
- Parques metropolitanos
- Plantas de faenamiento, procesamiento y comercialización de cárnicos a gran escala (camal metropolitano)
- Plataformas logísticas y de abastecimiento concentradas
- Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE)
- Planta de tratamiento de aguas residuales Vindobona
- Relleno sanitario El Inga
- Instalaciones hidrocarburíferas: El Beaterio
- Reservorios de agua potable
- Plantas de tratamiento de agua potable

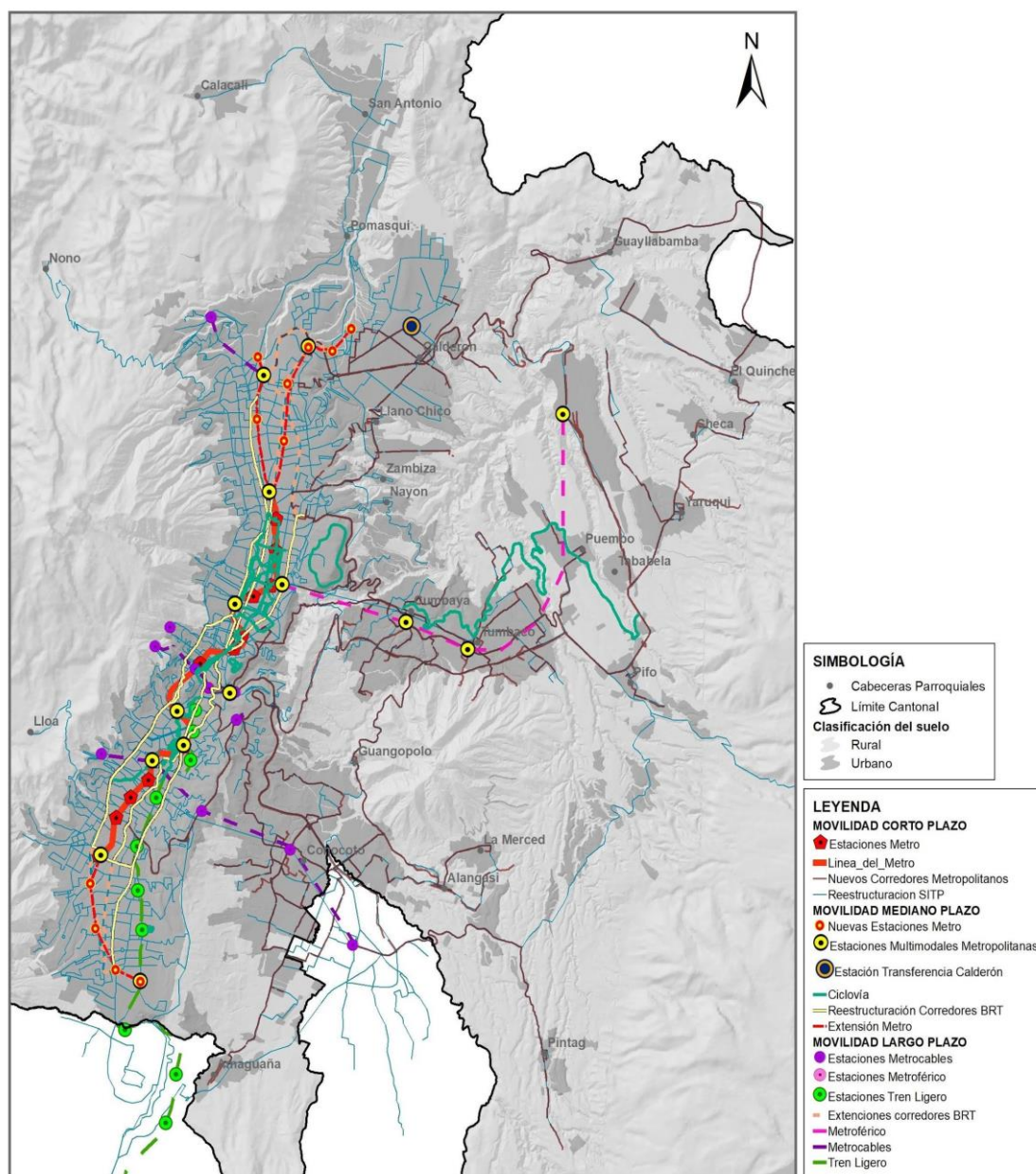
## III. SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD VIAL

El sistema de movilidad y conectividad vial garantiza la vinculación entre las centralidades del área urbana y las microrregiones en el área rural. Prioriza el carácter multimodal y el desarrollo orientado al transporte (DOT). Se establece el transporte público (TP) como medio preferente de desplazamiento mediante un sistema integrado multimodal, con tarifa unificada, sostenible, de calidad, con amplia cobertura y conectividad vial que privilegien la movilidad activa. Además, la cobertura del transporte público permitirá acceder a equipamientos, espacios de recreación y servicios, en favor de la equidad territorial.

Las redes peatonales deberán cumplir los estándares de accesibilidad universal que garanticen desplazamientos seguros a las personas con movilidad reducida. Además, de fomentar el uso de la bicicleta y afines como modo cotidiano para los desplazamientos de corta distancia.

La conectividad y el sistema vial en el DMQ estarán acorde al crecimiento estratégico del territorio, priorizando el transporte público y los otros modos de transporte sostenible. La red vial de conexión interdistrital, interurbana, rural y urbana debe concretarse con el propósito de articular las centralidades del DMQ en función del ordenamiento territorial, con un estricto control de la expansión urbana y la dispersión poblacional.

Gráfico 1. 09 Sistema de Movilidad y Conectividad Vial



#### IV. SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE

Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

La red vial estatal principal está compuesta por la vialidad que conecta el Distrito Metropolitano de Quito con otras provincias y cantones. Las principales características para esta denominación es la carga y tráfico vehicular, así como el dimensionamiento y categorización.

Corresponden especialmente a la vialidad que permite la entrada y salida en el DMQ, como son: E35 TRONCAL DE LA SIERRA, CALACALÍ-SAN TADEO, CALACALÍ – NANEGALITO, PANAMERICANA NORTE, TRONCAL DE LA SIERRA E28B.

La red vial provincial está compuesta por la vialidad que conecta las parroquias rurales con las parroquias urbanas en el Distrito Metropolitano de Quito.

Corresponden especialmente a la vialidad que permite la entrada y salida a las parroquias rurales el DMQ, como son: AUTOPISTA GENERAL RUMIÑAHUI, VÍA QUITO – CHIRIBOGA, VÍA QUITO – LLOA, VÍA QUITO – NONO, VÍA SAN ANTONIO DE PICHINCHA – PERUCHO, VÍA AL PISQUE-PERUCHO-SAN JOSÉ DE MINAS, CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, ILALÓ, 2 DE AGOSTO (INTERVALLES).

El sistema vial urbano está compuesto por la vialidad que se encuentra en el núcleo urbano de la cabecera cantonal y dentro de las áreas urbanas de cabeceras parroquiales suburbanas. Estas vías a su vez cumplen una función de interoperabilidad de interconexión urbana.

#### CATEGORIZACIÓN VIAL

En el Distrito Metropolitano de Quito la estructura vial principal se encuentra categorizada de acuerdo a sus características y funciones (Gráfico 5). Se dividen en vías: expresas, arteriales y colectoras.

- a) **Vías Expresas.** Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados.
- b) **Vías Arteriales.** Enlazan las vías expresas y las vías colectoras.
- c) **Vías Colectoras.** Enlazan las vías arteriales y las vías locales.

**Trazado vial.** Es el diseño de cualquier vía (existente o proyectada), teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno, el cual deberá ser aprobado mediante Resolución Administrativa por el Concejo Metropolitano.

**Línea de intención vial.** Son anteproyectos de trazados viales que se encuentran planificados con la finalidad de mejorar la vialidad del sector y de la ciudad.

Líneas de intención que previo a su aprobación, su diseño debe cumplir con la normativa vigente, en lo relacionado a pendientes máximas y sección transversal, la cual debe estar en función del flujo vehicular futuro según la zonificación del sector.

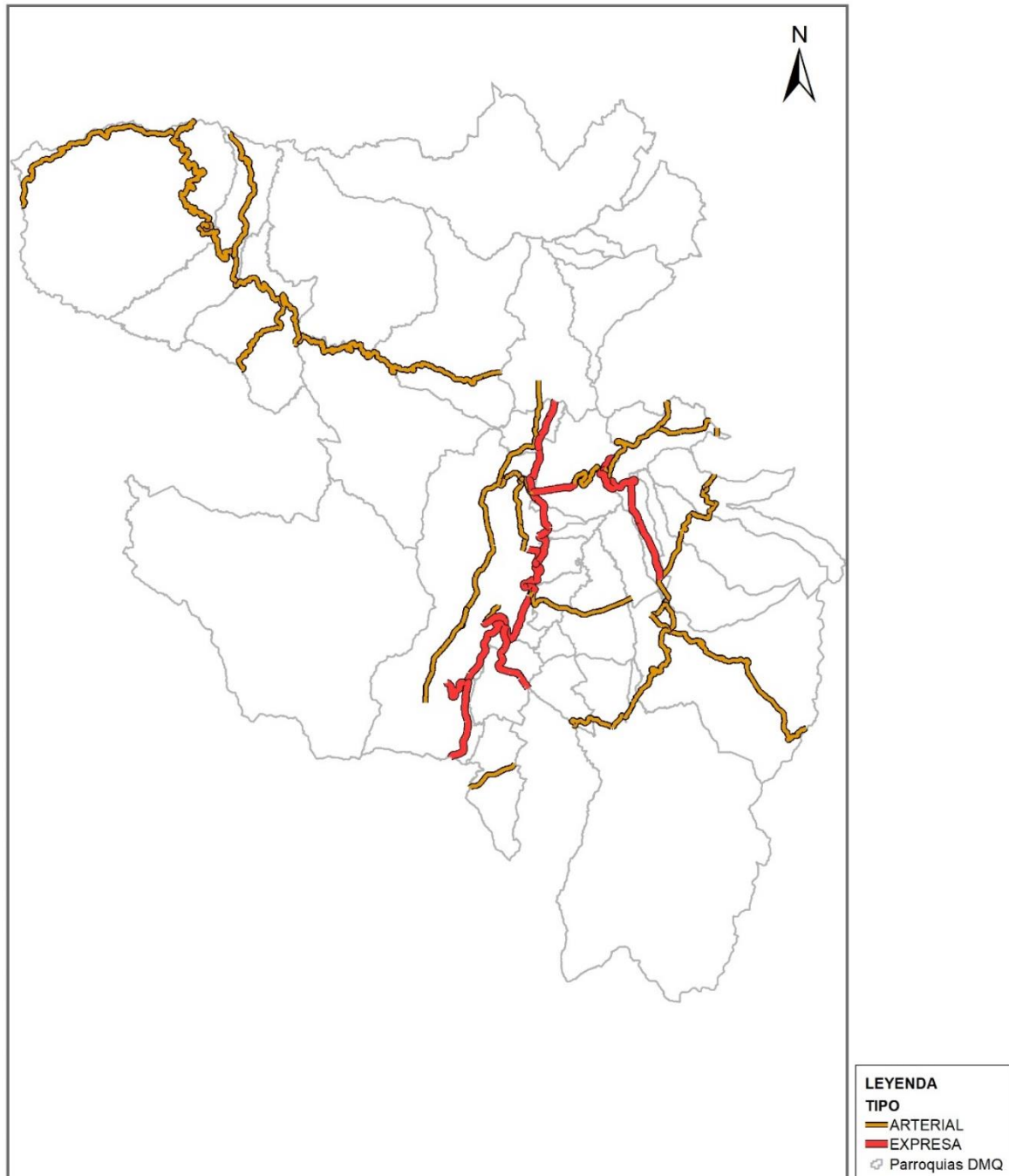
Tabla 1. 02 Principales vías existentes en el DMQ

No.	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial
2	By Pass Pifo - Yaruquí - El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa
5	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa
6	Conector Alpachaca (Perimetral Regional E35- Nuevo Aeropuerto) (b)	Expresa
7	Troncal Metropolitana - Tramo Panamericana Norte - Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) (c)	Expresa
8	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio
9	Panamericana Norte: Tramo Simón Bolívar – Calderón	Expresa + carriles de servicio
10	Calderón - Guayllabamba – Cusubamba	Expresa + carriles de servicio
11	Guayllabamba - Puente Río Pisque	Arterial
13	Av. Manuel Córdova Galarza (e)	Arterial + carriles de servicio
14	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur - Gualo) (f)	Expresa
15	Av. Mariscal Sucre (h)	Semi expresa - arterial
16	Prolongación Sur (Entrada La Ecuatoriana - Límite sur DMQ)	Arterial
17	Calacalí – Nanegalito	Arterial
30	Ruta Collas	Expresa
31	Av. Luis Ramón Pérez (Ex Avenida Simón Bolívar desde el intercambiador Redondel del Ciclista - Intercambiador Simón Bolívar sector Monteolivo) (f)	Expresa
32	Av. Gonzalo Pérez Bustamante (Ex. Avenida Simón Bolívar desde la Av. Maldonado al Intercambiador de la Av. Simón Bolívar Sector Lucha de los Pobres) (f)	Expresa



33	Vía Papallacta 28C	Arterial
35	Acceso Sur Oriental	Arterial
38	Periférico Sur Oriental	Expresa

Gráfico 1. 10 Sistema Vial Estructurante



## 1.2 CLASIFICACIÓN DE SUELO

En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural es independiente de la asignación político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

La clasificación de suelo se definirá a partir del análisis de: las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la consolidación de la ocupación de los predios, estructura predial y su nivel de fraccionamiento, amanzanamiento y estructura vial regular, capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; suelo urbano existente (consolidado y vacante), áreas industriales, factores de riesgo, productivos y de protección; y a la vez, se determinará la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.

Las clases de suelo son:

### 1.2.1 Suelo Urbano

Es aquel 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 suelo rural.

### 1.2.2 Suelo Rural

Es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que, por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que, por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Gráfico 1. 11 PUGS C1 Clasificación de Suelo DMQ (Apéndice C1-CE-PN-1A)

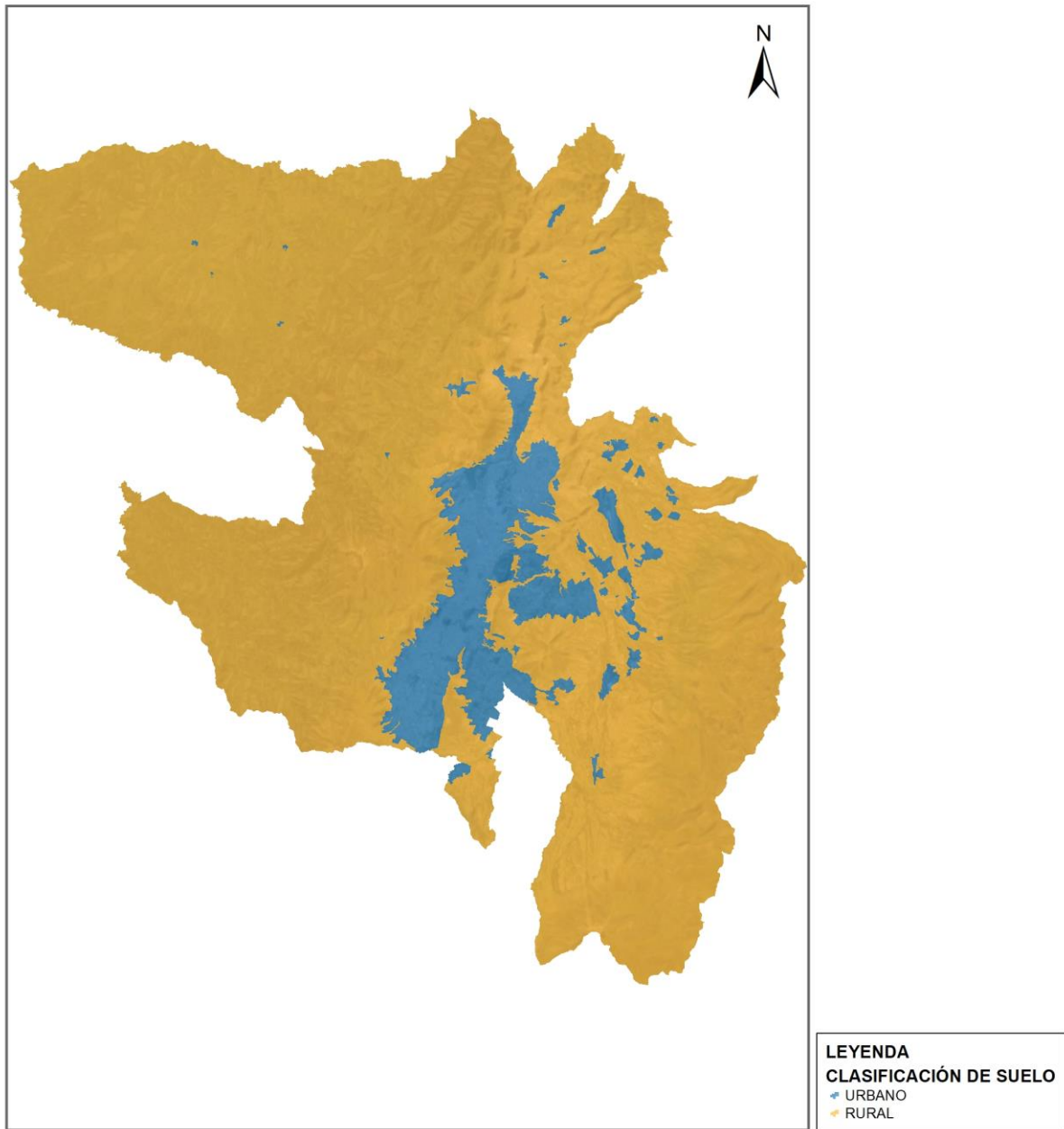
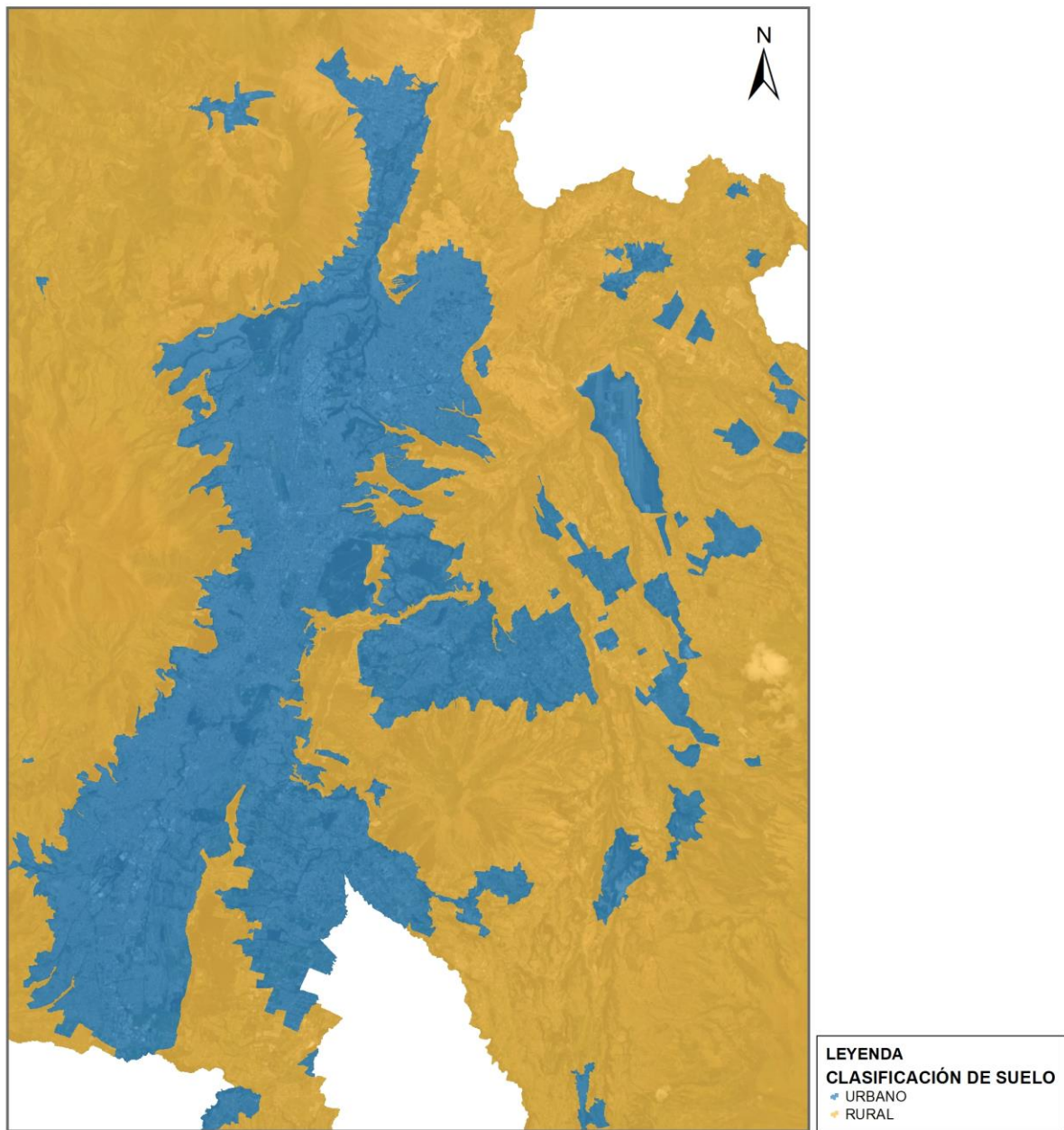


Gráfico 1. 12 PUGS C1 Clasificación de Suelo Meseta (Apéndice C1-CE-PN-1B)



### 1.3 SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

El suelo urbano y rural se subclasifica en relación a sus características especiales y actuales

#### 1.3.1 Subclasificación de Suelo Urbano

El suelo urbano se subclasifica en:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de protección

Para la delimitación del suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, riesgos, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

### **SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El suelo urbano consolidado se categoriza en:

- Suelo urbano consolidado bajo
- Suelo urbano consolidado medio
- Suelo urbano consolidado alto

### **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

### **SUELO URBANO DE PROTECCIÓN**

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

#### **1.3.2 Subclasificación de Suelo Rural**

El suelo rural se subclasifica en:

- Suelo rural de producción
- Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- Suelo rural de expansión urbana
- Suelo rural de protección

### **SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN**

Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación intensiva, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

La norma urbanística asignada a este suelo es compatible con el tipo de actividad prevista por la subclasificación, tanto en tratamiento urbanístico, uso e intensidad de aprovechamiento.

Dentro de suelo rural de producción se consideran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo.

#### **SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO**

Es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.

Su uso de suelo principal será aquel que esté acorde con las actividades extractivas.

#### **SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA**

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano. El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definirán en la normativa secundaria, entre los cuales podrá considerar accidentes geográficos que impidan su continuidad física.

No se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Se prohíbe la urbanización en los predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

#### **SUELO RURAL DE PROTECCIÓN**

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

Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional y local que sea aplicable.

Gráfico 1. 13 PUGS S1 Subclasificación de Suelo DMQ (Apéndice C1-CE-PN-2A)

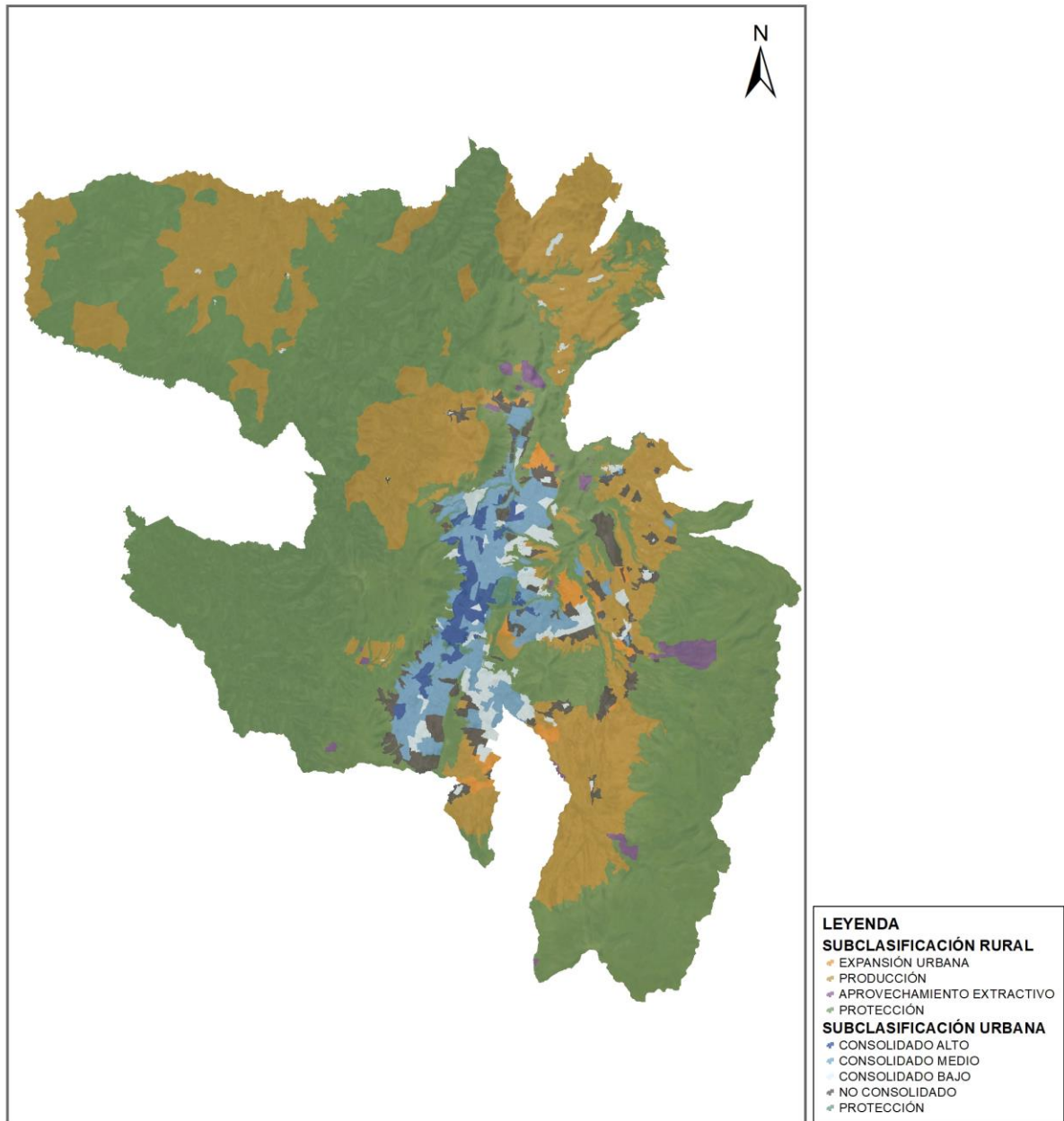
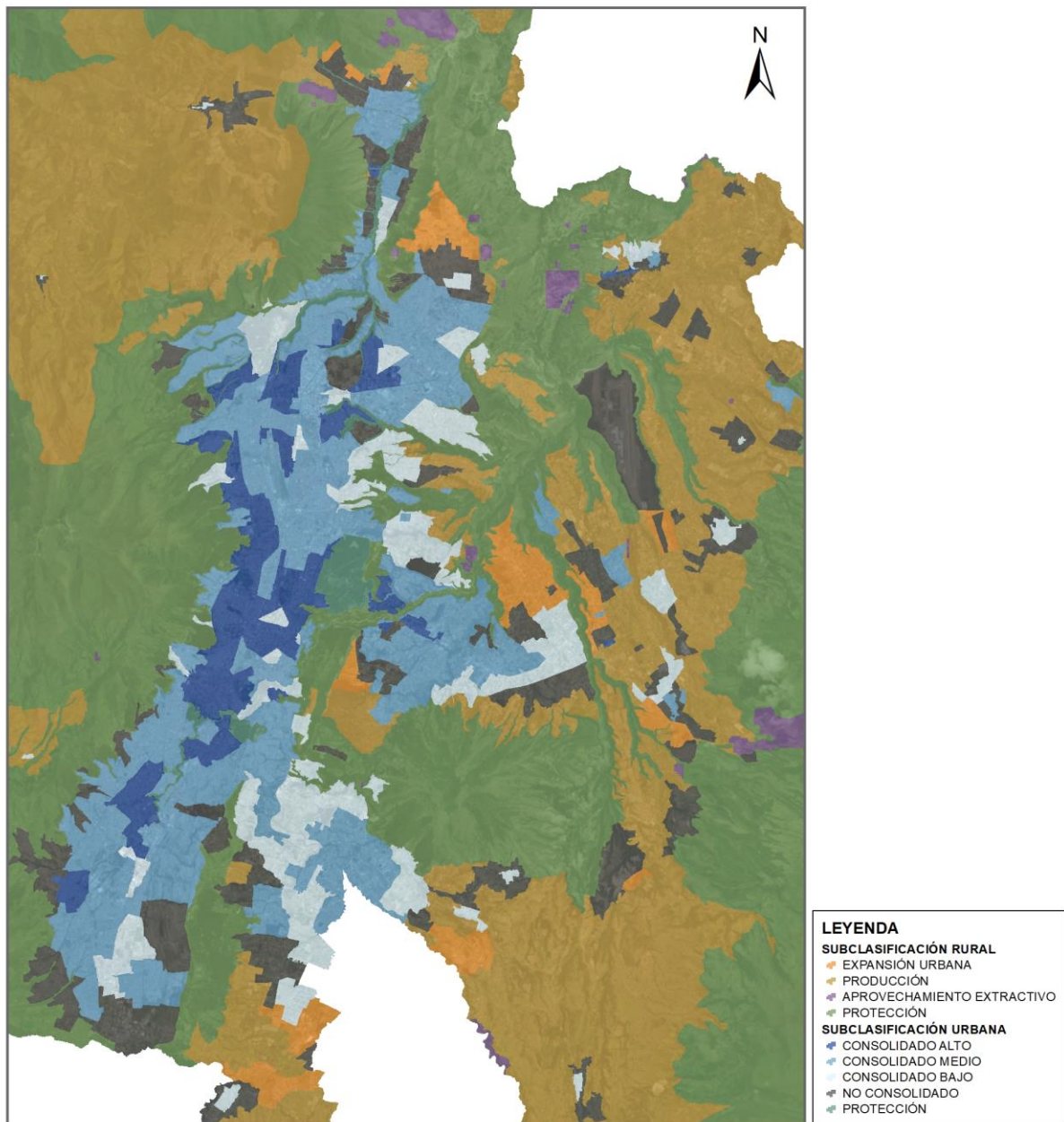


Gráfico 1. 14 PUGS S1 Subclasificación de Suelo Meseta (Apéndice C1-CE-PN-2B)





# LISTA DE APÉNDICES

## APÉNDICES DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Apéndice C1\_1.1\_01 SISTEMA POLICENTRICO

Apéndice C1\_1.2\_01 ÁREAS DE PROTECCIÓN

Apéndice C1\_1.2\_02 SUSCEPTIBILIDAD MOVIMIENTOS EN MASA

Apéndice C1\_1.2\_03 SUSCEPTIBILIDAD INUNDACIONES

Apéndice C1\_1.2\_04 SUSCEPTIBILIDAD SUBSIDENCIA

Apéndice C1\_1.2\_05 AMENAZA FLUJOS VOLCANICOS

Apéndice C1\_1.2\_06 AMENAZA\_CAIDA\_CENIZA

Apéndice C1\_1.2\_07 RIESGO\_SISMICO\_EDIFICACIONES

Apéndice C1\_1.2\_08 ZONA DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO

Apéndice C1\_1.2\_09 POLIGONOS INDUSTRIALES Y ZONAS PRODUCTIVAS Y AGRICOLAS

PROYECTO

## CAPÍTULO 2

# COMPONENTE URBANÍSTICO

### C2-CU1

# CONTENIDO

<b>2.1</b>	<b>POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS</b>	<b>8</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Tratamientos urbanísticos para suelo urbano</b>	<b>11</b>
2.2.1.1	Suelo urbano consolidado	11
2.2.1.2	Suelo urbano no consolidado	12
2.2.1.3	Suelo urbano de protección	13
<b>2.2.2</b>	<b>TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL</b>	<b>13</b>
2.2.2.1	Suelo rural de expansión urbana	13
2.2.2.2	Suelo rural de protección	13
2.2.2.3	Suelo rural de producción	14
2.2.2.4	Suelo rural de aprovechamiento extractivo	14
<b>2.3</b>	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	<b>15</b>
<b>2.3.1</b>	<b>USO DE SUELO</b>	<b>15</b>
2.3.1.1	Uso General	15
2.3.1.2	Usos Específicos	18
2.3.1.3	Compatibilidad de usos de suelo	42
2.3.1.4	Vinculaciones de los usos de suelo con el componente estructurante	47
2.3.1.5	Condiciones de Implantación para Usos Restringidos	50
2.3.1.6	Normas específicas de construcción por usos	57
<b>2.3.2</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>57</b>
2.3.2.1	Formas de Ocupación y Retiros	58
2.3.2.2	Lote Mínimo	61
2.3.2.3	Coefficiente de Ocupación del Suelo	63
2.3.2.4	Altura de Edificación	67
2.3.2.5	Tipos de Edificabilidad	83
2.3.2.6	Asignación de Códigos de Edificabilidad	84
2.3.2.7	Asignación de Aprovechamientos Especiales	90
<b>2.4</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO</b>	<b>101</b>
<b>2.4.1</b>	<b>Habilitación de suelo</b>	<b>101</b>
<b>2.4.2</b>	<b>Habilitación de la edificación</b>	<b>101</b>
<b>2.4.3</b>	<b>Habilitación de la Edificación en Régimen de Propiedad Horizontal</b>	<b>102</b>
<b>2.4.4</b>	<b>Habilitación de Suelo y Edificación en Zonas Expuestas a Amenazas</b>	<b>102</b>
<b>2.5</b>	<b>ESTRUCTURA VIAL</b>	<b>103</b>
<b>2.5.1</b>	<b>Categorización Vial</b>	<b>103</b>

## ÍNDICE TABLAS

TABLA 2.01 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DMQ	6
TABLA 2.02 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	9
TABLA 2.03 TIPOLOGÍAS DE USOS RESIDENCIALES URBANOS	20
TABLA 2.04 USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD CON ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y/O EQUIPAMIENTO	43
TABLA 2.05 VINCULACIÓN DE USOS DE SUELO CON EL COMPONENTE ESTRUCTURANTE	47
TABLA 2.06 RESTRICCIONES POR GRUPO	50
TABLA 2.07 REQUISITOS DE PROTOCOLOS DE ESPACIO PÚBLICO	53
TABLA 2.08 REQUISITOS DE IMAGEN URBANA	55
TABLA 2.09 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUGS PARA FORMA DE OCUPACIÓN AISLADA (A)	85
TABLA 2.010 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUGS PARA FORMA DE OCUPACIÓN PAREADA (B)	87
TABLA 2.011 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUGS PARA FORMA DE OCUPACIÓN CONTINUA (C)	87
TABLA 2.012 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PUGS PARA FORMA DE OCUPACIÓN SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D)	88
TABLA 2.013 CUADRO DE CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA EQUIPAMIENTO	90
TABLA 2.014 CUADRO DE CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS REGULARIZADOS	92
TABLA 2.015 CUADRO DE CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA ÁREAS HISTÓRICAS	93
TABLA 2.016 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA PUAE Y RESOLUCIONES	95
TABLA 2.017 CUADRO DE CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA VM	96
TABLA 2.018 DERECHOS DE VÍAS	105

# ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 2. 01 PUGS PIT 1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-1A)	7
GRÁFICO 2. 02 PUGS PIT 1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-1B)	8
GRÁFICO 2. 03 PUGS TU1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-2A)	10
GRÁFICO 2. 04 PUGS TU1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-2B)	11
GRÁFICO 2. 05 PUGS USG1 USOS DE SUELO GENERAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-3A)	17
GRÁFICO 2. 06 PUGS USG1 USOS DE SUELO GENERAL MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-3B)	18
GRÁFICO 2. 07 PUGS USE1 USOS DE SUELO ESPECÍFICOS DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-4A)	35
GRÁFICO 2. 08 PUGS USE1 USOS DE SUELO ESPECÍFICOS MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-4B)	36
GRÁFICO 2. 09 PUGS CONDICIONES PARA ALTURA LOCAL	68
GRÁFICO 2. 010 PUGS VARIABILIDAD DEL TERRENO	69
GRÁFICO 2. 011 PUGS PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES	70
GRÁFICO 2. 012 PUGS CORTE DE PENDIENTE REFERENCIAL	70
GRÁFICO 2. 013 PUGS TERRENO PLANOS	71
GRÁFICO 2. 014 PUGS DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA	71
GRÁFICO 2. 015 PUGS DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL	72
GRÁFICO 2. 016 PUGS EDIFICACIONES CON PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA	72
GRÁFICO 2. 017 PUGS EN LÍNEA DE FÁBRICA CON PENDIENTE POSITIVA	73
GRÁFICO 2. 018 PUGS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	74
GRÁFICO 2. 019 PUGS EN LÍNEA DE FÁBRICA CON PENDIENTE NEGATIVA	74
GRÁFICO 2. 020 PUGS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA	75
GRÁFICO 2. 021 PUGS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	75
GRÁFICO 2. 022 PUGS EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	76
GRÁFICO 2. 023 PUGS EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA	76
GRÁFICO 2. 024 PUGS EDIFICACIONES ATERRAZADAS BLOQUES SEPARADOS PENDIENTE POSITIVA	77
GRÁFICO 2. 025 PUGS EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE POSITIVA	77
GRÁFICO 2. 026 PUGS EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA	78
GRÁFICO 2. 027 PUGS EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VÍAS INCLUIDAS	79
GRÁFICO 2. 028 PUGS EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VÍAS INCLUIDAS	79
GRÁFICO 2. 029 PUGS EDIFICACIONES EN BLOQUES SEPARADOS	80
GRÁFICO 2. 030 PUGS DISTANCIA ENTRE BLOQUES DE UN PISO	81
GRÁFICO 2. 031 PUGS EDIFICABILIDAD BÁSICA DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-5A)	97
GRÁFICO 2. 032 PUGS EDIFICABILIDAD BÁSICA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-5B)	98
GRÁFICO 2. 033 PUGS EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-6A)	99
GRÁFICO 2. 034 PUGS EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-6B)	100
GRÁFICO 2. 035 PUGS V1 JERARQUÍA VIAL: VÍAS EXPRESAS, VÍAS ARTERIALES, VÍAS COLECTORAS (APÉNDICE C2-CU-PN-7A)	109
GRÁFICO 2. 036 PUGS V2 SISTEMA VIAL: VÍAS EXISTENTES, VÍAS PROYECTADAS, VÍAS APROBADAS (APÉNDICE C2-CU-PN-7B)	110
GRÁFICO 2. 037 PUGS V1 VÍAS LOCALES URBANAS (APÉNDICE C2-CU-PN-7C)	111

## ABREVIATURAS

ACUS	Áreas de Conservación y Uso Sustentable
AIER	Áreas de Intervención Especial y Recuperación
AIVAS	Áreas de Intervención Valorativas
BRT	Bus de Tránsito Rápido
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito
ICQ	Instituto de la Ciudad de Quito
LUAE	Licencia Única de Actividades Económicas
LMU	Licencia Metropolitana Urbanística
MDMQ	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
MTD	Modelo Territorial Deseado
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PUOS	Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PMDOT	Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
SITP	Sistema Integrado de Transporte Público

PROYECTO DE LEY

# COMPONENTE URBANÍSTICO

El componente urbanístico determina la normativa urbanística específica de aprovechamiento del suelo respecto al uso, ocupación de suelo y edificabilidad de acuerdo a la clasificación de suelo, en los polígonos de intervención territorial, en donde se aplicarán los distintos instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, según requerimientos específicos.

## INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

- Polígonos de Intervención Territorial
- Tratamientos Urbanísticos
- Estándares Urbanísticos

### 2.1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Los polígonos de Intervención Territorial (PIT) son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

Los PIT se definen a partir de las características homogéneas del territorio. El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición. En el Distrito Metropolitano de Quito se determinan 551 PIT, de los cuales 379 son urbanos y 172 son rurales, los mismos que se señalan en los mapas al final de este capítulo.

Tabla 2.01 Polígonos de Intervención Territorial DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL	RURAL	URBANO	TOTAL
CALDERÓN	29	31	60
ELOY ALFARO	7	31	38
EUGENIO ESPEJO	13	72	85
LA DELICIA	45	77	122

LOS CHILLOS	35	42	77
MANUELA SÁENZ	4	29	33
QUITUMBE	5	25	30
TUMBACO	34	72	106
<b>TOTAL</b>	<b>172</b>	<b>379</b>	<b>551</b>

Gráfico 2. 01 PUGS PIT 1 Polígonos de intervención territorial DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-1A)

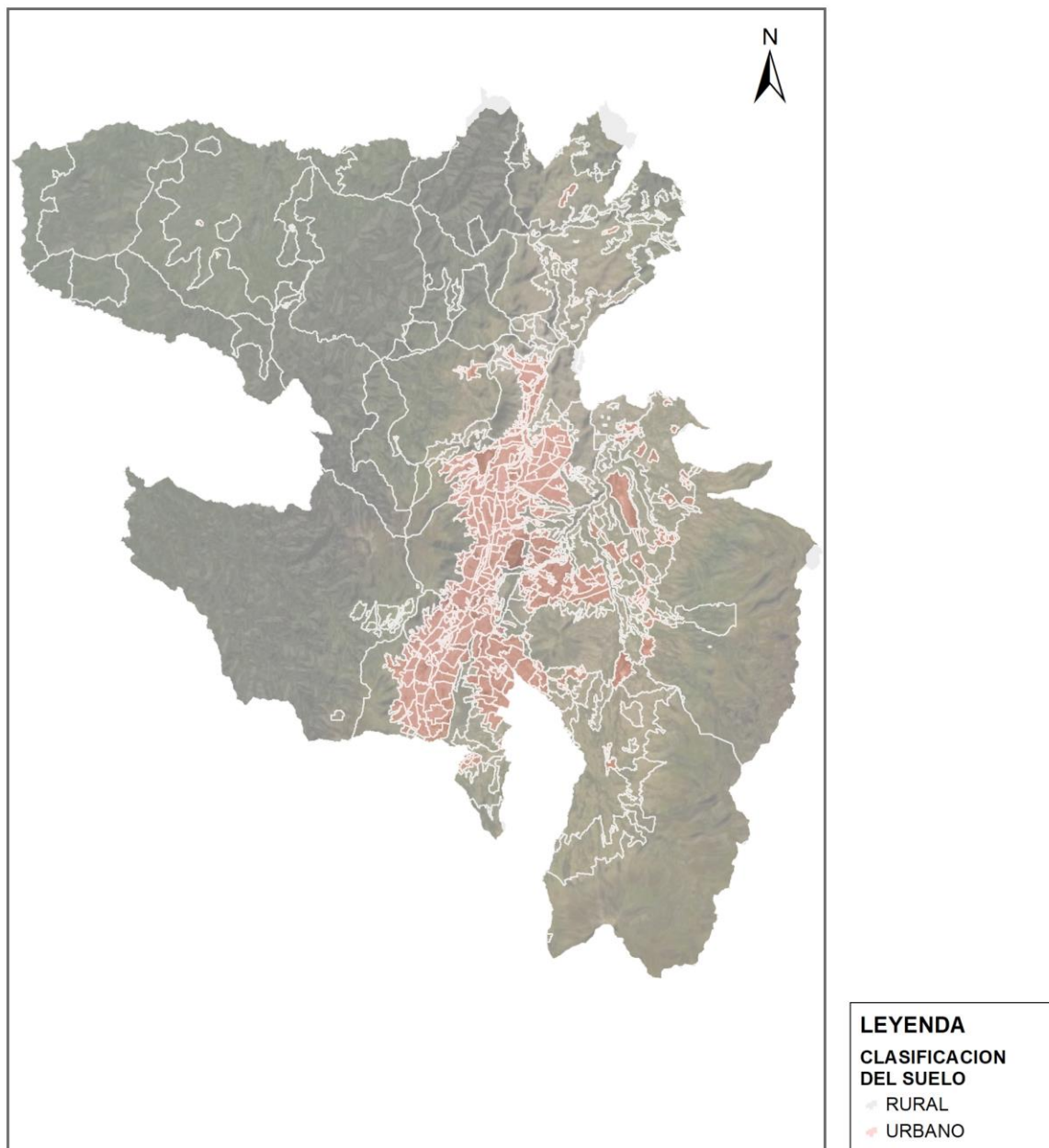
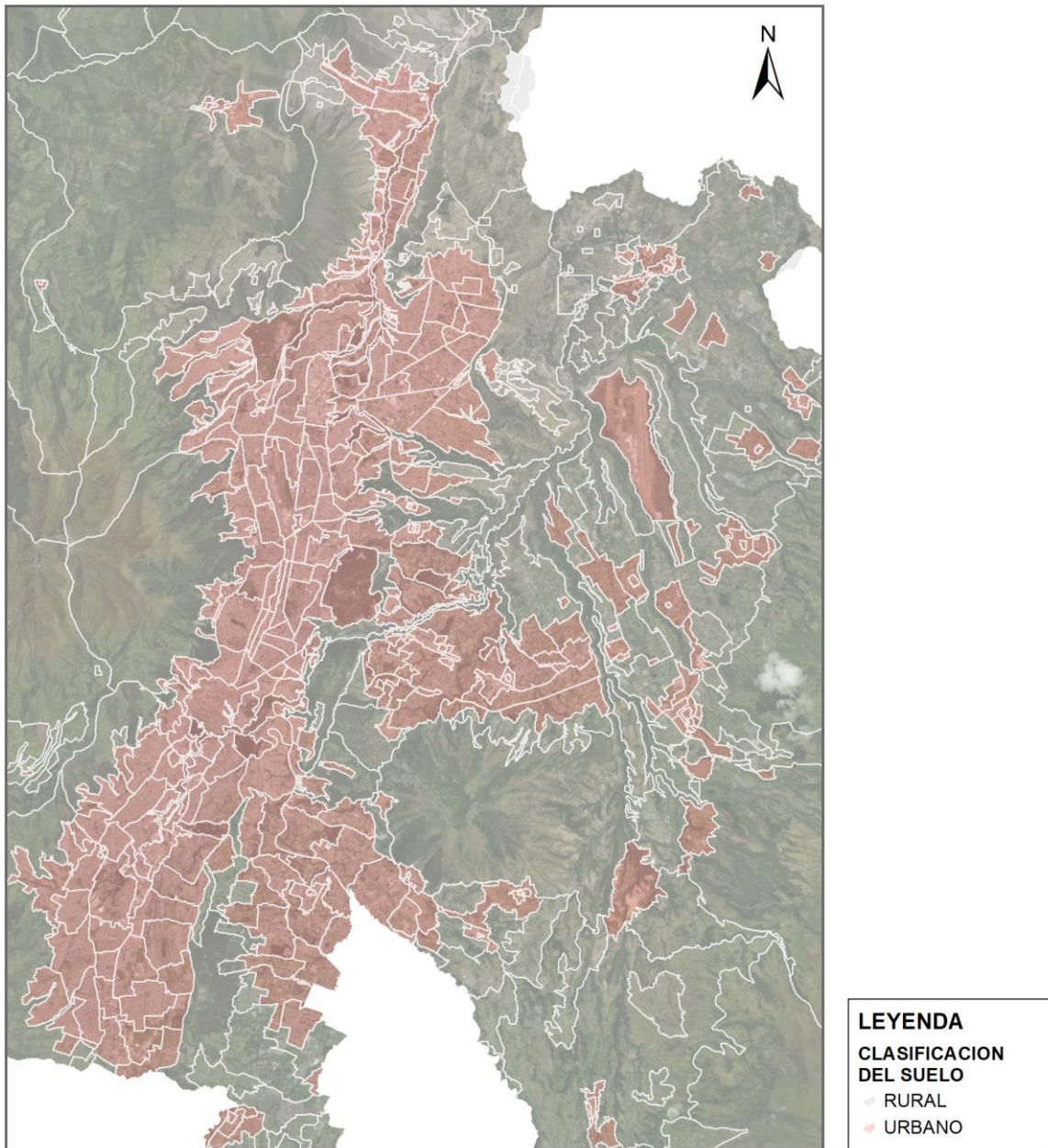




Gráfico 2. 02 PUGS PIT 1 Polígonos de intervención territorial Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-1B)



## 2.2 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural dentro de un polígono de intervención territorial en función de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente. Las estrategias de planeamiento están asignadas a cada polígono de intervención territorial (PIT), que responden a las demandas y potencialidades de ese territorio. Se aplica un (1) tratamiento urbanístico por cada polígono de intervención.

En el Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos a los establecidos en la normativa nacional que responden a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

Estos son, para suelo urbano: Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística. Para suelo rural: Ocupación restringida y Ocupación Sostenible en suelo rural.

El plan de uso y gestión del suelo asigna los tratamientos según la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo al siguiente cuadro de vinculación:

Tabla 2.02 Tratamientos urbanísticos

<b>TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS VINCULACIÓN DESDE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>		
<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>SUBCLASIFICACIÓN</b>	<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>
<b>URBANA</b>	CONSOLIDADO (ALTO, MEDIO, BAJO)	CONSERVACIÓN
		SOSTENIMIENTO
		RENOVACIÓN
		POTENCIACIÓN
		MEJORAMIENTO GRADUAL
		PROTECCIÓN URBANÍSTICA
	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		CONSOLIDACIÓN
		DESARROLLO
		PROTECCIÓN
PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN	
	RECUPERACIÓN	
<b>RURAL</b>	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN SOSTENIBLE

		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	RECUPERACIÓN
		MITIGACIÓN

Gráfico 2. 03 PUGS TU1 Tratamientos Urbanísticos DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-2A)

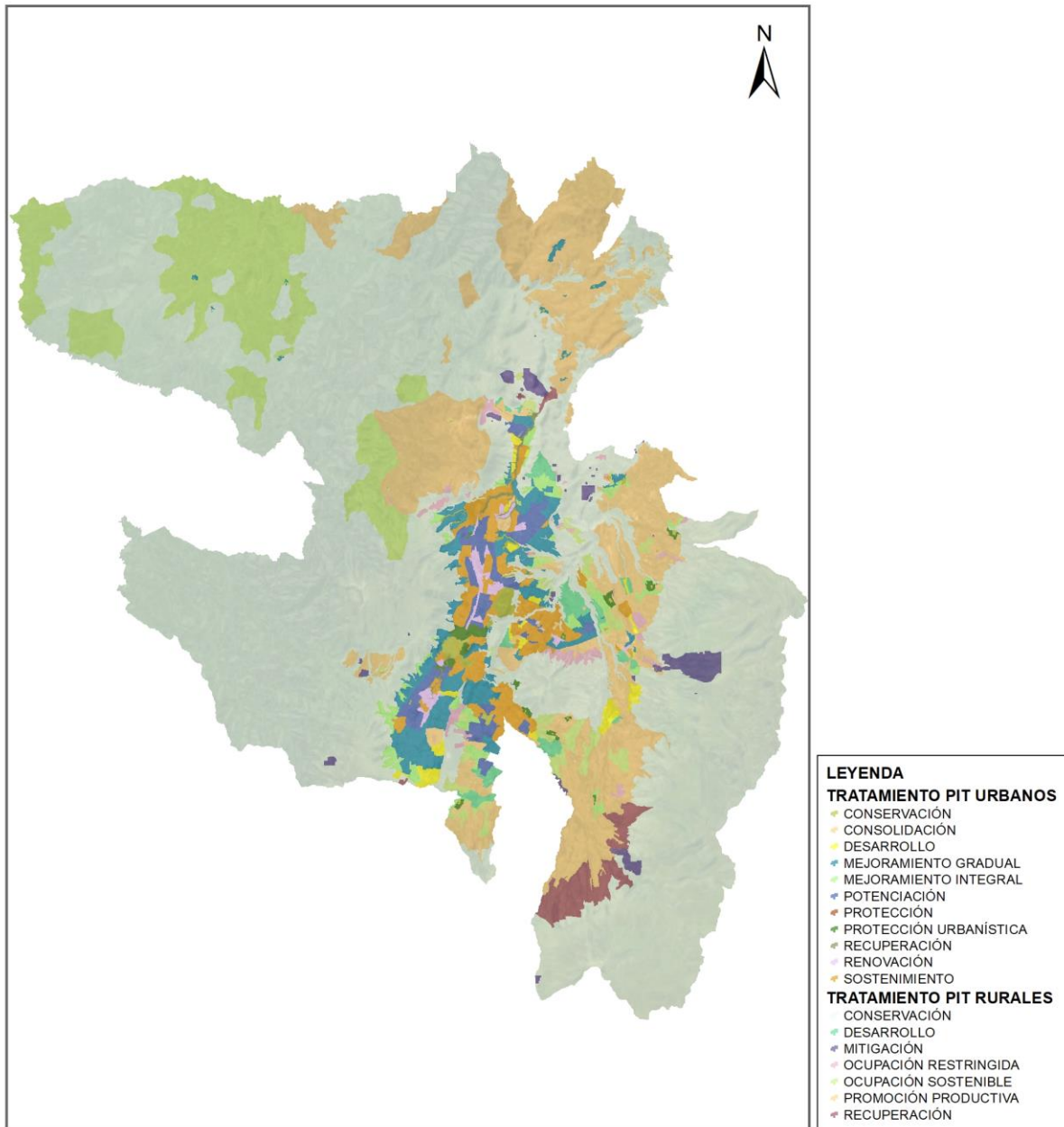
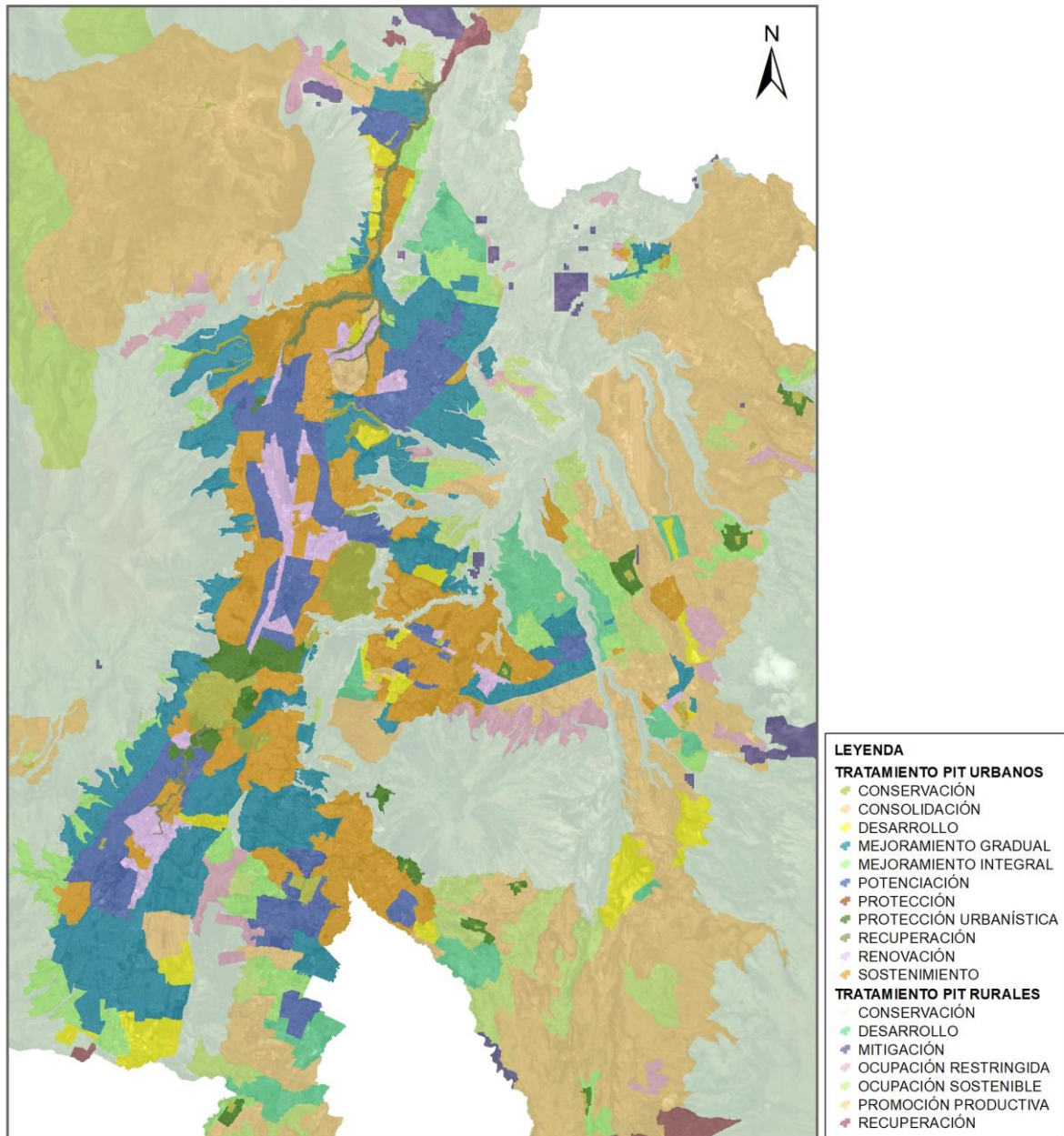


Gráfico 2. 04 PUGS TU1 Tratamientos Urbanísticos Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-2B)



## 2.2.1 Tratamientos urbanísticos para suelo urbano

### 2.2.1.1 Suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado se aplican los siguientes tratamientos:

- a. **Conservación:** Se aplica para zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

- b. **Protección urbanística:** Se aplica en zonas que evidencian valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Se aplica en áreas donde se requiera cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar, en concordancia con las necesidades y estrategias de protección de cada zona..
- c. **Sostenimiento:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima.
- d. **Potenciación:** Se aplica en zonas consolidadas con potencial para desarrollarse, que se encuentran en proceso de transformación leve y requieran mejora en los servicios públicos de soporte. En estos sectores se pretende regular las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad. Su potencial de desarrollo será regulado y controlado con norma urbanística, de usos y aprovechamientos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores.
- e. **Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f. **Mejoramiento gradual:** Se aplica en zonas de suelo consolidado que requieran la mejora en la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.

#### 2.2.1.2 Suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado se aplican los siguientes tratamientos:

- a. **Mejoramiento integral:** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación

en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físicoespacial, regularización predial o urbanización.

- b. **Consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- c. **Desarrollo:** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, con el objetivo de alcanzar alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

#### 2.2.1.3 Suelo urbano de protección

En suelo urbano protección se aplican los siguientes tratamientos:

- a. **Conservación:** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b. **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

### 2.2.2 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

#### 2.2.2.1 Suelo rural de expansión urbana

En suelo rural de expansión urbana se aplica el siguiente tratamiento:

- a. **Desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

#### 2.2.2.2 Suelo rural de protección

En suelo rural de protección se aplican los siguientes tratamientos:

- a. **Conservación.** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b. **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al

desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

- c. **Ocupación restringida en suelo de protección:** Se aplica en zonas donde existen asentamientos humanos que corresponden a procesos de regularización de barrios y/o asentamientos de hecho en suelo de protección. El objetivo del tratamiento es orientar la restricción de la ocupación y el fraccionamiento para evitar el deterioro del patrimonio natural. Los asentamientos humanos ubicados dentro de los polígonos de intervención territorial asignados con este tratamiento no podrán expandirse.

#### 2.2.2.3 Suelo rural de producción

En suelo rural de producción se aplican los siguientes tratamientos:

- a. **Ocupación restringida en suelo de producción:** Se aplica para los asentamientos humanos con lotes menores al lote mínimo permitido por la norma urbanística. El objetivo de este tratamiento es orientar la restricción del fraccionamiento de los lotes, la ocupación y edificabilidad en áreas de producción, a fin de promover el equilibrio entre la residencia y la producción agrícola.
- b. **Ocupación sostenible:** Se aplica para zonas que a pesar de ser rurales no presentan una capacidad de producción intensiva, por lo que admite o tiene presencia previa de asentamientos humanos y/o con fraccionamiento de suelo conforme a la norma, cuyo objetivo es regular la ocupación del suelo para promover el consumo y producción sostenible de la soberanía alimentaria.
- c. **Promoción productiva:** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, para privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- d. **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

#### 2.2.2.4 Suelo rural de aprovechamiento extractivo

En suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los siguientes tratamientos:

- a. **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- b. **Mitigación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

## 2.3 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de utilización del suelo, por medio de la asignación normativa del uso, la ocupación y la edificabilidad en función de su clasificación y subclasificación, en este instrumento y demás instrumentos complementarios de planificación y gestión.

### 2.3.1 USO DE SUELO

El uso es la destinación asignada al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

#### 2.3.1.1 Uso General

El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el Polígono de Intervención Territorial. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo y por ende en las licencias de actividades económicas.

Los usos generales son:

- **RESIDENCIAL (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- **SUELO DE EXPANSIÓN (SE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano. Podrán permitir actividades residenciales, de protección natural y cultural, múltiples e industriales según corresponda, de acuerdo a su planificación detallada mediante plan parcial.
- **MÚLTIPLE (M):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUGS.



- **PATRIMONIO CULTURAL (PC):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangibles e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- **INDUSTRIAL (I):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
- **EQUIPAMIENTO (E):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales; los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado.
- **PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del PUGS
- **RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en los cuales su uso mayoritario es destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.
- **RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente. Incluye el proceso de cierre y abandono de la actividad. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por el ente rector nacional de minería.

Gráfico 2. 05 PUGS USG1 Usos De Suelo General DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-3A)

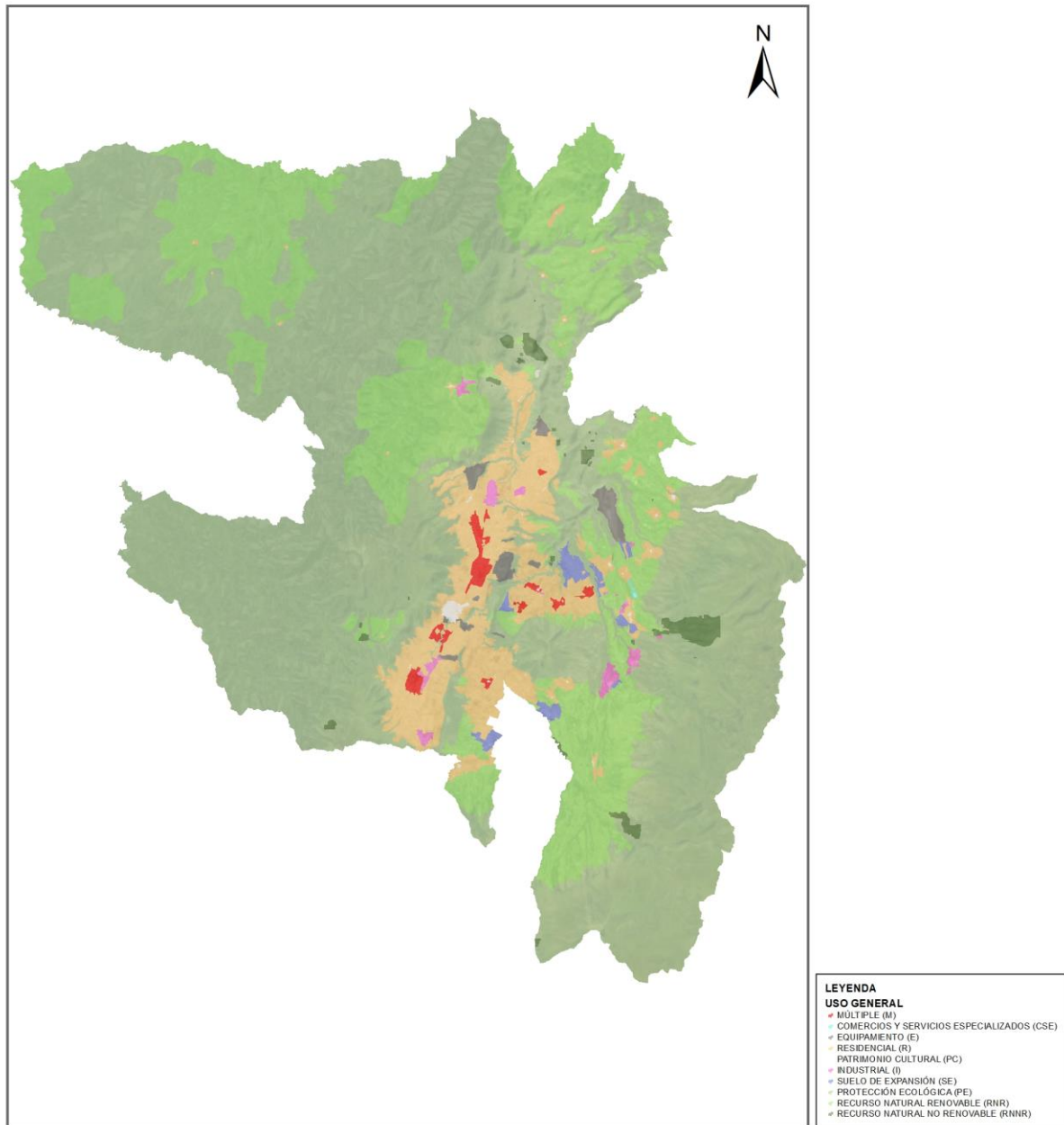
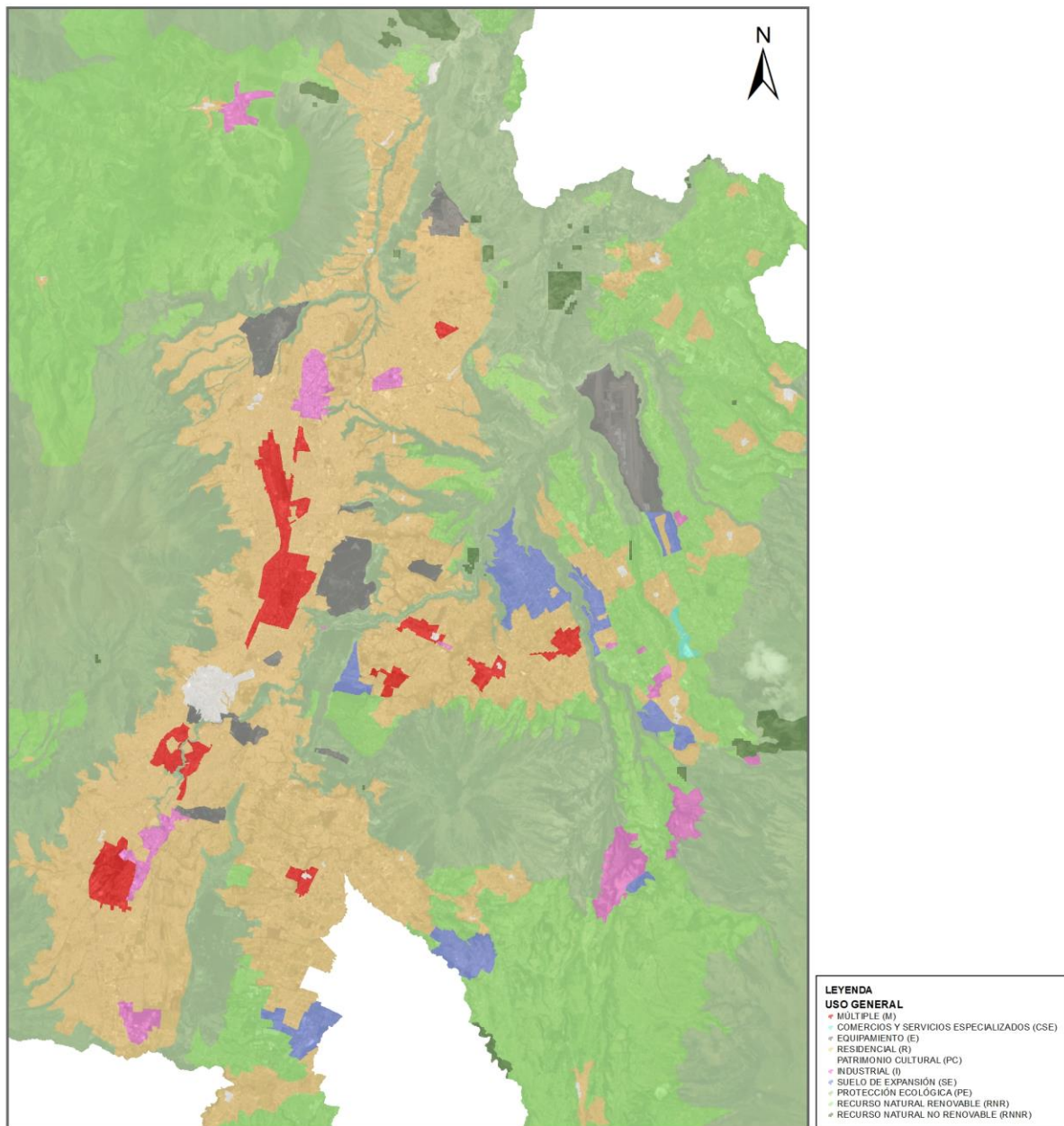


Gráfico 2. 06 PUGS USG1 Usos de Suelo General Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-3B)



### 2.3.1.2 Usos Específicos

Usos específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos específicos determinados en este plan están orientados por la definición de tratamientos urbanísticos.

La aplicación de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas en los usos específicos, se establecen a través de la asignación de equipamientos, comercios y servicios compatibles al funcionamiento del uso específico principal.

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.** Es el uso asignado a la totalidad de una zona determinada del territorio, en la cual se asigna según la compatibilidad, actividades complementarias o restringidas.
2. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el PUGS.
4. **Uso prohibido.** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y/o complementario, y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

## USOS ESPECÍFICOS RESIDENCIALES

Los tipos específicos de uso residenciales se clasifican en:

### RESIDENCIALES URBANOS (RU)

- **Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de baja densidad neta. Se aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Se aplica también en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes. La altura en su edificabilidad es mayoritariamente de 2 a 3 pisos y con forma de ocupación de preferencia aislada.
- **Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de media densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con

ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente.

- **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de alta densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo.

Los usos residenciales urbanos podrán ser asignados como uso específico principal, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.

### TIPOLOGÍA DE USOS RESIDENCIALES URBANOS

Las tipologías en los usos Residenciales Urbanos se establecen como niveles de compatibilidad en un rango del 1 al 4, en los cuales varía la intensidad de actividades que en ellos se desarrollan en concordancia con las densidades propuestas, como se suscribe en el siguiente cuadro:

Tabla 2.03 Tipologías de usos residenciales urbanos

USO RESIDENCIAL URBANO	TIPOLOGÍAS	CÓDIGO
Residencial de Urbano de Baja Densidad	1	RUB - 1
	2	RUB - 2
	3	RUB - 3
Residencial Urbano de Media Densidad	2	RUM - 2
	3	RUM - 3
	4	RUM - 4
Residencial Urbano de Alta Densidad	3	RUA - 3
	4	RUA - 4

### RESIDENCIALES RURALES (RR)

- **Suelo de Reserva (SR):** Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación

pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo, que se localizan en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte. Este uso de suelo será transformado en urbano con la aplicación del plan parcial de expansión urbana.

Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.

- **Residencial Rural (RR):** Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del subclasificado como expansión urbana, que presentan procesos parciales o iniciales de urbanización, y/o actividades agrícolas, pecuarias o pesca de producción para autoconsumo.
- **Residencial Rural Restringido (RRR):** Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos aislados localizados en suelo rural, alejado del suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana, que presentan procesos iniciales de urbanización, y/o actividades agrícolas, pecuarias o pesca de producción para consumo local.

Los usos residenciales rurales podrán ser asignados como uso específico principal, complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades. Se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) o bifamiliar (VB) de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.

#### **USO MÚLTIPLE (M)**

Se asigna a zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto y usos residenciales. Aplica para suelos urbanos consolidados y no consolidados. Las centralidades se caracterizan por incorporar este uso, así como en ejes de vías principales.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establecerá sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.

#### **Condiciones generales de implantación del uso múltiple:**

El frente de la edificación hacia vías colectoras o espacios públicos, no podrá tener una fachada ciega.

#### **COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)**

Es el uso asignado a zonas urbanas que promueven una alta mixticidad de actividades especializadas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de comercio, equipamientos, industrias de bajo impacto y donde el uso residencial se encuentra restringido.

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establecerá sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.

**Condiciones generales del uso Comercios y Servicios Especializados:**

Los usos residenciales podrán ocupar el 30% del COS total, mientras que, el uso de comercios y servicios especializados podrá ocupar el 100% del COS total.

**USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)**

Es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se han detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establecerá sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.

Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección y excavaciones e identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos.

**Condiciones generales del uso principal Protección Arqueológica:**

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en la Ordenanza vigente aprobada para el efecto.

**USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)**

Es el uso asignado a zonas urbanas las cuales se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establece sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterá a lo establecido en la Ordenanza vigente aprobada para el efecto y demás normativa aplicable vigente.

### **Condiciones generales de implantación de usos comerciales y de servicios en el uso principal de Protección Urbana Patrimonial:**

En el Centro Histórico de Quito y en el núcleo histórico de Guápulo, sólo se permite la distribución de gas mediante vehículos livianos autorizados para el efecto. En el resto de núcleos de las cabeceras parroquiales en las que se permite distribuidoras de hasta 40 cilindros, debe presentarse un informe de autorización del Cuerpo de Bomberos sobre las condiciones de seguridad del local que se solicite para esa actividad.

En el Centro Histórico y núcleo históricos parroquiales, se prohíbe implantar un nuevo equipamiento de ciudad o metropolitano de todas las tipologías, excepto institutos tecnológicos o universidades y administración pública, cementerios y servicios de velación fuera de cementerios (excepto en las cabeceras parroquiales según sea el caso).

### **Condiciones generales de implantación del uso residencial en el uso principal de Protección Urbana Patrimonial:**

En las edificaciones de las áreas patrimoniales, Centro Histórico de Quito, el núcleo de Guápulo, así como los núcleos históricos de las cabeceras parroquiales, las actividades residenciales en el uso de suelo principal PUP deberán representar el 60% del COS Total; las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 40% del COS Total; con excepción de las actividades industriales de bajo impacto, que podrán ocupar hasta un 30%. En estas mismas edificaciones, el área de bodega o almacenaje de productos no podrá superar el 20% del COS TOTAL.

Las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% de COS PB y serán asignados acorde con la tabla de compatibilidades.

En ningún caso el uso residencial podrá ser menor al 60% del COS TOTAL, salvo en las edificaciones destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos y alojamientos donde estos usos podrán ocupar hasta el 100%.

### **USOS ESPECÍFICOS INDUSTRIALES (I)**

Es el uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como Uso Específico Complementario, Restringido o Prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS.
- **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas que corresponden a establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la



naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con la residencia.

- **Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas que corresponden a las industrias en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos, no es compatible con la residencia. Su localización deberá ser particularizada.
- **Industrial de Alto riesgo (IAR):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas que corresponden a establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con la residencia y su localización debe ser particularizada.

Los usos industriales de mediano y alto impacto, así como el de alto riesgo, podrán ser asignados como uso específicos principales, compatibles, complementarios o prohibidos dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.

Para aquellas actividades que no estén categorizadas dentro de los usos específicos, ni categorizadas en el cuadro de actividades CIU, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Autoridad Ambiente competente, emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

#### **Condiciones de implantación general para usos industriales**

Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como I13 e I14, que por su nivel de impacto y peligrosidad, requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.
- La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador y a la Legislación Ambiental vigente.

## Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales

- Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el PUOS vigente así como la zonificación establecida para edificación y habilitación del suelo, salvo que para las modificaciones en las asignaciones de uso y ocupación de suelo mediare un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE), según lo previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; de distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial, de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería y garitas de vigilancia.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos complementarios particulares asignados a cada sector, que serán determinados en la Ordenanza respectiva que los apruebe.
- Para todos los Parques Industriales, el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: Estudios de factibilidad y dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda, estudios de impacto viales y de movilidad, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad industrial y salud ocupacional, los que serán validados por cada entidad competente.

### USO EQUIPAMIENTO (E)

Es el uso destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Distrito, independientemente de su carácter público o privado.

Podrá ser asignado como uso específico principal, compatible, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan, tomando en cuenta las actividades que se desarrollen en el mismo.

### Clasificación de equipamientos por tipologías

Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

- a) **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y
- **Culto Religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

b) **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
- **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos; y
- **Especial (EE):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

### Clasificación de equipamientos por escala

En función de su área o radio de influencia, se clasifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- a. **Equipamientos de escala Metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el DMQ por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio. Están ubicados generalmente en las centralidades metropolitanas.
- b. **Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Tienen un radio de cobertura entre 2.000 y 3.000 m. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- c. **Equipamientos de escala Sectorial:** Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m. Su distribución es a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- d. **Equipamientos de escala Barrial:** Son los equipamientos de menor escala, tienen un radio de influencia y cobertura entre 400 y 800 m. Su distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

#### **Lineamientos para la localización de los equipamientos:**

- La localización y distribución de los equipamientos, especialmente en equipamientos públicos, será homogénea en el territorio, deberá garantizar la cobertura y accesibilidad de todos sus habitantes. Se realizará de acuerdo a las diversas tipologías y escalas existentes.
- Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT).
- Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico.
- Para la determinación de los equipamientos deberá considerarse la accesibilidad y conectividad vial.
- Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza alta y muy alta de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos.
- Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la disponibilidad de servicios básicos.

#### **Condiciones de implantación del uso Equipamiento**

Los lotes con uso de suelo de equipamiento podrán tener asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales a través de un código de edificabilidad (CEQ), que se asignará mediante informe de la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, acorde con el cuadro de asignaciones de zonificación para edificación y habilitación de suelo de equipamientos.

Los nuevos equipamientos que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios y servicios.

Los establecimientos existentes que funcionen en locales no adecuados y/o con uso de suelo prohibido, deberán cumplir las condiciones de implantación en el presente plan para la renovación de su licencia. Adicionalmente, requerirán un informe previo de la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda respecto del cumplimiento de condiciones básicas para desarrollar sus actividades, para lo cual adjuntará:

- a. Informe favorable de la EPMAPS (sistema de abastecimiento de agua potable y alcantarillado);
- b. Informe técnico sobre la estabilidad estructural de la edificación suscrita por un ingeniero competente en la materia.

Los informes deben ser solicitados por la autoridad administrativa otorgante como requisitos previo a la emisión de la LUAE, misma que incluye el informe favorable del Cuerpo de Bomberos de Quito sobre el sistema de 411 prevención contra incendios y medios de egreso.

#### **Condiciones de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementerios, camposantos cenizarios)**

Los cementerios o camposantos zonales y metropolitanos se implantarán en suelo compatible de acuerdo con el cuadro de Compatibilidades de Usos de Suelo.

Los cementerios zonales se implantarán en un área mínima de 20.000 m<sup>2</sup> mientras que los cementerios metropolitanos se implantarán en un área mínima de 50.000 m<sup>2</sup>.

Para construir, ampliar o remodelar cementerios, camposantos, cenizarios, crematorios, tanatorios, criptas, columbarios o salas de velación, actividades de incineración de restos humanos y funerarias se requerirá:

- La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).
- Uso de suelo compatible (ICUS permitido) si es nueva construcción.
- En el caso de ampliación o remodelación en un cementerio preexistente, en uso de suelo incompatible, se requerirá el informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que convocará a una mesa técnica integrada por la Secretaría responsable del Ambiente, Secretaría responsable de la Salud, y Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría responsable de la Seguridad, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística.
- Informe de la Autoridad Ambiental competente de no intersectar con áreas protegidas declaradas por el Gobierno Nacional o Metropolitano;

- Cumplir todas las disposiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo del Anexo Único de la Ordenanza Metropolitana del Régimen Administrativo del Suelo.
- Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, salas de velación, criptas, crematorios y funerarias establecidas en el Reglamento para establecimientos y servicios funerarios y manejo de cadáveres aprobado con Acuerdo Ministerial No. 3523 inscrito en RO No. 28 de 03 de julio de 2013 del Ministerio de Salud Pública que deroga el Acuerdo Ministerial No. 3463 publicado en el RO No. 597 del 17 de julio de 1974, o de acuerdo a la ley y normativa nacional vigente en caso de un cambio de la misma.

### **Condiciones específicas de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementerios, camposantos o cenizarios) en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE)**

Los proyectos de equipamientos de servicios funerarios a implantarse en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE), requerirán el informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que convocará a una mesa técnica integrada por la Secretaría responsable del Ambiente, Secretaría responsable de la Salud, y Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría responsable de la Seguridad, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, en concordancia con las siguientes condiciones:

- En sitios con pendientes mayores a 20° (veinte grados) según el mapa de amenazas a deslizamientos o movimientos en masa de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, no será posible desarrollar proyectos de equipamientos funerarios.
- Los diseños de los equipamientos funerarios deberán presentar a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda una propuesta de mantenimiento y recuperación de la cobertura vegetal afectada por las construcciones.
- De la misma manera, el diseño debe considerar obras de mitigación a potenciales riesgos que se puedan activar producto de movimiento de tierras y remoción de cobertura vegetal; incluyendo además, si es necesario debe incluir, un adecuado sistema de drenajes para el manejo de la escorrentía.
- Respetará las franjas de seguridad de bordes de quebradas, fuentes de agua y en general de los sistemas hídricos presentes, sin afectar las franjas de vegetación protectora de estos sistemas.

### **Condiciones de implantación de los columbarios**

Los columbarios que no formen parte de un cementerio o camposanto y/o a actividades relacionadas a servicios funerarios (fosas, nichos, criptas, osarios, tanatorio y crematorio), exceptuando salas de velación, a más de las condiciones ya establecidas para el uso equipamiento, deberán cumplir con:

- Lo que establece la Ley Orgánica de Salud y el Reglamento que regula el funcionamiento de los establecimientos que prestan servicios funerarios y de manejo de cadáveres y restos humanos.

- Lote mínimo de 600 m<sup>2</sup>.
- Predio con frente a una vía colectora o de mayor jerarquía.
- Cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que le sean correspondientes.
- En todos los casos mantendrán forma de ocupación aislada con retiros mínimos: frontal 5 m, laterales 3 m y posterior 3 m.
- No podrán ubicarse a una distancia menor a 500m de equipamientos educativos barriales y sectoriales.

### **Condiciones específicas de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto**

Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto (EDM3) deberán obtener el informe favorable emitido por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda para lo cual deberán cumplir previamente con las siguientes condiciones de implantación:

- Su implantación y condiciones de funcionamiento garantizarán la seguridad de las personas, tanto dentro del lote como fuera del mismo.
- Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha.
- La distancia mínima con relación a plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, construcciones de equipamientos, vías públicas expresas y arteriales, y viviendas será de 250 m, medidos desde la pista de tiro.
- Las franjas de seguridad, vinculadas a los puntos de impacto del proyectil, no podrán exceder los linderos del predio en el cual se implanta el equipamiento y contarán con las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente.
- Adicionalmente el proponente deberá presentar un estudio de impacto ambiental y plan de manejo ambiental aprobado por la autoridad ambiental competente, el cual incluirá el cumplimiento de la normativa sonora. El proyecto deberá incluir pantallas de insonorización, aplicando, por ejemplo, barreras de arbustos, árboles en el área de influencia directa.
- Previo al otorgamiento de la LUAE, la entidad nacional reguladora de este deporte certificará el cumplimiento de la normativa para la práctica de la actividad.
- El espacio autorizado destinado a la zona de disparo será el único habilitado para el efecto, sin la posibilidad de permitir espacios no autorizados en el mismo predio.

### **Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario**

Se consolida en el área definida mediante la Resolución del Concejo 408-2012 del 11 de julio de 2012.

El Parque Bicentenario será de acceso libre y universal y dispondrá de frentes urbanos en todos sus bordes. El parque incluirá circulaciones continuas diseñadas y equipadas acorde al tipo de uso: recorridos atléticos, caminería de recreación y esparcimiento.

El uso de suelo principal en el Parque de la Ciudad es de Equipamiento, mismo que contiene las siguientes tipologías:

- a) Equipamientos de servicios sociales: Recreativo y deportes, educación, cultura.
- b) Equipamientos de servicios públicos: Seguridad, transporte.

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS	LOCALIZACIÓN DEL USO
E	EES, EEM, ECM, EDM3	Estadios mayores a 2.500 espectadores, galleras, plazas de toros, sedes de asociaciones y gremios profesionales	Cabecera norte, hacia la Av. Tufiño
	EDM2, ECM		Área verde del parque
	EGB, EGS		Av. Rafael Aulestia
	ETZ1, EIS		Cabecera sur, entre las Avenidas Amazonas, Galo Plaza e Issac Albéniz

### USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

Es el uso asignado al suelo urbano o rural destinados a la conservación del patrimonio natural. El uso de protección ecológica permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Bosques Protectores manejados por el MAE dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas naturales Protegidas del DMQ (SMANP), Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), el Santuario de Vida Silvestre, Áreas de intervención especial y recuperación (AIER), Bosques y Vegetación Protectora, y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del presente Plan

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

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el PUGS, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

De acuerdo a su localización, la propuesta normativa de este Plan restringe en algunos sectores el número de viviendas permitidas por lote mínimo dentro de este uso de suelo, a vivienda unifamiliar.



## Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica

- Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el presente Plan.
- Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo al Código Municipal y conforme a la legislación ambiental vigente.
- En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad colaboradora o la entidad competente del proyecto, contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente.
- Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinado en el cuadro de compatibilidades.
- La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.
- No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior a los veinte grados (20°).
- Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas deberán remitirse al cuadro de compatibilidades.

## USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

Es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación.

Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos, dentro del cuadro de compatibilidades.

De acuerdo a su localización, la propuesta normativa de este Plan restringe en algunos sectores el número de viviendas permitidas por lote mínimo dentro de este uso de suelo, a vivienda bifamiliar.

## Tipologías del uso Recurso Natural Renovable

- **Tipo 1 (RNR-1):** Incluye actividades relacionadas a sistemas agrícolas y forestales sostenibles, que involucran prácticas agrícolas no extensivas y se desarrollan de manera compatible con la conservación ambiental, en concordancia con la compatibilidad de actividades complementarias, restringidas y prohibidas asignadas en el presente Plan. Esta tipología será asignada únicamente a Polígonos de Intervención Territorial asignados con el tratamiento de Ocupación Sostenible.
- **Tipo 2 (RNR-2):** Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

## Clasificación del uso Recurso Natural Renovable

- a. Sistemas agropecuarios sostenibles.-** Predominancia de actividades agro productivas, pecuaria, acuícola sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.
- b. Sistemas forestales sostenibles (silvícola).-** Predominancia de actividades de establecimiento de plantaciones forestales y enriquecimiento de cobertura vegetal, donde existe el desarrollo de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas nativas o no nativas con fines de transformación y comercialización, recuperación de la calidad del suelo, estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.

## Condiciones de implantación del uso Recurso Natural Renovable

Los proyectos o actividades de uso agropecuario y piscícola a implantarse o que se encuentren funcionando en el DMQ, deberán acogerse al proceso de regularización ambiental a través de la categorización establecida por la Autoridad Ambiental competente.

Sistemas agropecuarios sostenibles:

- No se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales sobre la cota de 3.600 msnm., en la que se permitirán actividades afines con la conservación.
- No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros).
- No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
- Se autorizará la implantación de estructuras temporales (parantes y plástico) para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.

- Se permitirá la construcción de edificaciones complementarias a la actividad agropecuaria con un máximo de 100,0 m<sup>2</sup> adicionales al área del COS PB, destinadas para almacenamiento y comercialización de sus productos.

Sistemas forestales sostenibles:

- No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en reemplazo de la vegetación herbácea, arbustiva o arbórea nativa.
- No se permite el desarrollo de plantaciones forestales sobre la cota de los 3.600 msnm.
- No se permite el desarrollo de plantaciones forestales en las microcuencas que recargan acuíferos de interés para la población o el desarrollo agropecuario.

### **RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)**

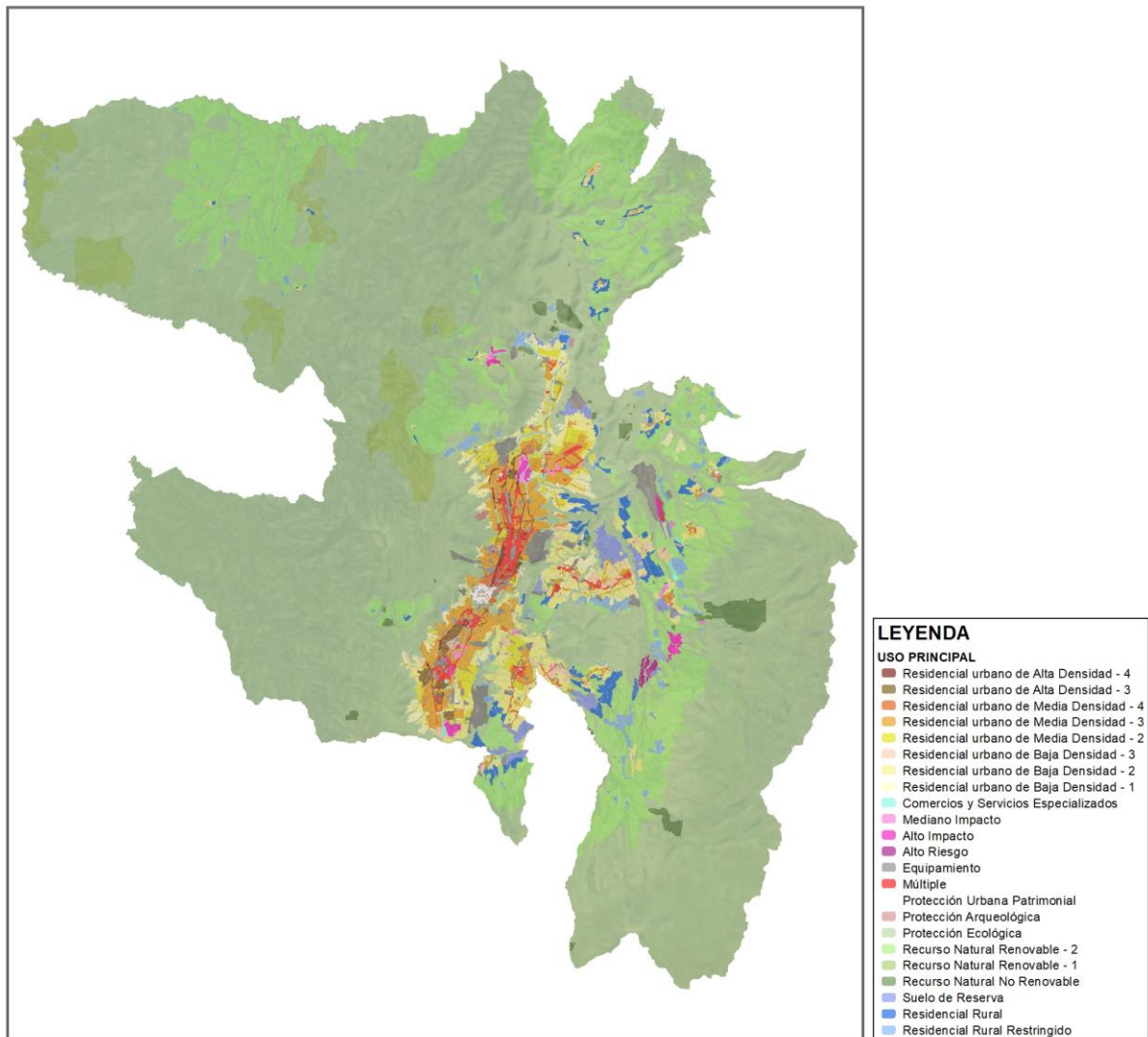
Es el uso destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR), deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

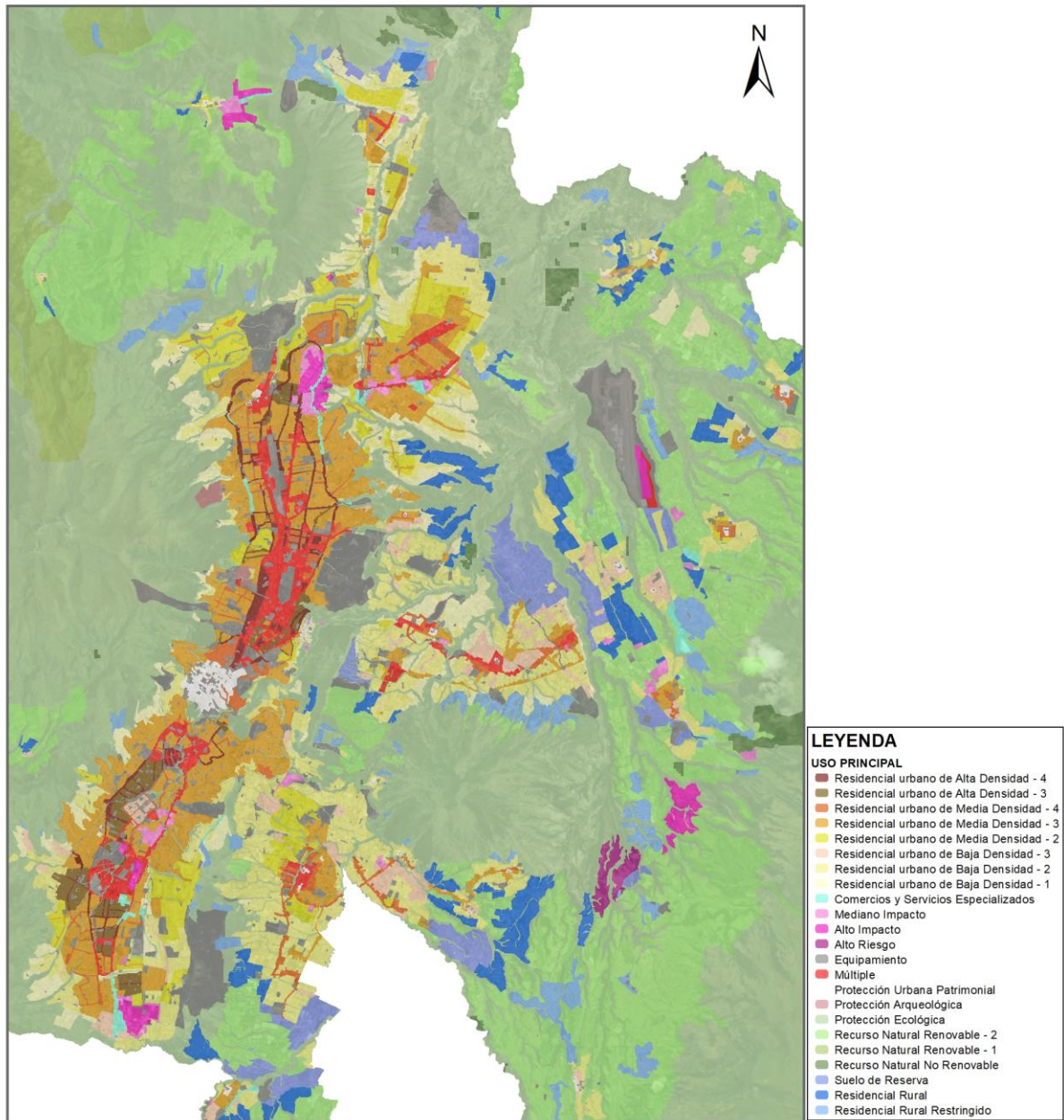
Aquellas zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con el tratamiento urbanístico de Recuperación estarán destinadas a la recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para las Actividades Mineras RAAM) sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos.

Gráfico 2. 07 PUGS USE1 Usos de Suelo Específicos DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-4A)



PRC

Gráfico 2. 08 PUGS USE1 Usos de Suelo Específicos Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-4B)



## ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

**Tipologías de comercios.-** En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

**a. Comercial y de servicio barrial:** Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveen artículos de consumo doméstico. Esta tipología comprende igualmente:

- **Servicios barriales:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- **Oficinas administrativas (1):** Comprende oficinas privadas y públicas, en áreas útiles no mayores a 120 m<sup>2</sup>, a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas.
- **Alojamiento doméstico (1):** Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento no permanente.

**b. Comercial y de servicios sectorial:** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano y se clasifican en:

- **Comercio sectorial:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un conjunto de barrios o a la totalidad del sector, son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- **Servicio sectorial:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- **Comercios de menor escala:** Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m<sup>2</sup> de área útil.
- **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso en función del impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
- **Oficinas administrativas (2):** Son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos. Generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas.

- **Alojamiento (2):** Comprende instalaciones para alojamiento mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
  - **Centros de juego:** Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.
- c. **Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y se clasifican en:
- **Centros de diversión:** Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos: ruido, alta demanda de áreas para estacionamiento, impactos en la accesibilidad y en la provisión de transporte, requieren de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
  - **Comercios y servicios de mayor impacto:** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga, que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades.
  - **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
  - **Almacenes y bodegas:** Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
  - **Centros de comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m<sup>2</sup> de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
  - **Alojamiento (3):** Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.
- d. **Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y se clasifican en:
- **Comercio restringido:** Son establecimientos destinados al trabajo o servicio sexual, con o sin hospedaje.
  - **Venta de vehículos pesados y maquinaria:** Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, y que siendo generadores de todo tipo de tráfico.

- **Talleres de servicios y ventas especializadas:** Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,
- **Centros comerciales:** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

### Condiciones generales de implantación de actividades comerciales y de servicios

Las edificaciones para actividad comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva, que serán determinadas por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo informe de la entidad responsable de movilidad y obras públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- Si se localizan cercanas a una terminal aeroportuaria, requerirán previo a la obtención, por primera vez, de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística, el informe de la entidad reguladora de la actividad aeronáutica del país.
- Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales, y podrán ubicarse en un lote mínimo de 20.000 m<sup>2</sup>. Estas actividades económicas tendrán un radio de influencia de 25 kilómetros, dentro del cual no podrá ubicarse ninguna otra actividad económica del mismo tipo. Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el informe favorable de uso de suelo.



## Condiciones específicas de implantación de actividades comerciales y de servicios

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.
- Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán implantarse y obtener únicamente una LUAE por lote.
- Para el efecto podrán obtener la LUAE a través del procedimiento especial que lleva a cabo la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas, cuando formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Corporación Metropolitana de Turismo y que cuenten con la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se ubiquen los comercios y servicios respecto de alguno de los equipamientos detallados respectivamente.
- Los establecimientos cumplirán con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables de Turismo a nivel nacional y metropolitano y la entidad responsable de Ambiente.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los lote predios, en los casos siguientes:
  - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos o de edificios en construcción o proyectos licenciados y/o aprobados, destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
  - Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio.
  - Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles

vehiculares; igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).

- A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
  - A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
- Las gasolineras y estaciones de servicios a implantarse en usos de suelo residenciales rurales deberán hacerlo en lotes frentistas a vías colectoras, arteriales y expresas que cuenten con vías de servicios.
  - Los lotes e inmuebles ubicados en la zona de restricción aeroportuaria incluidos los conos de aproximación, requerirán el informe de la entidad reguladora de la actividad aeronáutica del país.
  - En el Centro Histórico de Quito y las Áreas patrimoniales o usos de suelo Protección Urbanística Patrimonial, se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.
  - Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EPMAPS.
  - Cuando se trate de gasolineras y estaciones de servicio existentes y en funcionamiento, cuyo uso sea compatible pero que no cumplen con las condiciones de implantación, la Secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe técnico favorable siempre y cuando se adjunten los siguientes documentos:
    - Informe ambiental emitido por la entidad responsable.
    - Informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.
    - Informe de la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos (ARCH).
    - Informe de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad.
    - Informe sobre riesgos emitido por la entidad metropolitana responsable.
  - Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
  - Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión y Control Vehicular.
  - Las distancias para establecimientos nuevos se aplicarán de forma recíproca entre las actividades a implantarse en los usos señalados.

- En lotes ubicados en suelo rural con uso principal recurso natural renovable y residencial rural que cuenten con un área mínima de cinco hectáreas (5,0 Ha), donde se encuentren implantados establecimientos de alojamiento turístico clasificados por la Autoridad Nacional de Turismo como: Hacienda Turística, Lodge o Resort y cuenten con registro de turismo y Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) vigente, podrán implementar actividades CZ1A (Bares y Discotecas) y/o CZ1B (salas de recepciones y banquetes), siempre que dichas actividades se realicen de manera complementaria a la actividad económica principal y al interior de las instalaciones del establecimiento de alojamiento turístico.
- Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el informe favorable de uso de suelo.
- Las LUAE para estas actividades complementarias serán otorgadas de manera exclusiva al propietario o representante legal del establecimiento de alojamiento turístico. Esta autorización no exime del cumplimiento de otras normas de carácter nacional o metropolitano establecidas para el desarrollo de estas actividades económicas.

### 2.3.1.3 Compatibilidad de usos de suelo

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos, prohibido, mismos que, en relación al uso principal y con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.

El Cuadro de Compatibilidades de Usos, incorpora las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos en concordancia con las actividades contenidas en el Código industrial internacional unificado (CIU) (Apéndices C2\_2.3\_01 y C2\_2.3\_02).

Las actividades que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades CIU, la entidad responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, emitirá el informe correspondiente e incorporará la actividad en los respectivos polígonos siempre y cuando se justifique la actividad económica como compatible.

El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

#### **Compatibilidades generales para los Equipamientos**

Los equipamientos de ciudad o metropolitanos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.

En los lotes asignados con uso de suelo equipamiento, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda definirá la compatibilidad de uso de suelo para las tipologías de ciudad o metropolitano, y para las tipologías de equipamiento barrial, sectorial y zonal, será la Administración Zonal correspondiente.

Las actividades complementarias y que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de suelo de equipamientos que se ubiquen en el mismo lote, que estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal o de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, según la escala, para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.

Tabla 2.04 Usos De Suelo Y Sus Relaciones de Compatibilidad Con Actividades Económicas y/o Equipamiento

USO PRINCIPAL	TIPO	SIMB.	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 1	RUB-1	EEB, EES, ECB, ESB, EBB, EDB, EDS, ECRB, ECRS*, EGB, EIB, EIS*; CB1A, CB1B, CB2*, CB3, CB4	ECRS, EIS, ETB, CB2	IBI, IMI, IAI, IAR; EEZ, EEM, ECS, ECZ, ECM, ESS, ESZ, ESM, EBS, EBZ, EBM, EDZ, EDM, EGS, EGZ, EGM, ECRM, EAS, EAZ, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETS, ETZ, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS; NN1
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 2	RUB-2	IBI**, EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ECRB, ECRS, EGB, EGS, , EIS*, EAS, ETB, ETS*, EFS, EIB; CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4	EBZ, EIS, ETS	IBI, IMI, IAI, IAR, EEZ, EEM, ECZ, ECM, EBM, ESZ, ESM, EDZ, EDM, ECRM, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EIZ, EIM, ETZ, ETM, EFZ, EFM, EPZ, EPM, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS; NN1
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	TIPO 2	RUM-2			
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 3	RUB-3	IBI**, EEB, EES, EEZ, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ,	ETS, EIS, CS1A, CS3	IBI, IMI, IAI, IAR, EPM, ETZ2, EDZ1, ESZ, ESM, EBM,

Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	TIPO 3	RUM-3	EDB, EDS, EDZ2, ECRB, ECRS, EGB, EGZ, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS*, EIB, EIS*, ETZ1; CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A*, CS1B, CS2, CS3*, CS4, CS6, CS7, CS8, CS5		EDM, EGZ, EGM, EFM, ETM, EIZ, EIM, EAM, EEM, EPZ, EFZ, ECRM, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS; NN1
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)	TIPO 3	RUA-3	IBI**; EEB, EES, EEZ, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1*/**, EDZ2, ECRB, ECRS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS* EIB, EIS*, ETZ1; CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3*, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A*/**, CZ3**, CZ5*, CZ6	EDZ1, EIS, ETS, CS3, CZ2A, CZ5, CM4**	IBI, IMI, IAI, IAR, ETZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EAM, EDZ1, EDM, EGZ, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, ECRM, EPZ, EPM, CZ1, CZ2A, CZ2B, CAZ3, CZ4, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS, NN1
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	TIPO 4	RUM-4	IBI**; EEB, EES, EEZ, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1*/**, EDZ2, ECRB, ECRS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS* EIB, EIS*, ETZ1; CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3*, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A*/**, CZ3**, CZ5*, CZ6	EDZ1, EIS, ETS, CS3, CZ2A, CZ5, CM4**	IBI, IMI, IAI, IAR, ETZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EAM, EDZ1, EDM, EGZ, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, ECRM, EPZ, EPM, CZ1, CZ2A, CZ2B, CAZ3, CZ4, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS, NN1
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)	TIPO 4	RUA-4	IBI**; EEB, EES, EEZ, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1*/**, EDZ2, ECRB, ECRS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS* EIB, EIS*, ETZ1; CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3*, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A*/**, CZ3**, CZ5*, CZ6	EDZ1, EIS, ETS, CS3, CZ2A, CZ5, CM4**	IBI, IMI, IAI, IAR, ETZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EAM, EDZ1, EDM, EGZ, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, ECRM, EPZ, EPM, CZ1, CZ2A, CZ2B, CAZ3, CZ4, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS, NN1
Suelo de Reserva (SR)	N/A	SR	IBI; EDM1, EDM2, EEB, EES, EEZ, ESZ, EBS, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EDB, EDS, EDZ, EIZ*, ECB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS*, EFS; CB, CS3, CS5, CS7B, SAS, SFS	EDM3, EIS, EIZ, CM1B	IMI, IAI, IAR; EEM, ECM, ESM, EBM, ECRS, ECRM, ECZ, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIM, EP; CS1A, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4, CM5; NN1
Residencial Rural (RR)	N/A	RR	IBI, EEB, ECB, EES, ESB, EBB, EDB, ECRB, EGB, EGS, EAZ, ETB, EIB; CB1, CS1, CS3, CS5, CS7B, CZ1; SAS, SFS	CM1B	IMI, IAI, IAR; EEM, ECZ, ECM, ESM, EBZ, ECZ, EBM, EDZ, EDM, ECRS, ECRM, EGZ, EGM, EAM, EF, ETZ, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM, ECS, EBZ, EFS, ETS, ETZ1, ESS, EBS, EDS, EGS, EAS, EIS, CB2, CB3, CB4, CS2, CS4, CS6, CS8, CS7A, CZ1A, CZ1B, CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1A, CM2, CM3, CM4, CM5; NN1
Residencial Rural Restringido (RRR)	N/A	RRR	IBI, EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ECRB, ETB, EIS; CB1; SAS, SFS	CM1B	IMI, IAI, IAR.; EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ECRM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2,

					ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM, ECRS, EES, ESS, EBS, EDS, EGB, EGS, EAS, EIB; CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM1A, CM2, CM3, CM4, CM5; NN1
Múltiple (M)	N/A	M	R; IBI**; EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ESZ, ESM, EBB, EIB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ1**, EDZ2, EDM1, EDM2, ECRB, ECRS, ECRM, ESZ, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS**, ETZ1, EIS*, CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3*/**, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A*, CZ1B*, CZ2A*/**, CZ3**, CZ4**, CZ5, CZ6, CM4**	EDM3, EIS, CS3, CZ1A, CZ1B, CZ2A	IBI, IMI, IAI, IAR; EBM, EDZ1, EGM, EFZ, EFM, ETZ2, ETS, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM; CS3, CZ2A, CZ2B, CZ3, CZ4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS; NN1
Comercio y Servicios Especializados (CSE)	N/A	CSE	R; IBI, IMI* / **, EIB, EGB, EGS, EGZ, EFS, ETB, ETS, ETM, EEZ, EEM, EDZ, ESZ, EAS, EAZ, ETZ1, ETZ2*/**, ESM, ECRM, EIS*, EIZ*, CS2, CS3*, CS4, CS5, CS6, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A*, CM1B, CM2, CM4	IMI, EIS, EIZ, EGM, ETZ2, EFZ, CS3, CM1A	IMI, IAI, IAR; EEB, EES, ECB, ECS, ECZ, ECM, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EBB, EBZ, EDB, EDS, EDM, EBM, ECRB, ECRS, EAM, EFM, EIM, EPZ, ETM, EPM, ETZ2; CB, CM3, CM5, CS1, CS7, CZ2B, CZ6, SAS, SFS; NN1
Protección Arqueológica (PA)		PA	N/A	N/A	R; IBI, IMI, IAI, IAR, EA, EE, EB, ED, ECR, ES, EG, EI, EF, ETS, ETZ, ETM, ECZ, ECM, EP; CB, CS, CZ, CM, SAS, SFS; NN1
Protección Urbana Patrimonial (PUP)	N/A	PUP	R; IBI**; EEB, EES, EEZ, ECS, ECZ, EBB, EBS, EBZ, EGS, ECM, ESB, EDB, EDS, EFS*, ECRB, ECRS, ECRM, EGB, EAS, EAZ, ETB, EIB; CB, CS1A, CS1B, CS2, CS4*/**, CS6, CS7, CZ1A*, CZ1B*, CS8	EEM, EFS, CS4, CZ1A, CZ1B, CZ5**	IBI, IMI, IAI, IAR; EBM, ESS, ESZ, ESM, EBZ, EGZ, EGM, EAM, EDZ, EDM, EFZ, EFM, ETS, ETZ, ETM, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM; SAS, SFS; NN1; CS3, CSA, CS5, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, SAS, SFS, NN1

Industrial de Mediano Impacto (IMI)	N/A	IMI	IBI; ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ECRB, ECRS, ECRM, EG.; CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A*, CM2, CM3, CM4	CM1A, CM1B	R, IAI, IAR; EDZ, EDM, EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM, CB4, CS6, CS7, CZ6, SFS, SAS, CM5, SAS, SFS, NN1
Industrial de Alto Impacto (IAI)	N/A	IAI	IBI, IMI; ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ; CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ1**, CM1A*, CM2, CM3, CM4, CM5	CM1A, CM1B	R; IAR; EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ECR, EA, EPM; NN1; CB4, CS6, CS7, CZ1, CZ6, SAS, SFS, NN1
Industrial de Alto Riesgo (IAR)	N/A	IAR	IAI; EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM, CM2, CM3, CM5.	N/A	R, IBI, IMI; EE, EC, ES, EB, ED, ECR, EA, EF, ETZ1, CB, CS, CZ, CM1, CM4, SAS, SFS; NN1
Equipamiento (E)	Educación (E)	EE	EE, EC, ES, EB, ED, ECR, EG, EA, EF, ET, EI, EP	N/A	IBI, IMI, IAI, IAR; C, SAS, SFS, NN1
	Cultura (C)	EC			
	Salud (S)	ES			
	Bienestar social (B)	EB			
	Recreación y deporte (D)	ED			
	Culto (CR)	ECR			
	Seguridad ciudadana (G)	EG			
	Administración pública (A)	EA			
	Funerarios (F)	EF			
	Transporte (T)	ET			
	Infraestructura (I)	EI			
Especial (P)	EP				
Protección Ecológica (PE)	N/A	PE	R, EEZ, EIS, EIZ, EGB, EIM, EDM1, CB1A, CB1B, CS1B, CS7B, SAS*/**, SFS*/**	EDM3, EFZ, EFM, SAS, SFS	IBI, IMI, IAI, IAR; EEB, EES, EEM, ECS, ECB, ECM, ECZ, EFS, ES, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM2, ECR,

					EGS, EGZ;; EGM, EA, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EP, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM, SAS, SFS, NN1
Recurso Natural Renovable (RNR-1)	TIPO 1	RNR-1	R, IBI, EFS, EFZ*, EFM*, EEZ, EI, EDS, EDM1, CB1A, CB1B, CS7B, SAS*/**, SFS*/**	EFZ, EFM, SAS, SFS	IMI, IAI, IAR; EEB, EPM2, EEM, EES, EG, EC, ES, EB, ECR, EA, EFB, EFS, ET, EP, EDM2, EDM3, EDZ, CB2, CB3, CB4, CS1, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; SAS, SFS, NN2
Recurso Natural Renovable (RNR-2)	TIPO 2	RNR-2	R, IBI, IMI*/**, EPM2, EFS, EFZ*, EFM*, EEZ, EI, EDS, EDM1, CB1A, CB1B, CS7B, SAS, SFS	EFZ, EFM, IMI	IMI, IAI, IAR; EEB, EES, EEM, EG, EC, ES, EB, ECR, EA, EFB, EFS, ET, EP, EDZ, EDM2, EDM3, CB2, CB3, CB4, CS1, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM, NN1
Recurso Natural No Renovable (RNNR)	N/A	RNNR	EPM1, EGB, EGZ, EGM, EI, NN1	N/A	R, IBI, IMI, IAI, IAR; EE, EC, ES, EB, ED, ECR, EGS, EA, EF, ET, EPZ, EPM2; Comercios y de Servicios: C; CM1, CM2, CM3, CM4, CM5; SAS, SFS

\* Uso contiene actividades restringidas

\*\* Uso contiene actividades prohibidas

\*/\*\* Uso contiene actividades restringidas y prohibidas

#### 2.3.1.4 Vinculaciones de los usos de suelo con el componente estructurante

En concordancia con la legislación vigente, la clasificación y subclasificación de suelo establecidas en el componente estructurante, se vinculan con el componente urbanístico a partir de sus tratamientos.

Los usos de suelo generales y específicos desarrollados en los acápites anteriores, se vinculan con los tratamientos de la siguiente manera:

Tabla 2.05 Vinculación de usos de suelo con el componente estructurante

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTOS	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO	Consolidado	Conservación Protección urbanística	Equipamiento (E) Múltiple (M) Patrimonio Cultural (PC) Residencial (R)	Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E) Múltiple (M)



			Protección Ecológica (PE) Protección Urbana Patrimonial (PUP) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Residencial urbano de Media Densidad (RUM)
		Sostenimiento Potenciación Mejoramiento gradual Renovación	Equipamiento (E) Industrial (I) Múltiple (M) Protección Ecológica (PE) Residencial (R ) Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E ) Industrial Alto Impacto (IAI) Industrial Mediano Impacto (IMI) Múltiple (M) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Residencial urbano de Media Densidad (RUM)
	No Consolidado	Mejoramiento integral Consolidación Desarrollo	Comercios y Servicios Especializados (CSE) Equipamiento (E ) Industrial Alto Impacto (IAI) Industrial Alto Riesgo (IAR) Industrial Mediano Impacto (IMI) Múltiple (M) Patrimonio Cultural (PC) Residencial (R) Protección Ecológica (PE) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB) Residencial urbano de Media Densidad (RUM)
	Protección	Conservación Recuperación	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Protección Urbana Patrimonial (PUP)

RURAL	Expansión Urbana	Desarrollo	Suelo de Expansión (SE)	<p>Equipamiento (E)</p> <p>Suelo de Reserva (SR)</p> <p>Protección Arqueológica (PA)</p> <p>Protección Ecológica (PE)</p> <p>Protección Urbana Patrimonial (PUP)</p>
	Protección	Conservación Recuperación Ocupación restringida	Patrimonio Cultural (PC) Protección Ecológica (PE)	<p>Equipamiento (E)</p> <p>Protección Arqueológica (PA)</p> <p>Protección Ecológica (PE)</p> <p>Recurso Natural Renovable (RNR)</p> <p>Residencial Rural Restringido (RRR)</p>
	Producción	Promoción productiva Recuperación	Recurso Natural Renovable (RNR) Recurso Natural Renovable (RNR)	<p>Equipamiento (E)</p> <p>Protección Ecológica (PE)</p> <p>Recurso Natural Renovable (RNR-2)</p> <p>Residencial Rural (RR)</p> <p>Residencial Rural Restringido (RRR)</p> <p>Equipamiento (E)</p> <p>Protección Ecológica (PE)</p> <p>Recurso Natural Renovable (RNR-2)</p>
		Ocupación sostenible	Recurso Natural Renovable (RNR)	<p>Equipamiento (E)</p> <p>Protección Ecológica (PE)</p> <p>Recurso Natural Renovable (RNR-1)</p> <p>Recurso Natural Renovable (RNR-2)</p> <p>Residencial Rural (RR)</p> <p>Residencial Rural Restringido (RRR)</p>
		Ocupación restringida	Recurso Natural Renovable (RNR)	<p>Equipamiento (E)</p> <p>Protección Ecológica (PE)</p> <p>Recurso Natural Renovable (RNR-2)</p> <p>Residencial Rural (RR)</p> <p>Residencial Rural Restringido (RRR)</p>
	Aprovechamiento Extractivo	Recuperación	Recurso Natural No Renovable (RNNR)	Recurso Natural No Renovable (RNNR)
		Mitigación		Protección Ecológica (PE)

### 2.3.1.5 Condiciones de Implantación para Usos Restringidos

#### Actividades económicas restringidas

La actividad económica restringida es todo tipo de actuación económica que, por su naturaleza y funcionamiento, puede causar conflictos en los usos principales determinados; pero, pueden coexistir siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación que garantizan que el espacio público y el entorno inmediato mantengan condiciones óptimas. Toda actividad económica restringida se encuentra agrupada y detallada en el Sistema de Agrupación de Actividades Económicas Restringidas (Apéndice C2\_2.3\_03)

#### Restricción de grupos de actividades económicas

En función del sistema de agrupación que abarca las actividades económicas en función de su naturaleza, se restringe su implantación en función del siguiente cuadro:

Tabla 2.06 Restricciones por grupo

GRUPO		TIPOLOGIA (ACTIVIDAD A RESTRINGIR)	USO DE SUELO PRINCIPAL
1	Instalaciones deportivas	EDZ1	RUM-4, RUA-4
2	Centros religiosos	ECRS	RUB-1
3	Paradas de taxis	ETB	RUB-1
4	Servicios de transporte		
5	Limpieza y plagas	CB2	RUB-1
6	Centros de asistencia social	EBZ	RUB-2, RUM-2
7	Revisión técnica vehicular	ETS	RUB-2, RUM-2, RUB-3, RUM-3, RUA-3, RUM-4, RUA-4.
8	Antenas y radiocomunicaciones	EIS	RUB-1, RUB-2, RUM-2, RUB-3, RUM-3, RUA-3, RUM-4, RUA-4, SR, M, CSE
		EIZ	SR, CSE
9	Mecánicas semipesadas	CS3	RUB-3, RUM-3, RUA-3, RUM-4, RUA-4, M, CSE
10	Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación de autos y motocicletas		
11	Servicio de lavado y lubricadoras		
12	Gasolineras		
13	Venta de gas licuado GLP		
	Venta de gas licuado GLP	CZ2A	RUM-4, RUA-4, M
14	Talleres mecánicos pesados	CZ2A	RUM-4, RUA-4
15	Cargas y encomiendas	CZ5	PUP, RUM-4, RUA-4
16	Polígonos de tiro abierto	EDM3	SR, PE, M
17	Moteles	CM1B	SR, RR, RRR, IMI, IAI.

18	Bares, billares, cantinas, discotecas, peñas, salas de proyección de adultos, salones de banquete y recepciones	CZ1A-CZ1B	M, PUP
19	Casas de cita, lenocinio, prostíbulos, cabarets y espectáculos en vivo para adultos	CM1A	CSE
20	Recolección de desechos y transporte	ETZ2	CSE
21	Cementerios	EFS	PUP
	Cementerios con o sin crematorio	EFZ	PE, CSE
		EFM	PE
22	Venta de derivados de petróleo	IMI	CSE
23	Bases militares	EGM	CSE
24	Centros de rehabilitación social y penitenciaria		
25	Centros de educación superior	EEM	PUP
26	Venta al por menor y centros comerciales de hasta 1000 m2. en inmuebles patrimoniales	CS4	PUP
27	Industria de papel y textil	IMI	RNR
28	Industria de productos cárnicos		
29	Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.	CS1A	RUB-3, RUM-3, RUA-3
30	Sistemas agrícolas y forestales	SFS	PE, RNR-1
		SAS	

### Condiciones de implantación

Las condiciones de implantación son las características y lineamientos técnicos que permiten a las actividades económicas restringidas funcionar en una zona concreta en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito de manera que no afecten las condiciones óptimas del uso principal.

Los grupos de actividades económicas restringidas cumplirán obligatoriamente con las condiciones de implantación de acuerdo con lo siguiente:

1. Condiciones generales de implantación, mismas que corresponden al ordenamiento jurídico metropolitano vigente.
2. Condiciones específicas de implantación, mismas que se han determinado con el objetivo de que la actividad restringida y el entorno inmediato no entren en conflicto.

### Condiciones generales de implantación

Todo grupo de actividades económicas restringidas cumplen obligatoriamente con las condiciones generales aplicables para cada caso (Apéndice C2\_2.3\_04)

## Condiciones exclusivas de implantación

El grupo 30 de actividades económicas restringidas debe cumplir obligatoriamente con las condiciones exclusivas de implantación debido a la naturaleza de sus actividades (Apéndice C2\_2.3\_05)

### Condiciones específicas de implantación.

Para las condiciones de implantación específicas se establecen dos ámbitos de aplicación de acuerdo con lo siguiente:

- a. Espacio público.
- b. Imagen urbana.

### Espacio público

Todo grupo de actividades económicas restringidas deben cumplir con la presentación de protocolos de espacio público. Dichos protocolos constituyen los planes de gestión que las actividades restringidas deben presentar para garantizar que el espacio público se mantenga en condiciones óptimas. Se deben solicitar los siguientes protocolos de manejo de espacio público:

- ❖ **P01:** Protocolo cooperativo de manejo y seguridad de espacio público para enfrentar disturbios o aglomeraciones generadas por el funcionamiento de las actividades económicas restringidas.
- ❖ **P02:** Protocolo cooperativo de gestión y control de comercio autónomo para mantener el orden del espacio público.
- ❖ **P03:** Protocolo cooperativo de gestión y control para evitar el mal uso de calzada y acera para estacionamientos. Este protocolo tendrá las siguientes variaciones:
  - Cuando la actividad económica genera directamente un mal uso de la calzada y acera para estacionamientos, debido a que su funcionamiento conlleva la utilización del espacio público.
  - Cuando la actividad económica genera indirectamente un mal uso de la calzada y acera para estacionamientos, debido a que su funcionamiento atrae carga vehicular.
- ❖ **P04:** Protocolo de gestión y seguridad para el uso de calzada y acera en actividades vinculadas a la carga y descarga de elementos.

Los grupos de actividades restringidos deben presentar de manera obligatoria los protocolos asignados de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 2.07 Requisitos de protocolos de espacio público

GRUPOS - ACTIVIDADES RESTRINGIDAS		PROTOCOLOS
G1	Instalaciones deportivas	P01-P02-P03
G2	Centros religiosos	P01-P02-P03
G3	Paradas de taxis	P03
G4	Servicio de transporte	P03
G5	Limpieza y plagas.	P04
G6	Centros de asistencia social	P03
G7	Revisión técnica vehicular	P01-P02-P03
G8	Antenas y radiocomunicaciones	No aplica.
G9	Mecánicas semipesados	P04
G10	Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación de autos y motocicletas	P03
G11	Servicio de lavado y lubricadoras	P03.
G12	Gasolineras	P03.
G13	Venta de gas licuado de petróleo GLP	P04
G14	Talleres mecánicos pesados	P02-P03
G15	Cargas y encomiendas	P03-P04
G16	Polígono de tiro abierto	P03
G17	Moteles	P02-P03
G18	Bares, billares, cantinas, discotecas, peñas, salas de proyección de adultos, salones de banquetes y recepciones	P01-P02-P03
G19	Casas de citas, lenocinio, prostíbulos, cabarets y espectáculos en vivo para adultos.	P01-P02-P03
G20	Recolección de desechos y transporte.	No aplica.
G21	Cementerios y crematorios	P01-P02-P03
G22	Venta de derivados de petróleo.	P04
G23	Bases militares	P03.
G24	Centros de rehabilitación social y penitenciaria	P03.
G25	Centros de educación superior	P01-P02-P03
G26	Venta al por menor y centros comerciales de hasta 1000 m2 en inmuebles patrimoniales.	P01-P02-P03
G27	Industria de papel y textil.	No aplica.
G28	Industria de productos cárnicos.	No aplica.
G29	Restaurantes con expendio de bebidas alcohólicas.	P01-P02-P03-P04
G30	Sistemas agrícolas y forestales.	Condiciones exclusivas.

## Imagen urbana

Los grupos de actividades económicas tienen designados lineamientos de imagen urbana de acuerdo con lo siguiente:

- a. Lineamientos para retiro frontal.
- b. Lineamientos para cerramientos.
- c. Lineamientos para fachadas activas en planta baja.
- d. Lineamientos para cobertura vegetal.

Los lineamientos de imagen urbana se aplican en función del escenario donde se desarrolle la actividad económica restringida en función de lo siguiente:

- a. Nueva edificación con actividad específica: Cuando la actividad económica restringida se implante en una edificación nueva construida para un propósito económico específico como actividad única del predio.
- b. Nueva edificación con actividad compatible: Cuando la actividad económica restringida se implante en una edificación nueva construida para uso de dos (2) o más actividades compatibles dentro del mismo predio.
- c. Adecuación en edificación existente con actividad específica: Cuando la actividad económica restringida se implante en una edificación existente para uso de una actividad económica única.
- d. Adecuación en edificación existente con actividad compatible: Cuando la actividad económica restringida se implante en una edificación existente donde se realicen otras actividades compatibles dentro del mismo predio.

Todo grupo de actividades económicas restringidas debe cumplir obligatoriamente con las condiciones de implantación de imagen urbana asignadas a cada grupo de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tabla 2.08 Requisitos de imagen urbana

GRUPOS - ACTIVIDADES RESTRINGIDAS			CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE IMAGEN URBANA																
			NUEVA EDIFICACIÓN CON ACTIVIDAD ESPECÍFICA				NUEVA EDIFICACIÓN CON ACTIVIDAD COMPATIBLE				ACTUACIÓN EN EDIFICACIÓN EXISTENTE CON ACTIVIDAD ESPECÍFICA				ACTUACIÓN EN EDIFICACIÓN EXISTENTE CON ACTIVIDAD COMPATIBLE				
			RETIRO FRONTAL	CERRAMIENTOS	FACHADAS ACTIVAS	COBERTURA VEGETAL	ACTIVIDAD PB				RETIRO FRONTAL	CERRAMIENTOS	FACHADAS	COBERTURA VEGETAL	ACTIVIDAD PA				
							RETIRO FRONTAL	CERRAMIENTOS	FACHADAS ACTIVAS	COBERTURA VEGETAL					RETIRO FRONTAL	CERRAMIENTOS	FACHADAS	ACTIVIDAD PA	
G 1	Instalaciones deportivas	ED S	R F1	CE 2	F 1	CO	RF 1	CE 1	F1	CO	PA 1								
G 2	Centros religiosos	ER S	R F1	CE 2	F 1	CO	RF 1	CE 1	F1	CO	PA 1	RF 3	CE 2	F2	CO	RF 3	CE 2	F 2	PA 2
		ER M	R F2	CE 2	F 1	CO													
G 3	Paradas de taxis	ET B	R F1	CE 2	F 1	CO	RF 1	CE 1	F1	CO	PA 1	RF 3	CE 2	F2	CO 2	RF 3	CE 2	F 2	PA 2
G 4	Servicio de transporte	ET B	R F1	CE 2	F 1	CO	RF 1	CE 1	F1	CO	PA 1	RF 3	CE 2	F2	CO 2	RF 3	CE 2	F 2	PA 2
G 5	Limpieza y plagas.	CB 2						CE 1	F3	CO 2	PA 3		CE 2	F3	CO 2		CE 2	F 3	PA 2
G 6	Centros de asistencia social	EB Z	R F1	CE 3	F 1	CO						RF 3	CE 3	F2	CO				
G 7	Revisión técnica vehicular	ET S	R F1	CE 2	F 1	CO													
G 8	Antenas y radiocomunicaciones	EIZ	ESP1																
		EIS																	
G 9	Mecánicas semipesados	CS 3		CE 2	F 3	CO 2		CE 1	F3	CO 2			CE 2	F3	CO 2		CE 2	F 3	
G 10	Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación de autos y motocicletas	CS 3		CE 2	F 3	CO 2		CE 1	F3	CO 2			CE 2	F3	CO 2		CE 2	F 3	
G 11	Servicio de lavado y lubricadoras	CS 3		CE 2	F 3	CO 2		CE 1	F3	CO 2			CE 2	F3	CO 2		CE 2	F 3	
G 12	Gasolineras	CS 3				CO 2				CO 2									



G 13	Venta de gas licuado de petróleo GLP	CS 3	R F1	CE 2	F 3	CO 2	RF 1	CE 1	F3	CO 2		RF 3	CE 2	F3	CO 2	RF 3	CE 2	F 3		
G 14	Talleres mecánicos pesados	CZ 2A		CE 2	F 3	CO 2		CE 1	F3	CO 2			CE 2	F3	CO 2		CE 2	F 3		
G 15	Cargas y encomiendas	CZ 2A		CE 2	F 3	CO 2		CE 1	F3	CO 2										
G 16	Polígono de tiro abierto	ED M3	R F2	CE 3	F 1	CO														
G 17	Moteles	CM 1B		CE 4		CO							CE 4		CO					
G 18	Bares, billares, cantinas, discotecas, peñas, salas de proyección de adultos, salones de banquetes y recepciones	CZ 1A		CE 2	F 3	CO 2		CE 1	F3	CO 2	PA 3		CE 2	F3	CO 2		CE 2	F 3	PA 4	
			ESP2																	
G 19	Casas de citas, lenocinio, prostíbulos, cabarets y espectáculos en vivo para adultos.	CM 1A		CE 4		CO 2							CE 4		CO 2					
G 20	Recolección de desechos y transporte.	ET Z2		CE 2	F 3	CO							CE 2	F3	CO					
G 21	Cementerios y crematorios	EF S											ESP2							
		EF Z	R F1	CE 3	F 1	CO														
		EF M	R F2	CE 3	F 1	CO														
G 22	Venta de derivados de petróleo.	IMI	R F1	CE 2	F 3	CO						RF 3	CE 2	F3	CO					
G 23	Bases militares	EG M	R F2																	
G 24	Centros de rehabilitación social y penitenciaria	EG M	R F2																	
G 25	Centros de educación superior	EE M											ESP2							
G 26	Venta al por menor y centros comerciales de hasta 1000 m2 en inmuebles	CS 4		ESP2																

	patrimoniales																		
G 27	Industria de papel y textil	IMI	ESP3																
G 28	Industria de productos cárnicos	IMI	ESP3																
G 29	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas	CS 1A		CE 2	F3	CO 2		CE 1	F 3	CO 2	PA 3		CE 2	F3	CO 2		CE 2	F3	PA 4
G 30	Sistemas agrícolas y forestales.	SF S-SA S	APLICA A CONDICIONES EXCLUSIVAS																

Los lineamientos técnicos que deben cumplir los grupos se encuentran detallados en el (Apéndice C2\_2.3\_06)

#### 2.3.1.6 Normas específicas de edificación por usos

El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificabilidad por usos previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente.

Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecen las normas específicas de construcción en los usos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y la normativa municipal y nacional vigente

#### 2.3.2 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será determinada en el código de edificabilidad y regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima y/o específica máxima.

Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) expresados en porcentajes, altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales, forma de ocupación.

#### Ocupación del suelo

La asignación del código de edificabilidad en relación a la habilitación de suelo y edificabilidad se establecerá en el cuadro de códigos de edificabilidad. La ocupación del suelo se encuentra expresada en porcentajes en forma de coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).

#### Forma de Ocupación

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

Las referencias de las edificaciones son la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Existen cuatro formas de ocupación del suelo, las cuales se detallan a continuación:

- AISLADA (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y dos laterales.
- PAREADA (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, posterior y una lateral, permite adosamiento a un colindante lateral.
- CONTINUA (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, se permite el adosamiento a sus laterales.
- SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D): Mantendrá el retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.

En los usos de Protección Ecológica, Recurso Natural Renovable, Recurso Natural No Renovable, Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, así como en los usos Industriales, se permitirá, únicamente, la forma de ocupación aislada.

Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acorde al uso del suelo, al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de códigos de edificabilidad.

Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho regularizados mediante ordenanzas metropolitanas en suelo clasificado como rural.

En predios que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un permiso notarial en mutuo acuerdo entre particulares. Los pisos superiores a la edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación aislada y los retiros asignados en la normativa del PUGS.

Los predios con forma de ocupación B, C y D respetarán la forma de ocupación para la edificabilidad básica y máxima.

En predios con forma de ocupación B, C y D que opten por establecer retiros desde la edificabilidad básica, se someterán a los estándares urbanísticos correspondientes.

### **Condiciones de Ocupación de los Retiros**

Los retiros de construcción de acuerdo a la forma de ocupación asignada y establecida pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Los retiros frontales en zonas con usos residenciales RUB, RUM y RUA, en lotes con frentes iguales o menores a 12,0 m. se podrán destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 50% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y en cumplimiento con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular.

El uso de los retiros podrá ser restringido en los casos que las edificaciones se acojan al cumplimiento de estándares urbanísticos de edificabilidad obligatorios.

En lotes con frentes mayores a 12,0 m, el 40% del frente del lote se podrá destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos, en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3,0 m.; garitas de vigilancia de máximo 5,0 m<sup>2</sup>, incluida media batería sanitaria.

En lotes esquineros con frente a varias vías, el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU).

La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido y no se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial se podrá ocupar el subsuelo del retiro frontal sin solicitar autorización a la Administración Zonal correspondiente.

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, el mismo que se debe tratar como prolongación del espacio público; además se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos. En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En lotes con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

En lotes con uso múltiple (M), los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas. En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean esquineros, se permitirá el cerramiento frontal hacia la vía de menor jerarquía.

Los lotes esquineros con uso múltiple (M) que tienen frente a otras vías, podrán tener cerramientos y los retiros frontales se podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente de las vías locales. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5 m<sup>2</sup>) incluido medio baño.

En lotes con uso múltiple (M) frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, las construcciones nuevas no podrán ocupar el retiro frontal, el mismo que se debe tratar como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiera un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m<sup>2</sup> de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, estándares urbanísticos o cualquier instrumento normativo que se apruebe para el efecto.

En lotes con uso múltiple (M), la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar la utilización provisional del retiro frontal para actividades de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario instalado en el sitio será desmontado y retirado diariamente;
- b) Las actividades se desarrollarán exclusivamente en planta baja; y,
- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.
- d) No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.
- e) Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Toda edificación debe cumplir con los retiros establecidos en el código de edificabilidad respectivo, los cuales no podrán ser inferiores a tres metros (3 m). Se permitirá adosarse a las construcciones

vecinas en los retiros laterales únicamente hasta una altura máxima de 4.00 m. medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en los Informes de Regulación Metropolitana y las normas vigentes.

En los lotes frentistas a vías colectoras y arteriales las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos (2) pisos. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En lotes con forma de ocupación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes accesibles, producto de la propuesta arquitectónica, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

Los lotes con formas de ocupación B o C podrán tener retiros laterales adicionales a los previstos en la edificabilidad, siempre y cuando estos respeten el retiro mínimo de tres (3) metros. Esta condición es aplicable cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en el código de edificabilidad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m<sup>2</sup>, siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

Los adosamientos en los retiros laterales no podrán de ninguna manera superar el número de pisos de la edificabilidad básica.

#### 2.3.2.2 Lote Mínimo

El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo propuestos para cada PIT.

Adicionalmente al cumplimiento del área mínima, el lote deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote, para la subdivisión del mismo. Los frentes mínimos se especifican en el cuadro de códigos de edificabilidad.

### **Asignación de lote mínimo en suelo rural**

En suelos con clasificación rural y uso de Recurso Natural Renovable el lote mínimo no podrá tener un área menor a 5.000m<sup>2</sup> para favorecer la producción agrícola.

Los usos Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, el lote mínimo no podrá ser menor a 1.000m<sup>2</sup> ni mayor a 5.000m<sup>2</sup>, con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. Si bien este plan detectó lotes mínimos iguales o menores a 600m<sup>2</sup>, los mismos fueron asignados con anterioridad o producto de procesos de regularización de asentamientos humanos; estos lotes mínimos no podrán ser utilizados, en los usos suelos antes mencionados, por procedimiento administrativo alguno posterior a la expedición del PUGS.

En el uso de suelo Protección Ecológica, la asignación del lote mínimo no podrá ser menor a 25.000m<sup>2</sup> en conformidad con el Modelo Territorial Deseado, para evitar el fraccionamiento del suelo de alta biodiversidad.

En los usos de protección ecológica que albergan quebradas con código de edificabilidad PQ no se permite la subdivisión de lotes.

La asignación de lotes mínimos se establece en los mapas de edificabilidad y el cuadro de códigos de edificabilidad

### **Asignación de lote mínimo en suelo urbano**

El lote mínimo en suelo urbano y con usos residenciales no podrá ser menor a 200m<sup>2</sup>.

El fraccionamiento mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:

- Industriales: 600m<sup>2</sup>
- Comercios y Servicios Especializados: 300m<sup>2</sup>
- Múltiple: 200m<sup>2</sup>
- Residencial Urbano: 200m<sup>2</sup>
- Protección Ecológica: 25.000m<sup>2</sup>
- Protección Arqueológica: 600m<sup>2</sup>
- Protección Urbana Patrimonial: 200m<sup>2</sup>

### 2.3.2.3 Coeficiente de Ocupación del Suelo

Es el porcentaje o área determinada de un predio que podrá ser desarrollada con edificación tanto en la planta baja como en la altura asignada por el plan de uso y gestión de suelo. El coeficiente de ocupación en planta tiene estrecha relación con la forma de edificación dispuesta para una parcela.

**Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB).**- Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

**Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).**- Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

Todas las edificaciones deberán cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) en este documento normativo y planes complementarios.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m<sup>2</sup>, ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m<sup>2</sup>, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

#### **Consideraciones para la asignación de los coeficientes de ocupación**

En el suelo con clasificación urbana el coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) no podrá ser menor al 35% ni mayor al 80%, salvo excepciones que por razones de amenazas y riesgo o escasa provisión de sistemas públicos requieren un menor coeficiente de ocupación para evitar su densificación.



Los usos residenciales urbanos de baja densidad tendrán coeficientes de ocupación iguales o mayores al 35%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.

En los usos Múltiple y residenciales urbanos de media y alta densidad los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) serán de entre el 35% y el 80%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.

Los suelos urbanos consolidados y no consolidados en zona susceptibles a amenazas tendrán un coeficiente de ocupación del suelo en planta baja de entre el 10% y el 20% menor al otorgado por el PUOS vigente con el objetivo de mitigar la amenaza detectada.

En los usos de suelo de Recurso Natural Renovable tendrán coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5% para favorecer la producción agrícola.

En los usos de suelo de Recurso Natural No Renovable tendrán coeficientes de ocupación del suelo del 1% como mitigación para las actividades relacionadas a este uso de suelo.

En los usos Residencial Rural y Residencial Rural Restringido los coeficientes de ocupación serán de entre 5% y 35%, con el objetivo de lograr un equilibrio entre la vocación rural del territorio y la residencia, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.

El coeficiente de ocupación para usos de Protección Ecológica será de entre 0.5% y 2% para evitar la ocupación de los suelos de alta biodiversidad.

### **Incremento de coeficiente de ocupación del suelo**

Los lotes ubicados en suelo urbano y rural podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo, siempre y cuando se aplique el instrumento de Concesión Onerosa de Derechos y cumplan con los estándares urbanísticos.

El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS en planta baja adicional por el número de pisos asignados en la edificabilidad.

### **Condiciones para la aplicación del incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo**

- a) En suelo urbano con uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares

urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.

La aplicación de esta condición no permite la ocupación de los retiros frontales de los lotes.

- b) En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.
- c) En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.
- d) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos residenciales rurales aplicará únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial.
- e) En suelo rural con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el incremento del 5% del coeficiente de ocupación en planta baja y 10% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.
- f) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos de recurso natural renovable aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción. No se permitirá el incremento en este uso de suelo para actividades residenciales o diferentes a la agroproducción.
- g) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo será medido desde el nivel de la planta hasta una altura máxima de 4 metros, por piso.

### **Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo**

El coeficiente de ocupación total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá ser redistribuido cumpliendo los estándares urbanísticos desarrollados en el PUGS, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Por medio de la disminución de la huella del edificio, sin exceder el área resultante del coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica. En este caso, el espacio liberado en planta baja se proyectará a todas las plantas del edificio y deberá acatar los estándares urbanísticos de edificabilidad respectivos. En predios que tengan edificabilidad general máxima, se podrá descontar el área redistribuida del área total de edificación permitida por la edificabilidad general máxima.
- b) Para predios cuya superficie sea igual o menor a ochocientos metros cuadrados (800.00 m<sup>2</sup>) y que, según la normativa vigente, requieran implementar dos medios de egreso, podrán compensar el área útil perdida destinada al segundo medio de egreso, en máximo un (1) piso adicional de los establecidos en la edificabilidad básica asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin exceder el coeficiente de ocupación de suelo total de la edificabilidad básica.

## **Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio**

Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Se considera huella liberada al incremento de retiros obligatorios en un lote establecidos por la edificabilidad y se proyectará desde el punto más externo de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.
- b) La redistribución no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.
- c) La redistribución no podrá incrementar el número de pisos establecidos en la edificabilidad máxima asignada, sea general o específica.
- d) Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder del COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:
  - i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.
  - ii. RUM – Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.
  - iii. Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y M – Múltiple, se podrá redistribuir hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.
- e) El incremento de coeficiente de ocupación de suelo superior al COS Total básicos y/o superior al número de pisos establecidos en la edificabilidad básica, que no aplique a redistribución de COS Total, será considerado como compra de edificabilidad y se someterá a los procedimientos establecidos para el cobro de concesión onerosa de derechos, siempre y cuando el predio tenga asignaciones de edificabilidades máximas.
- f) De la huella liberada, se deberá destinar para áreas verdes con cobertura vegetal (permeable o no permeable) al menos un 50%, sin contar espacios para ingresos y estacionamientos.
- g) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo sin ser fraccionado.
- h) La huella liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral o posterior.
- i) Las edificaciones que por efecto de la generación de mayores retiros, redistribuyan su coeficiente de ocupación, podrán descontar los metros cuadrados redistribuidos del total del coeficiente de ocupación asignado en la normativa de edificabilidad máxima.
- j) No aplica en bienes inmuebles inventariados.
- k) No se permitirá la aplicación de redistribución del coeficiente de ocupación en aquellos proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, por la aplicación de la normativa respecto a pendientes, , en usos de suelo residenciales de baja y mediana densidad.

## Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso

Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) El área de la circulación vertical para el segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo 1 piso adicional a los pisos establecidos en la Edificabilidad Básica. En el caso que el proyecto aplique a edificabilidad general o específica máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará del área considerada para el incremento de edificabilidad.
- b) No se podrá exceder el COS Total de las edificabilidades máximas asignadas en el PUGS.
- c) Aplicará para lotes cuya superficie sea igual o menor a 800m<sup>2</sup>.
- d) Aplicará en proyectos que requieran, por norma, implementar dos medios de egreso considerados como circulación vertical.
- e) No aplica en bienes inmuebles inventariados.

### 2.3.2.4 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.

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, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

El mezzanine se contabiliza como piso.

#### Condiciones para altura de local

Altura libre del local, es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, viga o cielorraso terminado según el caso, medida en el interior del local, la misma que cumplirá las siguientes condiciones:

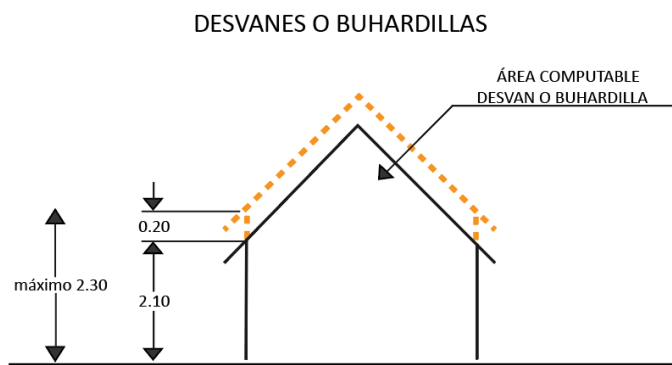
En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas

áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL).

Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

Gráfico 2. 09 PUGS Condiciones para Altura Local



La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o metropolitano, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

### Variabilidad del terreno y pendiente referencial

La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en conformidad con los siguientes puntos:

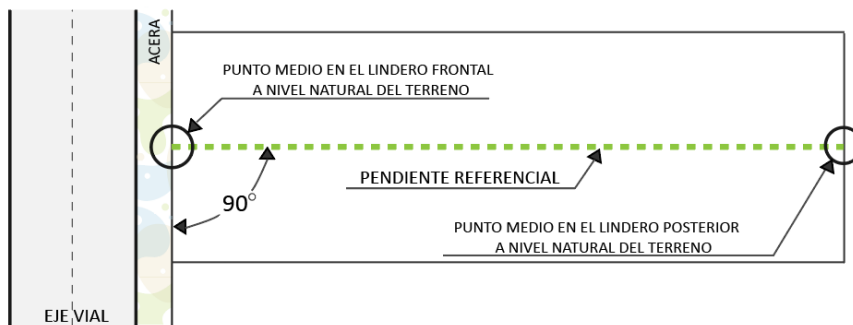
El levantamiento topográfico georeferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa. La pendiente referencial debe entenderse como la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. Ver gráficos N° 2 y 3.

En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro en base a la topografía original del terreno.

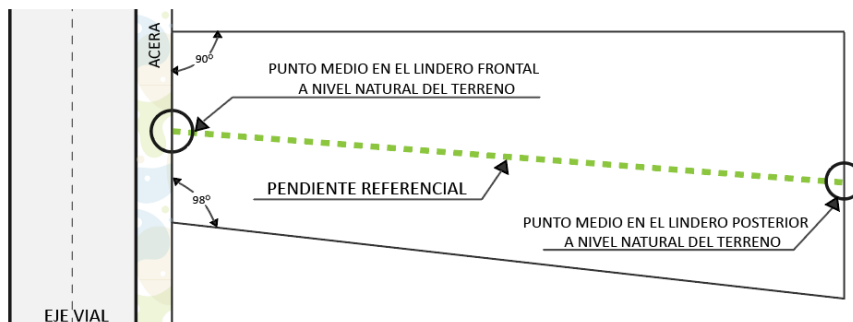
Gráfico 2. 010 PUGS Variabilidad del Terreno

PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS REGULARES



PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES

VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL



En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno.

Gráfico 2. 011 PUGS Pendiente Referencial en Terrenos Irregulares

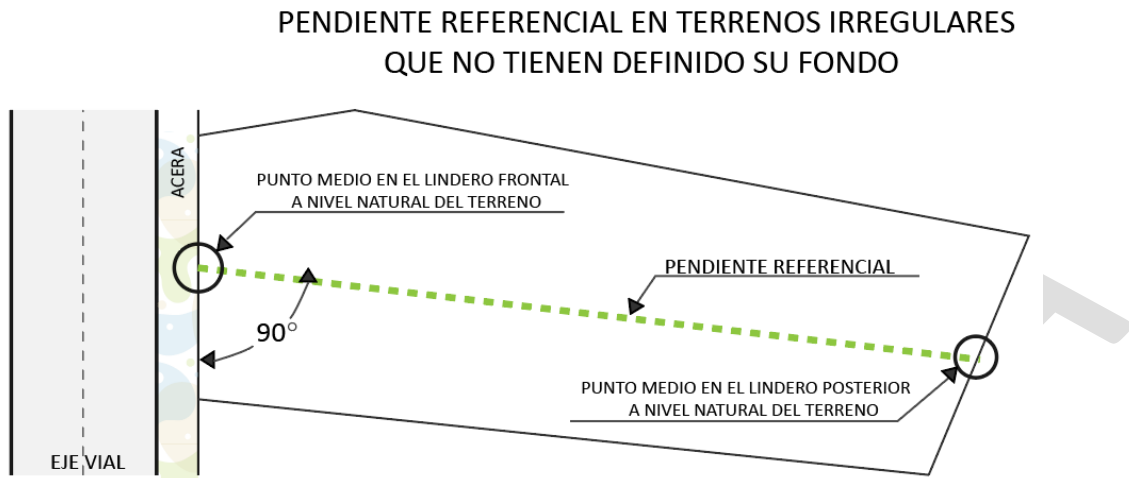
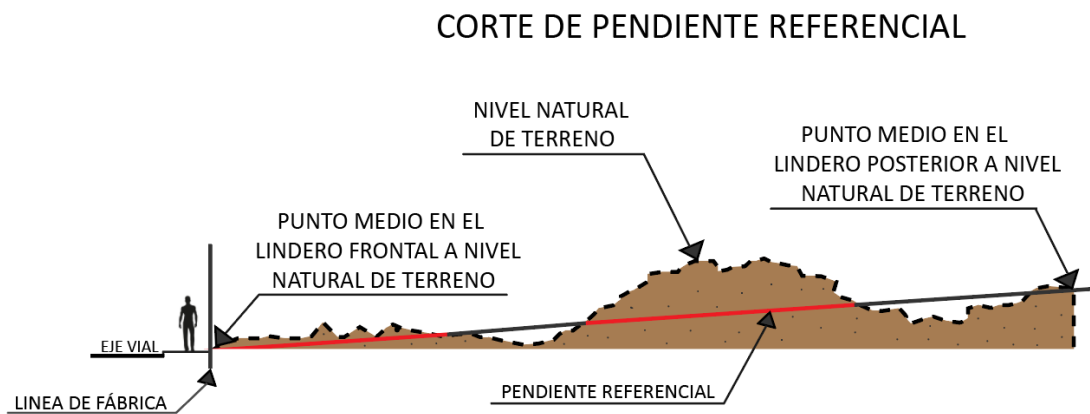


Gráfico 2. 012 PUGS Corte de Pendiente Referencial



#### 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, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

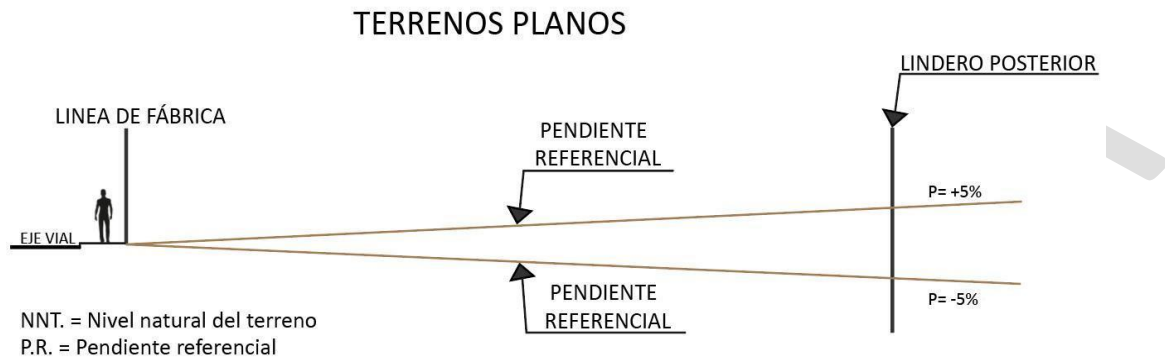
En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

El mezzanine se contabilizará como piso.

En los conos de aproximación de los aeropuertos, definidos por la Dirección de Aviación Civil en la normativa vigente, la altura de edificación definida en el presente Plan es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos punto veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo.

Gráfico 2. 013 PUGS Terreno Planos



La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Gráfico 2. 014 PUGS Definición De Planta Baja en Terreno Plano Sobre Línea De Fábrica

**DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA  
EN TERRENO PLANO SOBRE LINEA DE FÁBRICA**

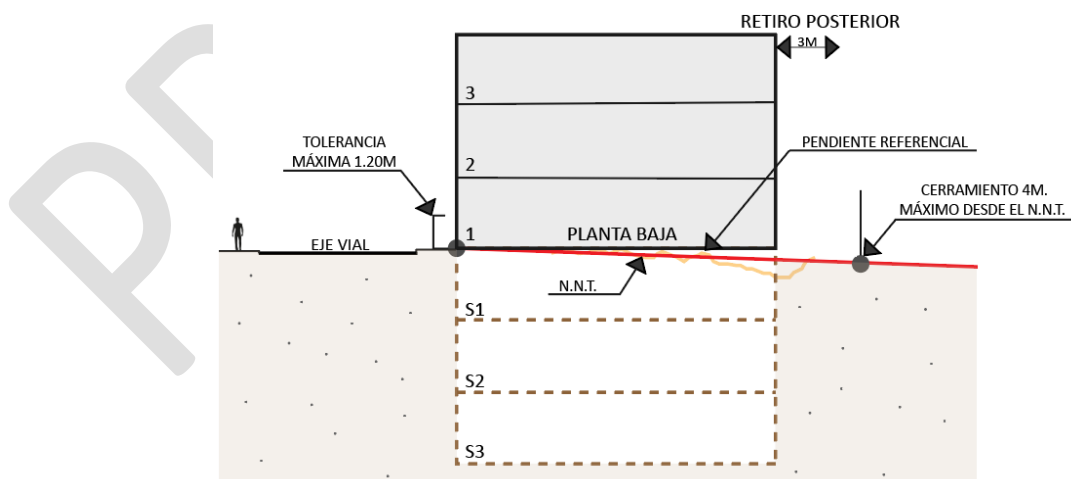
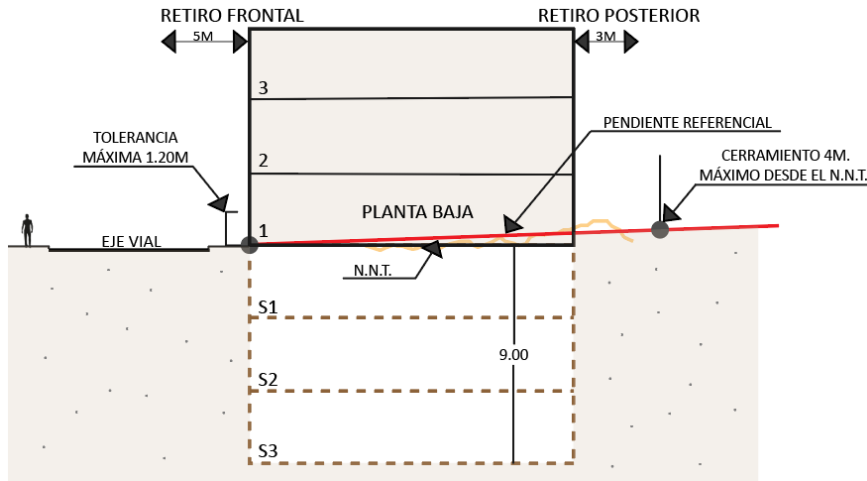




Gráfico 2. 015 PUGS Definición de Planta Baja en Terreno Plano con Retiro Frontal

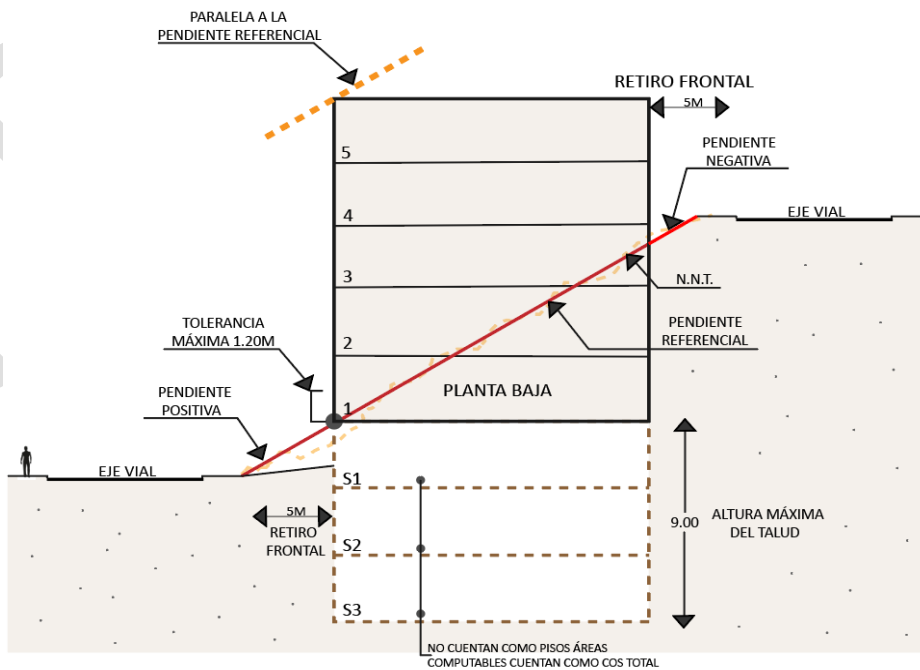
### DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL



En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial.

Gráfico 2. 016 PUGS Edificaciones con Pendiente Positiva o Negativa

### EDIFICACIONES EN PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA CON RETIRO FRONTAL HACIA DOS VIAS



NO CUENTAN COMO PISOS ÁREAS  
COMPUTABLES CUENTAN COMO COS TOTAL

En terrenos con pendiente positiva, la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.

En terrenos planos o con pendientes, se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, soleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

En terrenos con pendientes positivas o negativas, la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.

Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación.

Gráfico 2. 017 PUGS En Línea de Fábrica con Pendiente Positiva

**EN LINEA DE FÁBRICA CON PENDIENTE POSITIVA**

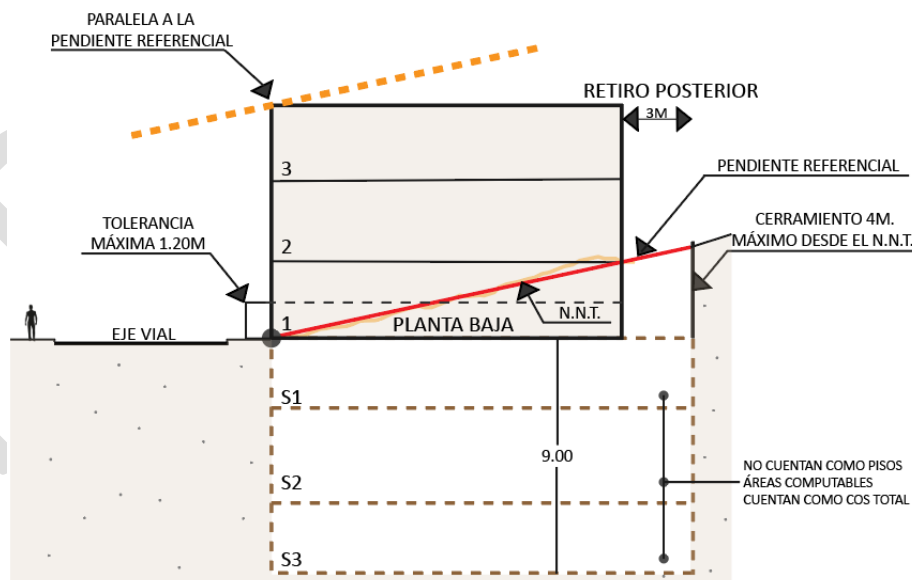
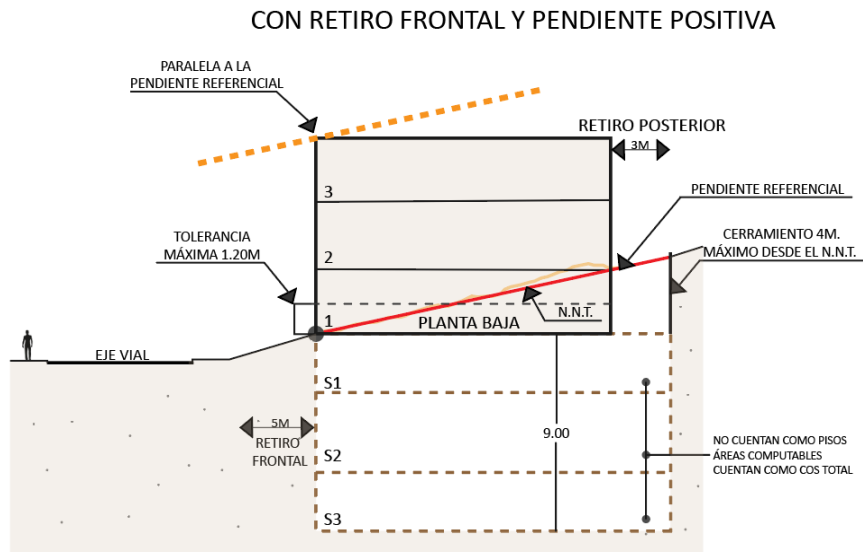


Gráfico 2. 018 PUGS con Retiro Frontal y Pendiente Positiva



En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad.

Gráfico 2. 019 PUGS En línea de Fábrica con Pendiente Negativa

**EN LINEA DE FÁBRICA CON PENDIENTE NEGATIVA**

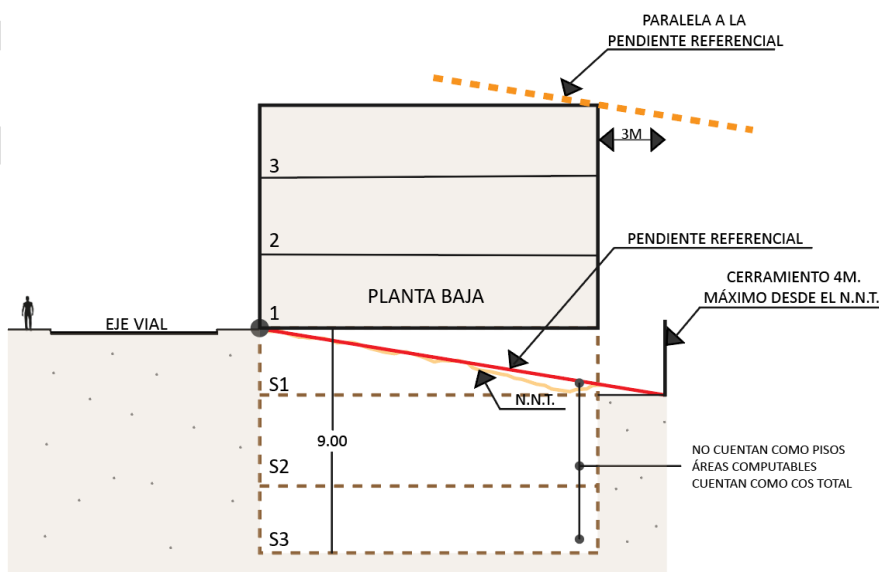
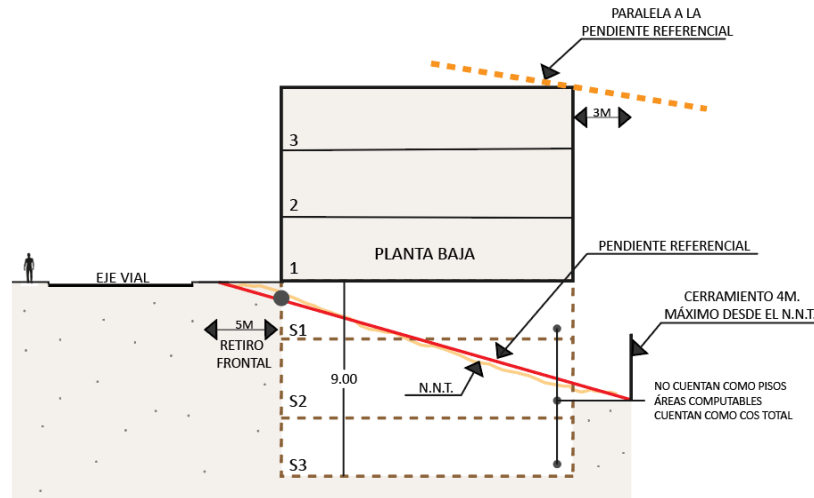


Gráfico 2. 020 PUGS Con Retiro Frontal y Pendiente Negativa

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA

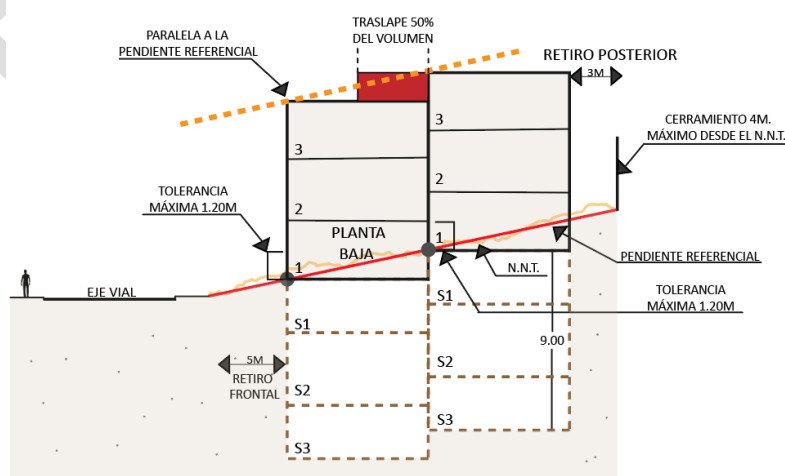


Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal.

Gráfico 2. 021 PUGS Con Retiro Frontal y Pendiente Positiva

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA



Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.

Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación.

Gráfico 2. 022 PUGS Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Positiva

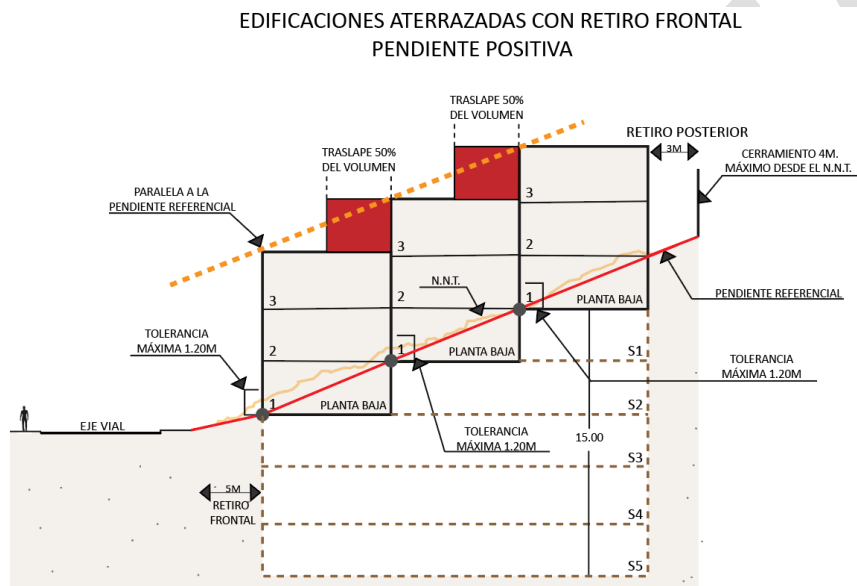


Gráfico 2. 023 PUGS Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Negativa

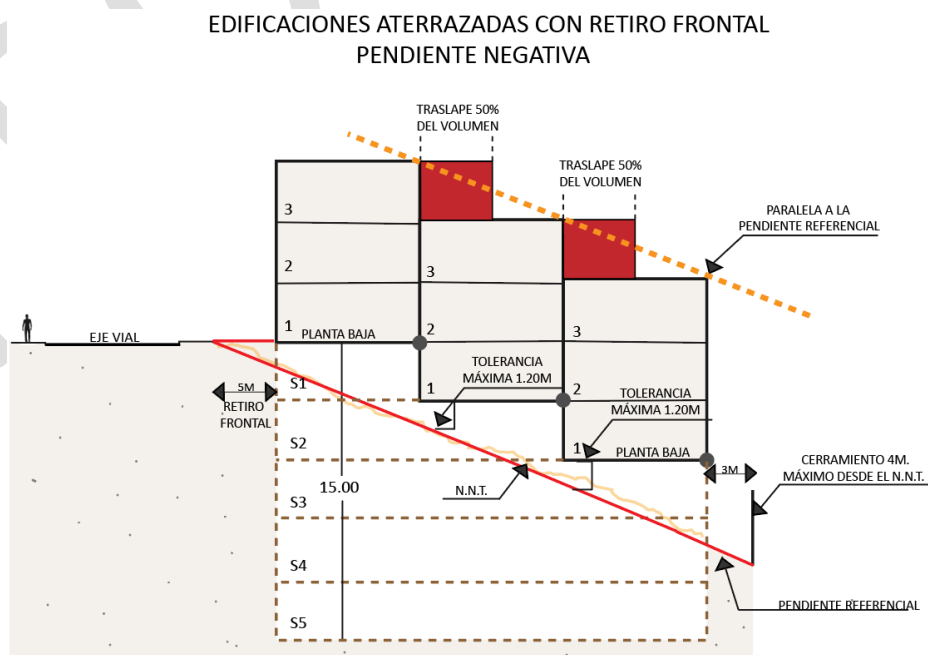
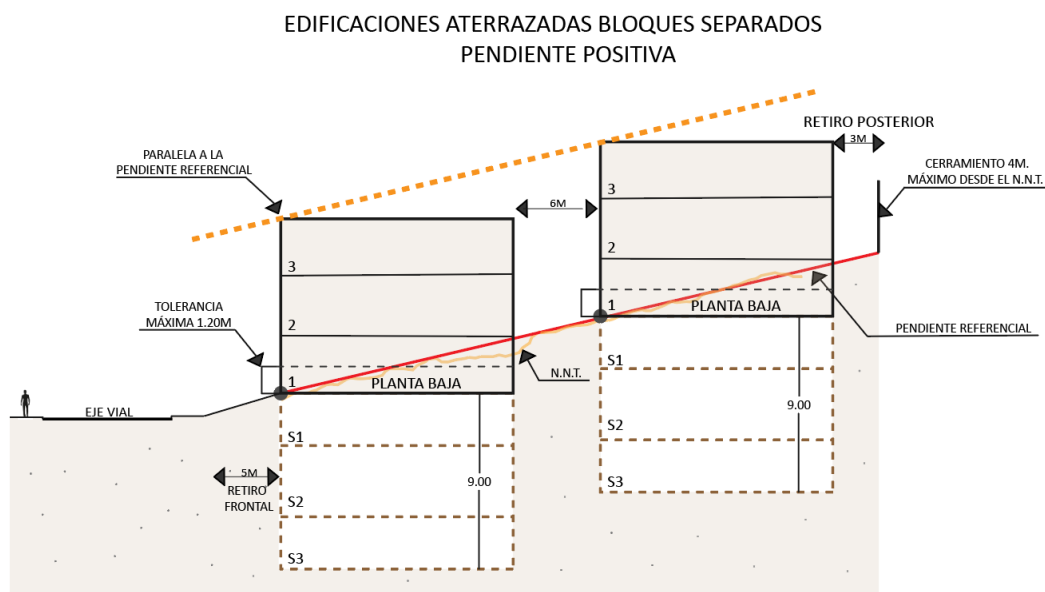


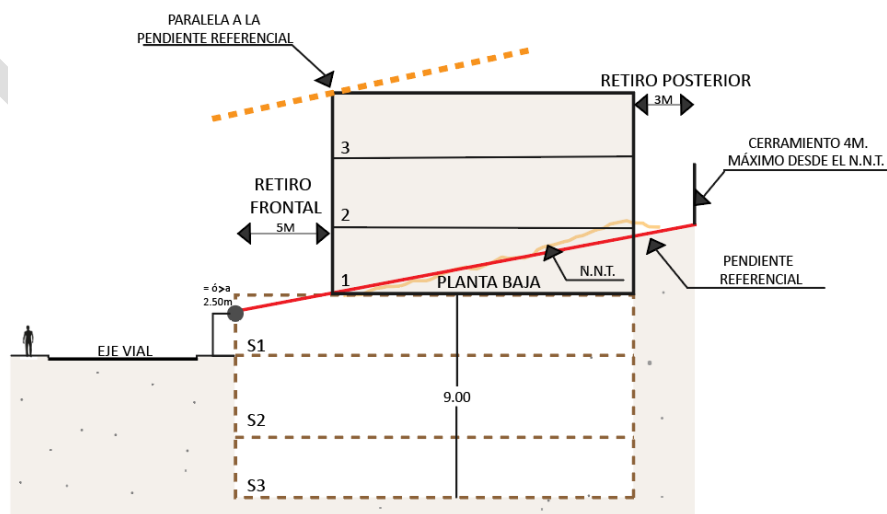
Gráfico 2. 024 PUGS Edificaciones Aterrazadas Bloques Separados Pendiente Positiva



En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

Gráfico 2. 025 PUGS Edificaciones Aterrazadas en Pendiente Positiva

**EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE POSITIVA  
N.N.T. = ó > a 2.50m. SOBRE LA RASANTE DE LA VÍA**

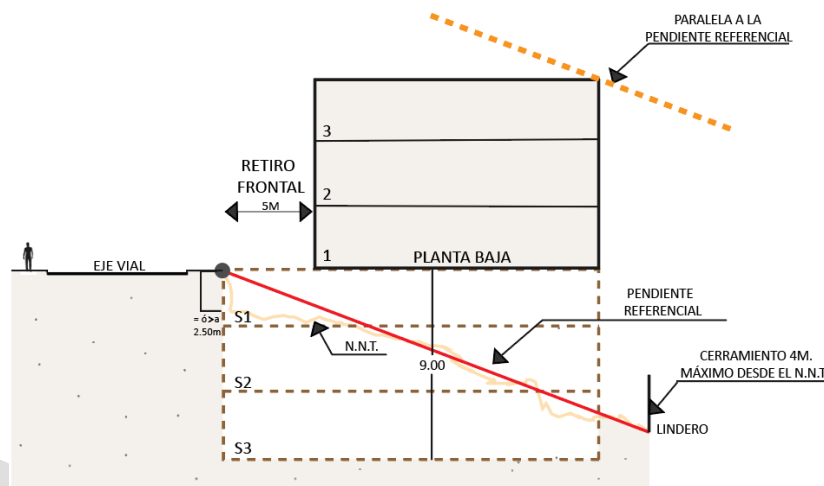


En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio.

El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Gráfico 2. 026 PUGS Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Negativa

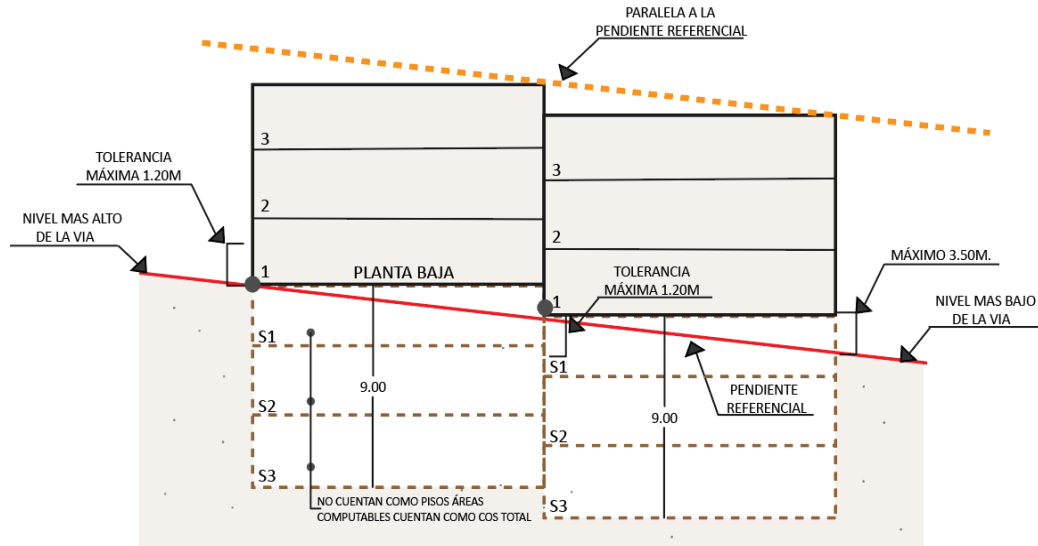
EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE NEGATIVA  
 N.N.T. = ó > a 2.50m. SOBRE LA RASANTE DE LA VÍA



En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía.

Gráfico 2. 027 PUGS Edificación con Frente a Dos Vías Incluidas

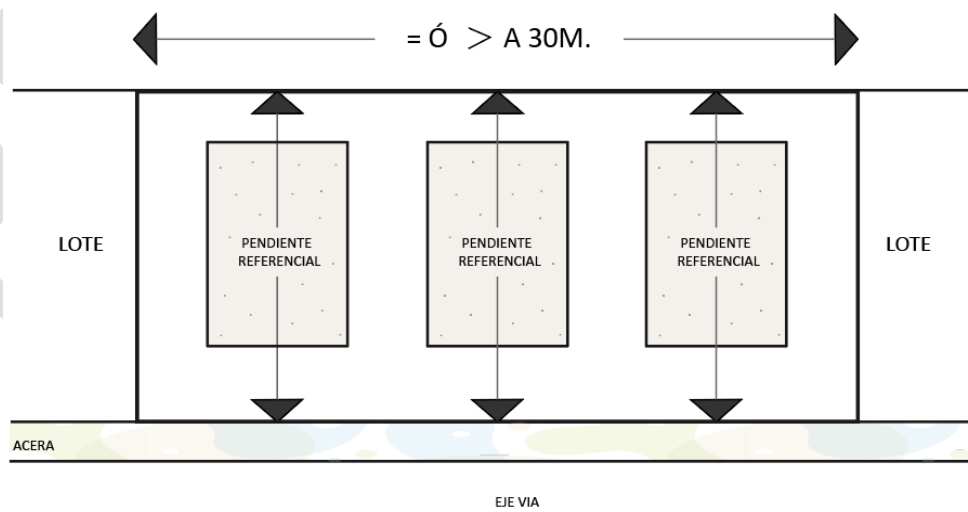
EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VIAS INCLINADAS



Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m. si se plantean edificaciones con varios bloques se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación.

Gráfico 2. 028 PUGS Edificación con Frente a Dos Vías Incluidas

LOTE = Ó > A 30M. DE FRENTE EN VIAS INCLINADAS



Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.



En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.

En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.

En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

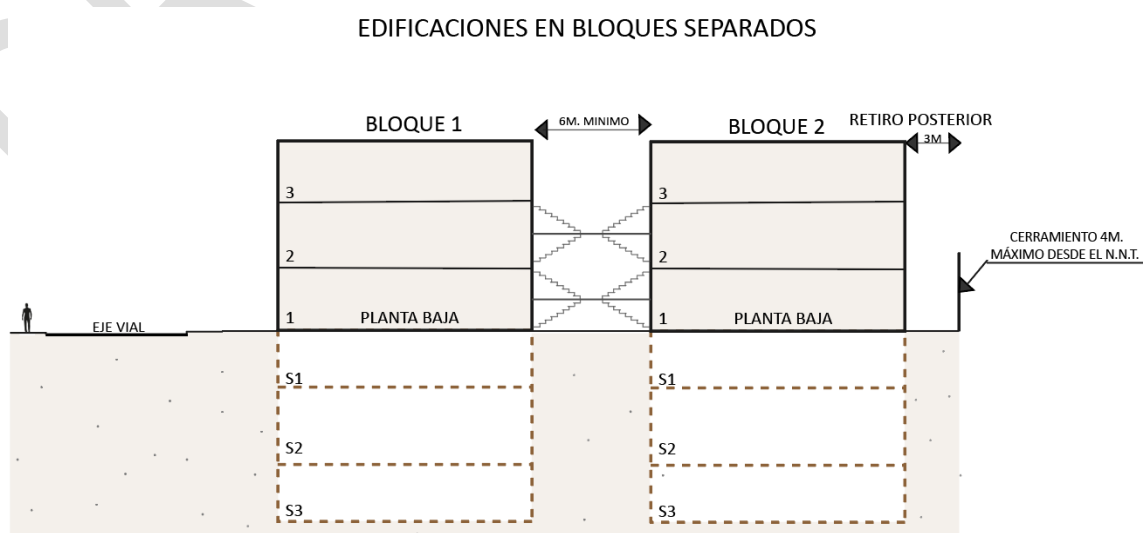
En suelo con clasificación rural, la normativa aplicada a terrenos con pendientes positivas o negativas admitirá un máximo de 1 piso adicional al establecido en la edificabilidad.

### Condiciones para edificaciones en bloques

En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen. La distancia mínima entre bloques establecida por el código de zona asignada al predio, es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

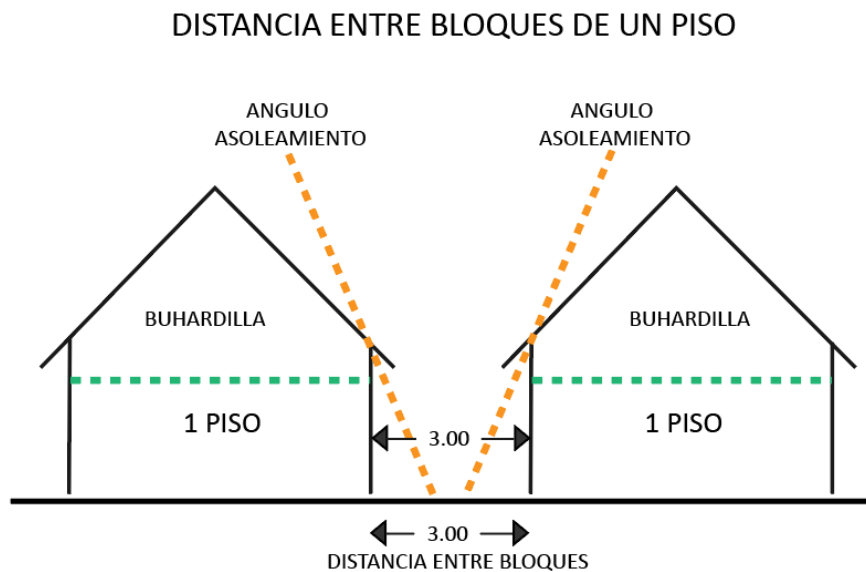
En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques será de al menos 6.00 metros, de acuerdo a las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Gráfico 2. 029 PUGS Edificaciones en Bloques Separados



En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.

Gráfico 2. 030 PUGS Distancia Entre Bloques de Un Piso



### Parámetros de aplicación de la edificabilidad

1. La delimitación de la edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial, y/o ejes; y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:
  - a. La asignación de cada tipo de edificabilidad se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.
  - b. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan 2 o más asignaciones de uso de suelo y edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando exista un lote posterior.
  - c. En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan 2 o más asignaciones de usos de suelo y edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:
    - i. Se podrá acoger al uso de suelo múltiple a la totalidad del lote.
    - ii. Cuando el lote tenga frente a 2 o más vías colectoras, arteriales o expresas, podrá acogerse a la edificabilidad con el mayor aprovechamiento.
    - iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar las edificabilidades básicas y máximas en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades básicas y máximas de mayor

- aprovechamiento, a partir de una distancia correspondiente a 1/3 de la longitud del lote, medida desde la línea de fábrica del frente de la vía local, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.
- iv. Los predios que se acojan a esta condición con edificabilidades máximas están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.
  - v. Cuando el lote se encuentre dentro de un tratamiento de protección urbanística o conservación no aplicará esta condición.
- d. En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga asignada dos o más edificabilidades, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de edificabilidad); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.
- e. En predios esquineros que tengan dos o más edificabilidades, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en el literal c de este artículo.
2. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más edificabilidades, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas edificabilidades con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote.
3. Los predios urbanos y rurales que tengan pendientes negativas que les permita alcanzar un mayor número de pisos a los máximos establecidos por la edificabilidad del PUGS, a través de la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo o de las condiciones definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a las siguientes condiciones:
- a. En predios rurales con pendientes negativas se permitirá alcanzar únicamente 1 nivel adicional al establecido por la edificabilidad asignada, sin que este pueda ser utilizado como área habitable.
  - b. En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá alcanzar un máximo de 2 niveles adicionales a los establecidos por la edificabilidad básica del PUGS, ubicados por debajo de la planta baja, de la siguiente manera:
    - i. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa no podrán ser utilizados como áreas habitables si no garantizan una adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.
    - ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles y deberán pagar concesión onerosa de derechos por el área generada.
    - iii. Estos casos no se podrán acoger a la redistribución de coeficientes de ocupación, en usos residenciales urbanos de mediana y baja densidad.
  - c. En predios que presenten pendientes hacia quebradas abiertas y que por la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo permitan la generación de un mayor aprovechamiento, no se permitirán pisos adicionales a los establecidos por la edificabilidad asignada, respetando el borde de quebrada.

### 2.3.2.5 Tipos de Edificabilidad

Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones de código de edificabilidad. Se aplicarán en estricta observancia de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y de la normativa metropolitana correspondiente.

Este documento normativo establece tres tipos de edificabilidad: la básica, la general máxima y la específica máxima.

Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico, según lo determinado en este documento y/o plan parcial, siempre y cuando se sujete a los instrumentos de gestión de suelo previstos para el efecto, y se cumplan con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y estándares urbanísticos, el cual será oneroso, a excepción de los casos que defina este plan.

#### **Edificabilidad Básica**

La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Esta se asigna a todo el territorio del DMQ de conformidad al Modelo Territorial Deseado, la clasificación y subclasificación del suelo, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo.

#### **Edificabilidad General Máxima**

Es la edificabilidad asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento asignado en el PUGS.

La edificabilidad general máxima se asigna a las zonas donde se desea consolidar la densidad poblacional de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo. Su asignación responde al sistema de nodos y centralidades, al desarrollo orientado al transporte y las dinámicas urbanas.

La edificabilidad general máxima que no haya sido definida en el presente plan podrá ser determinada mediante planes parciales.

#### **Edificabilidad Específica Máxima**

Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica máxima corresponde a la resultante de la aplicación de la forma de ocupación y estándares urbanísticos, determinados por este plan, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada al ámbito de planeamiento que lo contiene.

Este tipo de edificabilidad siempre será menor o igual que la general máxima. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el presente plan será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

### 2.3.2.6 Asignación de Códigos de Edificabilidad

#### Aplicación del aprovechamiento constructivo

Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones del código de edificabilidad.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo asigna el aprovechamiento de suelo correspondiente a la edificabilidad en base a códigos que contienen todas las condiciones obligatorias de cumplimiento para la habilitación del suelo y de las edificaciones.

#### Código de Edificabilidad

El código de edificabilidad resume los componentes de la ocupación y edificabilidad, estos son: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo. A todos los sectores se les asigna un código de edificabilidad básica y, en algunos casos, se les asigna también códigos de edificabilidad general máxima.



El código de edificación se asigna a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y/o los instrumentos complementarios de planificación, según lo permita la normativa vigente. La edificabilidad básica es asignada a todo el territorio, mientras que la general máxima es asignada acorde a las necesidades de planificación. La edificabilidad específica máxima no es asignada ya que es la resultante de la aplicación de los estándares urbanísticos en un lote concreto y la cual no puede ser mayor a la general máxima.

En caso de que en un lote existan dos o más códigos de zona, se acogerá al procedimiento establecido en el Código Municipal.

Tabla 2.09 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación aislada (A)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(A) AISLADA											
N°	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frete Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
A1	A10001-1	1	4	5	5	5	10	0.5	0.5	100000	180
A2	A10002-0.5	2	8	5	5	5	10	0.5	1	100000	180
A3	A5001-1	1	4	5	5	5	10	1	1	50000	125
A4	A5002-1	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A5	A5002-1(VU)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A7	A2501-1	1	4	5	5	5	10	1	1	25000	100
A8	A2501-2	1	4	5	5	5	10	2	2	25000	100
A9	A2502-1.5	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A10	A2502-1.5(VU)	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A14	A10002-2.5	2	8	5	5	5	10	2.5	5	10000	50
A23	A5001-2(VU)	1	4	5	5	5	6	2	2	5000	40
A24	A5001-2.5	1	4	5	5	5	6	2.5	2.5	5000	40
A26	A5001-2.5(VU)	1	4	5	5	5	6	2.5	2.5	5000	40
A27	A5002-5	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40
A28	A5002-5(VU)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40
A29	A5002-5(VB)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40
A35	A5004i-70	4	16	15	5	5	10	70	280	5000	40
A36	A5012-35*	12	48	5	7	7	14	35	420	5000	40
A37	A5040-35*	40	160	10	12	12	24	35	1400	5000	40
A38	A2501-5(VU)	1	4	5	5	5	10	5	5	2500	30
A40	A2502-10	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A41	A2502-10(VU)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A42	A2502-10(VB)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A43	A2502i-10	2	8	10	5	5	10	10	20	2500	30
A46	A2503-60	3	12	5	5	5	10	60	180	2500	30
A47	A2504-40	4	16	5	5	5	10	40	160	2500	30
A49	A2504i-70	4	16	10	5	5	10	70	280	2500	30
A50	A2508-40	8	32	5	6	6	12	40	320	2500	30
A51	A2520-40	20	80	5	6	6	12	40	800	2500	30
A52	A2524-40	24	96	5	6	6	12	40	960	2500	30
A53	A1506-40*	6	24	5	5	5	10	40	240	1500	30
A54	A1508-40	8	32	5	5	5	10	40	320	1500	30
A55	A1510-40	10	40	5	5	5	10	35	350	1500	30
A56	A1512-40*	12	48	5	5	5	10	40	480	1500	30
A57	A1516-40	16	64	5	5	5	10	40	640	1500	30
A58	A1518-40	18	72	5	5	5	10	40	720	1500	30

A59	A1520-40	20	80	5	5	5	10	40	800	1500	30
A60	A1524-40	24	96	5	5	5	10	40	960	1500	30
A61	A1532-40	32	128	5	6	6	12	40	1280	1500	30
A62	A1536-40	36	144	5	6	6	12	40	1440	1500	30
A64	A1002-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A65	A1002-25(VB)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A66	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A67	A1002-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A68	A1002-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A69	A1003-35	3	12	5	3	3	6	35	105	1000	25
A70	A1003-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
A73	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
A75	A1004i-60	4	16	5	5	5	10	60	240	1000	25
A76	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	25
A77	A1006-40	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	25
A78	A1008-40	8	32	5	3	3	6	40	320	1000	25
A79	A1010-40	10	40	5	3	3	6	40	400	1000	25
A80	A1010-40*	10	40	5	5	5	10	40	400	1000	25
A81	A1012-40	12	48	5	3	3	6	40	480	1000	25
A82	A1012-40*	12	48	5	5	5	10	40	480	1000	25
A83	A1016-40	16	64	5	3	3	6	40	640	1000	25
A84	A1016-40*	16	64	5	5	5	10	40	640	1000	25
A85	A1020-40	20	80	5	3	3	6	40	800	1000	25
A86	A1020-40*	20	80	5	5	5	10	40	800	1000	25
A87	A804i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	800	20
A88	A810-50	10	40	5	3	3	6	50	500	800	20
A89	A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
A90	A816-50	16	64	5	3	3	6	50	800	800	20
A91	A818-50	18	72	5	3	3	6	50	900	800	20
A92	A820-50	20	80	5	3	3	6	50	1000	800	20
A93	A824-50	24	96	5	3	3	6	50	1200	800	20
A94	A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A95	A602-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A96	A602-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A97	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A98	A602-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A99	A602-50(VB)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A100	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A101	A603-35(VU)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A102	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A103	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A105	A604-60	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A106	A604-60(VU)	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A107	A604i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	600	15
A108	A605-50	5	20	5	3	3	6	50	250	600	15
A109	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A110	A606-50(PB)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A111	A606-60	6	24	5	3	3	6	60	360	600	15
A112	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A113	A608-50(PB)	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A114	A608-60	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15

A115	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A116	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A117	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A118	A614-50	14	56	5	3	3	6	50	700	600	15
A119	A616-50	16	64	5	3	3	6	50	800	600	15
A120	A618-50	16	64	5	3	3	6	50	800	600	15
A123	A402-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
A125	A403-50	3	12	5	3	3	6	50	150	400	12
A126	A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
A127	A406-50	6	24	5	3	3	6	50	300	400	12
A130	PQ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tabla 2.010 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación pareada (B)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		
(B) PAREADA											
N°	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
B1	B403-60	3	12	5	3	3	6	60	180	400	12
B3	B404-60	4	16	5	3	3	6	60	240	400	12
B4	B406-60	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B5	B406-60(PB)	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B6	B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
B7	B302-50	2	8	5	3	3	6	50	100	300	10
B9	B303-50	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B10	B303-50(PB)	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B12	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B13	B304-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B14	B306-50	6	24	5	3	3	6	50	300	300	10
B15	B308-50	8	32	5	3	3	6	50	400	300	10
B16	B202-50	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10
B18	B203-80	3	12	5	3	3	6	80	240	200	10

Tabla 2.011 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación continua (C)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		
(C) CONTINUA											
N°	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
C2	C608-70	8	32	5	0	3	6	70	560	600	15
C3	C612-70	12	48	5	0	3	6	70	840	600	15
C4	C616-70	16	64	5	0	3	6	70	1120	600	15



C5	C402-70	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
C6	C402-70(VU)	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
C7	C403-70	3	12	5	0	3	6	70	210	400	12
C8	C404-70	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C9	C404-70(PB)	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C10	C406-70	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C11	C406-70(PB)	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C12	C408-70	8	32	5	0	3	6	70	560	400	12
C13	C412-70	12	48	5	0	3	6	70	840	400	12
C15	C302-60	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C16	C302-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C18	C303-60	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C21	C304-60	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C22	C304-60(PB)	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C24	C306-60	6	24	3	0	3	6	60	360	300	10
C25	C308-60	8	32	3	0	3	6	60	480	300	10
C26	C202-60	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C27	C202-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C28	C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10
C29	C204-60	4	16	3	0	3	6	60	240	200	10

Tabla 2.012 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación sobre línea de fábrica (D)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(D) SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA											
CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
D1	D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15
D2	D616-70	16	64	0	0	3	6	70	1120	600	15
D3	D620-70	20	80	0	0	3	6	70	1400	600	15
D5	D403-70	3	12	0	0	3	6	70	210	400	12
D7	D404-70	4	16	0	0	3	6	70	280	400	12
D8	D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
D9	D408-50	8	32	0	0	3	6	50	400	400	12
D10	D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D11	D410-70	10	40	0	0	3	6	70	700	400	12
D12	D412-70	12	48	0	0	3	6	70	840	400	12
D13	D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D14	D302-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D15	D302-60(VU)	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D16	D302-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
D17	D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
D18	D303-50	3	12	0	0	3	6	50	150	300	10
D19	D303-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
D20	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10

D22	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D23	D305-80	5	20	0	0	3	6	80	400	300	10
D24	D306-80	6	24	0	0	3	6	80	480	300	10
D26	D202-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D27	D202-60	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D28	D202-60(VU)	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D29	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D32	D203-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
D33	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10

\*\*Código de edificabilidad único y no aplicable para el DMQ. Esta asignación normativa se debe a la aprobación de un asentamiento humano de hecho y consolidado.

### Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar

Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar, en concordancia con la clasificación y usos de suelo, se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Las condiciones de asignación de edificabilidad para suelo rural y suelo urbano son:

- En los usos de protección ecológica (PE), el presente plan definirá zonas específicas en las cuales se restringirá la ocupación para vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada.
- En los usos de recurso natural renovable (RNR), el presente plan definirá zonas específicas en las cuales se restringirá la ocupación para vivienda bifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada.
- Para usos de suelo de reserva (SR) y residencial rural restringido (RRR), deberán mantenerse con restricción de vivienda unifamiliar o la asignada en la edificabilidad.
- En los usos residenciales urbanos de baja densidad con tipología 1 (RUB-1), deberán mantenerse con restricción de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las zonas definidas; en otros usos urbanos de baja densidad deberá observarse lo asignado en la edificabilidad de este plan.
- Para usos de suelo residencial rural (RR) se permite la asignación de vivienda unifamiliar o bifamiliar de acuerdo a la localización de la edificabilidad asignada por este documento.
- Las demás que se establezcan en el presente plan.

(PA) Ocupación de retiro frontal en dos pisos. Los Códigos de edificabilidad se encuentran en la tabla de edificación, (tabla No. 2.06 – 2.09)

(VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote mínimo). Los Códigos de edificabilidad se encuentran en la tabla de edificación, (tabla No. 2.06 – 2.09)

(VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote mínimo). Los Códigos de edificabilidad se encuentran en la tabla de edificación, (tabla No. 2.06 – 2.09)

### 2.3.2.7 Asignación de Aprovechamientos Especiales

#### Código de edificabilidad en uso de equipamiento

Los usos de suelo equipamiento definidos por el PUGS se les asignará el código .EQ. para aquellos predios públicos definidos por el PUGS como equipamientos, y que tengan asignados el código "CEQ", se determinará su edificabilidad en función de las necesidades de dotación.

El órgano responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda realizará la asignación de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto.

Tabla 2.013 Cuadro de códigos de edificabilidad para Equipamiento

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(CEQ / EQ) EQUIPAMIENTOS											
CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD AD	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m <sup>2</sup>	m
A2.EQ	A100002-0.5	2	8	5	5	5	6	0.5	1	100000	180
A4.EQ	A50002-1	2	8	5	5	5	6	1	2	50000	125
A6.EQ	A50006-5	6	24	5	5	5	6	5	30	50000	125
A9.EQ	A25002-1.5	2	8	5	5	5	6	1.5	3	25000	100
A11.EQ	A25002-30	2	8	5	5	5	6	30	60	25000	100
A12.EQ	A25004-40	2	8	5	5	5	6	30	60	25000	100
A13.EQ	A10002-2	2	8	5	5	5	6	2	4	10000	50
A14.EQ	A10002-2.5	2	8	5	5	5	6	2.5	5	10000	50
A15.EQ	A10002-10	2	8	5	5	5	6	10	20	10000	50
A16.EQ	A10002-25	2	8	5	5	5	6	25	50	10000	50
A17.EQ	A10003-30	3	12	5	5	5	6	30	90	10000	50
A18.EQ	A10004-20	4	16	5	5	5	6	20	80	10000	50
A19.EQ	A10004-50	4	16	5	5	5	6	50	200	10000	50
A25.EQ	A5002-2.5	2	8	5	5	5	6	2.5	5	5000	40
A27.EQ	A5002-5	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40
A28.EQ	A5002-5(VU)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40
A30.EQ	A5002-30	2	8	5	5	5	6	30	60	5000	40
A31.EQ	A5002-35	2	8	5	5	5	6	35	70	5000	40
A32.EQ	A5003-50	3	12	5	5	5	6	50	150	5000	40
A34.EQ	A5004-60	4	16	5	5	5	6	60	240	5000	40
A39.EQ	A2502-2.5	2	8	5	5	5	6	2.5	5	2500	30
A40.EQ	A2502-10	2	8	5	5	5	6	10	20	2500	30
A45.EQ	A2502-30	2	8	5	5	5	6	30	60	2500	30
A48.EQ	A2504-60	4	16	5	5	5	6	60	240	2500	30
A55.EQ	A1510-40	10	40	5	5	5	6	40	400	2500	30
A59.EQ	A1520-40	20	80	5	5	5	6	40	800	2500	30
A63.EQ	A1002-25	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A64.EQ	A1002-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25

A66.EQ	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A69.EQ	A1003-35	3	12	5	3	3	6	35	105	1000	25
A70.EQ	A1003-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
A73.EQ	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
A74.EQ	A1004-60	4	16	5	3	3	6	60	240	1000	25
A76.EQ	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	25
A77.EQ	A1006-40	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	25
A79.EQ	A1010-40	10	40	5	3	3	6	40	400	1000	25
A81.EQ	A1012-40	12	48	5	3	3	6	40	480	1000	25
A88.EQ	A810-50	10	40	5	3	3	6	50	500	800	20
A91.EQ	A818-50	18	72	5	3	3	6	50	900	800	20
A92.EQ	A820-50	20	80	5	3	3	6	50	1000	800	20
A97.EQ	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A100.EQ	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A102.EQ	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A103.EQ	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A104.EQ	A604-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A109.EQ	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A112.EQ	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A115.EQ	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A116.EQ	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A117.EQ	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A123.EQ	A402-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
B6.EQ	B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
B12.EQ	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
C15.EQ	C302-60	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C18.EQ	C303-60	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C23.EQ	C304-70	4	16	3	0	3	6	70	280	300	10
C28.EQ	C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10
D1.EQ	D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15
D5.EQ	D403-70	3	12	0	0	3	6	70	210	400	12
D7.EQ	D404-70	4	16	0	0	3	6	70	280	400	12
D8.EQ	D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
D10.EQ	D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D20.EQ	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
D22.EQ	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D31.EQ	D203-50	3	12	0	0	3	6	50	150	200	10
D33.EQ	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
CEQ	CEQ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

### Código de edificabilidad para asentamientos humanos regularizados

Los asentamientos regularizados serán identificados con el código .BR. Toda edificación y habilitación del suelo a desarrollarse en los barrios regularizados se someterán a lo establecido en las disposiciones de las Ordenanzas generadas para cada uno de ellos.

Estos códigos de edificabilidad no podrán ser utilizados por procedimiento administrativo alguno posterior a la expedición del PUGS.

Tabla 2.014 Cuadro de códigos de edificabilidad para asentamientos humanos regularizados

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		
N°	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
A2.BR	A100002-0.5	2	8	5	5	5	10	0.5	1	100000	180
A4.BR	A50002-1	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A41.BR	A2502-10(VU)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A44.BR	A2502-25	2	8	5	5	5	10	25	50	2500	30
A64.BR	A1002-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A67.BR	A1002-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A95.BR	A602-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A97.BR	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A98.BR	A602-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A100.BR	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A101.BR	A603-35(VU)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A102.BR	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A103.BR	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A109.BR	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A112.BR	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A117.BR	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A121.BR	A502-35	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
A122.BR	A502-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
A124.BR	A402-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
A125.BR	A403-50	3	12	5	3	3	6	50	150	400	12
A128.BR	A302-60(VU)	2	8	5	3	3	6	60	120	300	12
B2.BR	B403-70	3	12	5	3	3	6	70	210	400	12
B7.BR	B302-50	2	8	5	3	3	6	50	100	300	10
B8.BR	B302-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	300	10
B9.BR	B303-50	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B11.BR	B303-80	3	12	5	3	3	6	80	240	300	10
B12.BR	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B13.BR	B304-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B16.BR	B202-50	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10
B17.BR	B202-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10
C14.BR	C302-50	2	8	3	0	3	6	50	100	300	10
C15.BR	C302-60	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C16.BR	C302-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C17.BR	C302-70	2	8	3	0	3	6	70	140	300	10
C18.BR	C303-60	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C19.BR	C303-60(VU)	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C20.BR	C303-70	3	12	3	0	3	6	70	210	300	10
C26.BR	C202-60	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C27.BR	C202-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C28.BR	C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10
D4.BR	D402-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	400	12
D6.BR	D403-80	3	12	0	0	3	6	80	240	400	12
D8.BR	D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12

D13.BR	D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D14.BR	D302-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D16.BR	D302-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
D17.BR	D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
D18.BR	D303-50	3	12	0	0	3	6	50	150	300	10
D20.BR	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
D21.BR	D303-80(VU)	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
D22.BR	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D24.BR	D306-80	6	24	0	0	3	6	80	480	300	10
D25.BR	D202-50	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D26.BR	D202-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D27.BR	D202-60	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D28.BR	D202-60(VU)	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D29.BR	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D30.BR	D202-80(VU)	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D32.BR	D203-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
D33.BR	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
D34.BR	D203-80(VU)	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
D35.BR	D102-50	2	8	0	0	3	6	50	100	100	10
D36.BR	D102-80	2	8	0	0	3	6	80	160	100	10

### Código de edificabilidad en áreas históricas

El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo, se identificará con el código especial de áreas históricas (H) para la edificación y habilitación del suelo.

Se asignará en edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales rurales, en centros urbanos y en los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación o protección urbanística, además en los usos de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica.

El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de su entorno urbano.

Toda edificación y/o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo así como en las áreas Patrimoniales se someterán a lo establecido en las disposiciones de la Ordenanza de áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes.

Tabla 2.015 Cuadro de códigos de edificabilidad para áreas Históricas

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		
(H) ÁREAS HISTÓRICAS											
CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m <sup>2</sup>	m

H1.EQ	A5002H-2.5	2	8	5	3	3	6	2.5	5	5000	40
H2.EQ	A5002H-5	2	8	5	3	3	6	5	10	5000	40
H3.EQ	A5002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	5000	40
H4	A2502H-10	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
H5.EQ	A2504H-60	4	16	5	3	3	6	60	240	2500	30
H6.EQ	A1002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
H7.EQ	A1002H-60	2	8	5	3	3	6	60	120	1000	25
H8.EQ	A1003H-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
H9.EQ	A1004H-35	4	16	5	3	3	6	35	140	1000	25
H10	A601H-30	2	8	5	3	3	6	30	60	600	15
H11.EQ	A602H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
H12	A603H-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
H13	A402H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
H13.EQ	A402H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
H14	A404H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
H14.EQ	A404H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
H15.EQ	B202H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10
H16	D1002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
H17	D602H-45	2	8	0	0	3	6	45	90	600	15
H17.EQ	D602H-45	2	8	0	0	3	6	45	90	600	15
H18	D603H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	600	15
H19	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
H19.EQ	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
H20	D302H-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
H21	D303H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
H21.EQ	D303H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
H22	D303H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
H23	D304H-70	4	16	0	0	3	6	70	280	300	10
H23.EQ	D304H-70	4	16	0	0	3	6	70	280	300	10
H24	D304H-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
H24.EQ	D304H-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
H25	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
H25.EQ	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
H26.EQ	D203H-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
H27	D203H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	200	10
H27.EQ	D203H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	200	10

### Código de edificabilidad en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

Los predios que hubieren sido aprobados a través de la figura de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) mantendrán las asignaciones de edificabilidad de su instrumento de aprobación, para lo cual se establecerá un código de edificabilidad específico. Las posibles modificaciones de asignaciones de aprovechamiento sobre estos predios deberán ejecutarse a través de plan parcial conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

Estos códigos de edificabilidad no podrán ser utilizados por procedimiento administrativo alguno posterior a la expedición del PUGS.

Tabla 2.016 Códigos de edificabilidad para PUAE y resoluciones

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(PUAE) PUAES											
CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m <sup>2</sup>	m
A2.PUAE	A10002-0.5	2	8	5	5	5	6	0.5	1	100000	180
A4.PUAE	A5002-1	2	8	5	5	5	6	1	2	50000	125
A9.PUAE	A25002-1.5	2	8	5	5	5	6	1.5	3	25000	100
A20.PUAE	A10006-25	6	24	5	5	5	6	25	150	10000	50
A21.PUAE	A10010-20	10	40	5	5	5	6	20	200	10000	50
A22.PUAE	A10014-25	14	56	5	5	5	6	25	350	10000	50
A25.PUAE	A5002-2.5	2	8	5	5	5	6	2.5	5	5000	40
A33.PUAE	A5004-30(VU)	4	16	5	5	5	6	30	120	5000	40
A34.PUAE	A5004-60	4	16	5	5	5	6	60	240	5000	40
A43.PUAE	A2502i-10	2	8	5	5	5	6	10	20	2500	30
A45.PUAE	A2502-30	2	8	5	5	5	6	30	60	2500	30
A49.PUAE	A2504i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	2500	30
A70.PUAE	A1003-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
A71.PUAE	A1004-20	4	16	5	3	3	6	20	80	1000	25
A72.PUAE	A1004-25	4	16	5	3	3	6	25	100	1000	25
A73.PUAE	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
A77.PUAE	A1006-40	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	25
A78.PUAE	A1008-40	8	32	5	3	3	6	40	320	1000	25
A79.PUAE	A1010-40	10	40	5	3	3	6	40	400	1000	25
A97.PUAE	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A102.PUAE	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A103.PUAE	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A109.PUAE	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A111.PUAE	A606-60	6	24	5	3	3	6	60	360	600	15
A112.PUAE	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A115.PUAE	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A116.PUAE	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A121.PUAE	A502-35	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
A129.PUAE	A203-50	3	12	5	3	3	6	50	150	200	12
B12.PUAE	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
C1.PUAE	C603-40	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15
D27.PUAE	D202-60	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D32.PUAE	D203-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
D33.PUAE	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
C.PUAE	C.PUAE	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CEQ.PUAE	CEQ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



\*.PUAE=código de edificabilidad para PUAE

\*C.PUAE=Código para PUAE sin normativa

\*CEQ.PUAE=Código para un equipamiento sin normativa y se encuentra en PUAE

### Código de edificabilidad en vivienda multifamiliar

Los predios que hubieren sido aprobados a través de la figura de vivienda multifamiliar mantendrán las asignaciones de edificabilidad otorgadas, para lo cual se establecerá un código de edificabilidad específico.

Estos códigos de edificabilidad no podrán ser utilizados por procedimiento administrativo alguno posterior a la expedición del PUGS.

Tabla 2.017 Cuadro de códigos de edificabilidad para VM

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		
(A) AISLADA_VM											
N°	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	%	%	m2	m
A40.2	A2502-10(VM2)	2	8	5	5	5	6	10	20	2500	30
A40.3	A2502-10(VM3)	2	8	5	5	5	6	10	20	2500	30
A40.4	A2502-10(VM4)	2	8	5	5	5	6	10	20	2500	30
A63.2	A1002-25(VM2)	2	8	5	5	5	6	25	50	1000	25
A63.3	A1002-25(VM3)	2	8	5	5	5	6	25	50	1000	25
A63.4	A1002-25(VM4)	2	8	5	5	5	6	25	50	1000	25
A66.2	A1002-35(VM2)	2	8	5	5	5	6	35	70	1000	25
A66.3	A1002-35(VM3)	2	8	5	5	5	6	35	70	1000	25
A66.6	A1002-35(VM6)	2	8	5	5	5	6	35	70	1000	25
A66.7	A1002-35(VM7)	2	8	5	5	5	6	35	70	1000	25
A94.3	A602-35(VM3)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15

(VM) Vivienda Multifamiliar (Se podrá edificar de tres (3) a siete (7) viviendas por cada lote mínimo de acuerdo a lo otorgado por los procesos administrativos anteriores a este plan mediante resolución).

Gráfico 2. 031 PUGS Edificabilidad Básica DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-5A)

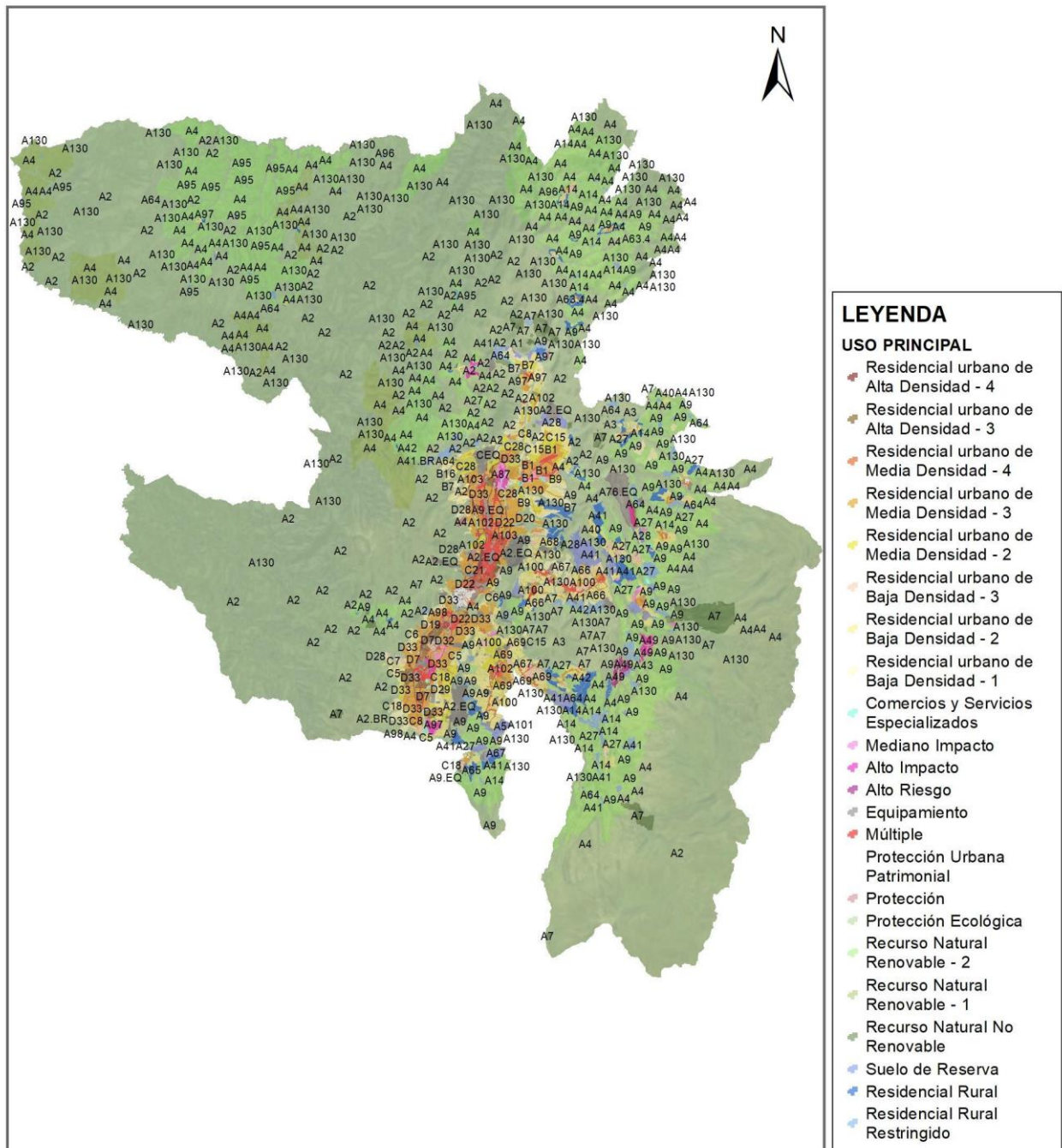


Gráfico 2. 032 PUGS Edificabilidad Básica Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-5B)

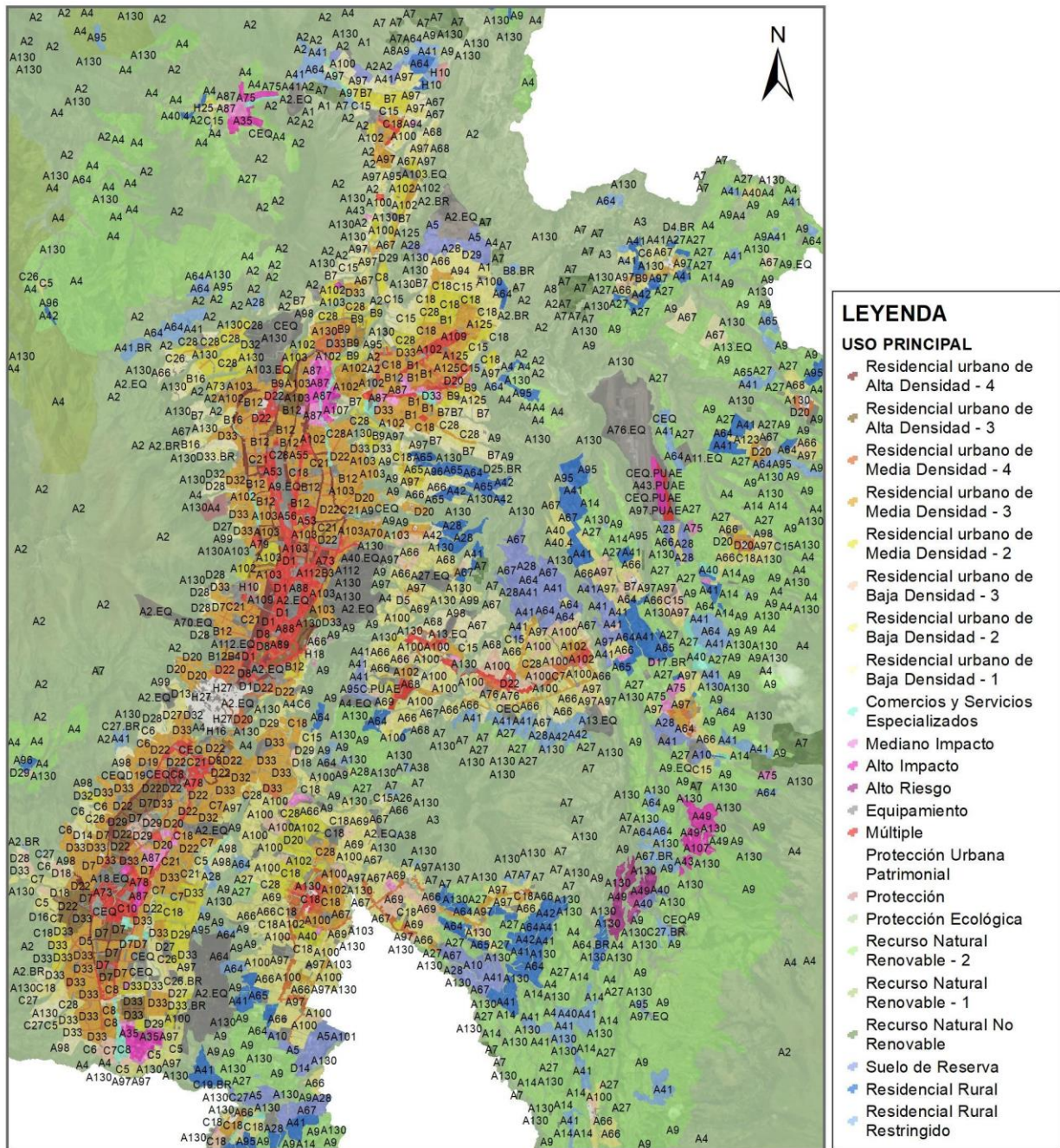


Gráfico 2. 033 PUGS Edificabilidad General Máxima DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-6A)

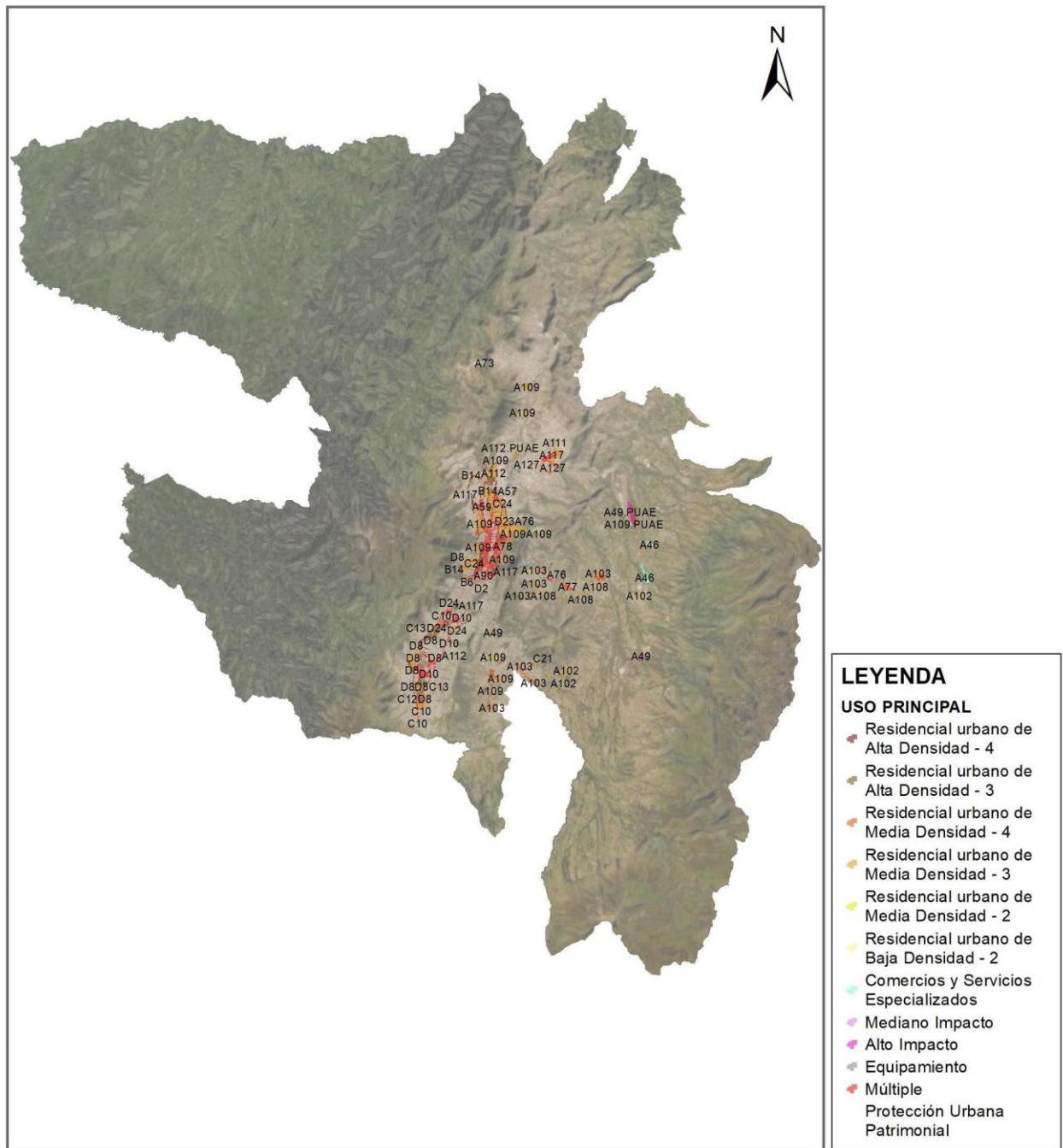
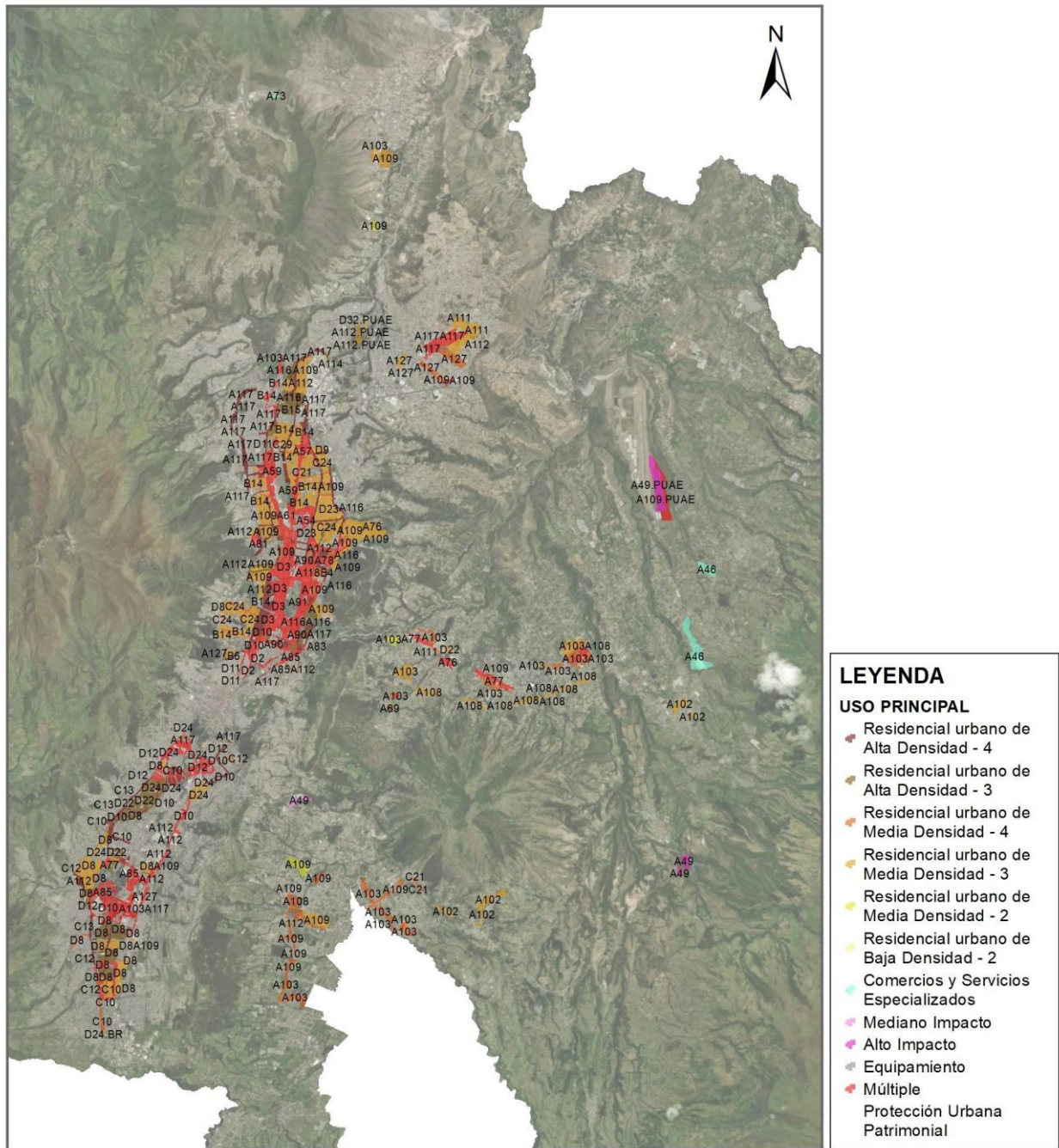


Gráfico 2. 034 PUGS Edificabilidad General Máxima Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-6B)



## 2.4 CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

### 2.4.1 Habilitación de suelo

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación y/o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y demás normativa metropolitana correspondiente.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo código de edificabilidad.

Se habilitará el fraccionamiento del suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y demás instrumentos para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, procurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en planes complementarios.

### 2.4.2 Habilitación de la edificación

La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad.

Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m<sup>2</sup> y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura máxima establecidas por el presente Plan, por el PIT o zona en que se encuentren, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del código de edificabilidad asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro frontal.
- b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
- d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda la encargada de asignar los parámetros correspondientes.

### 2.4.3 Habilitación de la Edificación en Régimen de Propiedad Horizontal

Deberán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.

Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:

- a) En suelo urbano, en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie;
- b) En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m<sup>2</sup>) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie;

En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones deberán mantener una separación mínima de 3.00 metros sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.

### 2.4.4 Habilitación de Suelo y Edificación en Zonas Expuestas a Amenazas

Los proyectos de habilitación de suelo y edificación que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad rectora de la gestión de riesgos, deberán presentar los siguientes estudios, que serán validados por la por la entidad rectora de la gestión de riesgos en el DMQ:

- a) Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la entidad encargada de la gestión de riesgos en el DMQ.
- b) Estudio de estabilidad de taludes o ladera, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- c) Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- d) Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas,

entre otros, deberá solicitar la autorización a la administración zonal correspondiente, previo informe favorable de la entidad rectora de la gestión de riesgos.

Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que están expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de edificabilidad asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.

En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.

Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

La entidad municipal rectora de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUGS.

Esta información constará en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) como una restricción de aprovechamiento, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación.

## 2.5 ESTRUCTURA VIAL

Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

El sistema vial constante en este plan corresponde a la vialidad urbana de competencia del Gobierno Metropolitano y de la vialidad principal en el DMQ.

### 2.5.1 Categorización Vial

La categorización vial corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías principales que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, las mismas que cumplen con los estándares definidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para el DMQ. En este sentido, se dividen en: expresas, arteriales, colectoras y locales (planificadas en el ámbito de las competencias de la STHV).

- a) **Vías Expresas.** - Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:
  - Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
  - Separan el tráfico de paso del tráfico local.
  - Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.



- No admiten accesos directos a lotes frentistas.
  - Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente.
  - No admiten el estacionamiento lateral.
  - Las intersecciones con otras vías se realizan solo a desnivel.
  - Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.
- b) **Vías Arteriales.** - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:
- Articulan las grandes áreas urbanas entre sí.
  - Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
  - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
  - Permiten la circulación de transporte colectivo.
  - Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
  - Permiten el acceso a predios frentistas.
  - Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
  - No admiten el estacionamiento de vehículos.
- c) **Vías Colectoras.** - Enlazan las vías arteriales y las vías locales. Estas vías deben observar las siguientes características:
- Articulan sectores urbanos.
  - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
  - Permiten la circulación de transporte colectivo.
  - Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
  - Permiten el acceso a los predios frentistas.
  - Pueden permitir el estacionamiento lateral.
  - Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.
- d) **Vías Locales.** - Se constituyen en el sistema vial urbano menor que hayan sido planificadas en el ámbito de competencias de la STHV y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:
- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
  - Tiene prioridad la circulación peatonal.
  - Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
  - Admiten medidas de moderación de tráfico.
  - Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
  - Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
  - Dan acceso a los predios frentistas.
  - Todas las intersecciones son a nivel.
  - Permiten el estacionamiento lateral.

**Trazado vial.** - Es el diseño de cualquier vía (existente o proyectada), teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno, el cual deberá ser aprobado mediante Resolución Administrativa por el Concejo Metropolitano.

**Vía proyectada.**- Son propuestas viales planificadas con la finalidad de mejorar la movilidad del sector y de la ciudad.

Las vías proyectadas se representan a través de líneas de intención que comprenden anteproyectos viales, que previo a su aprobación, su diseño debe cumplir con la normativa vigente, en lo relacionado a pendientes máximas y sección transversal, la cual debe estar en función del flujo vehicular futuro según la zonificación del sector.

Tabla 2.018 Derechos de Vías

No.	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA medido desde el eje de la vía (metros)	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN Medido a partir del derecho de vía (metros)
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial	25	15
2	By Pass Pifo - Yaruquí - El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial	24	15
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35	15
4	Ruta Viva (Simón Bolívar - Perimetral Regional E35) (a)	Colectora + carriles de servicio	25	15
5	Ruta Gualo - Nuevo Aeropuerto (Simón Bolívar conector Alpachaca Perimetral Regional E35)	Expresa	15	10
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15	10
7	Conector Alpachaca (Perimetral Regional E35- Nuevo Aeropuerto) (b)	Expresa	18.75	10
8	Troncal Metropolitana - Tramo Panamericana Norte - Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) ( c)	Expresa	25	5

9	Troncal Metropolitana - Av. Manuel Córdova Galarza - Av. Mariscal Sucre (Caminos de Libertad - San Enrique de Velasco) (d)	Colectora	18.3	0
10	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio	26	10
11	Panamericana Norte: Tramo Simón Bolívar - Calderón	Expresa + carriles de servicio	25	5
12	Calderón - Guayllababa – Cusubamba	Expresa + carriles de servicio	25	15
13	Guayllabamba - Puente Río Pisque	Arterial	25	15
14	Puente Río Pisque - Perucho - San José de Minas - Límite DMQ	Colectora	8	5
15	Av. Manuel Córdova Galarza ( e)	Arterial + carriles de servicio	25	10
16	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur - Gualo) (f)	Expresa	25	5
17	Av. Padre Carolo (g)	Arterial	25	5
18	Av. Mariscal Sucre (h)	Semiexpresa - arterial	25	5
19	Prolongación Sur (Entrada La Ecuatoriana - Límite sur DMQ)	Arterial	25	5
20	Periférico Sur Occidental	Expresa	15	10
21	Calacalí – Nanegalito	Arterial	15	10
22	Av. De los Granados (Antiguo Acceso a Nayón)	Colectora	8	5
23	Interoceánica (i)	Colectora	13.45	10
24	Amaguaña – Conocoto	Colectora	13	5
25	Intervalles - Oriental y Occidental (j)	Colectora	10	5
26	Antigua Vía Quito – Conocoto	Colectora	9	5

27	Prolongación avenida Simón Bolívar (Carretas - Vía a Calacalí)	Colectora	15	5
28	Acceso El Inca (Av. Simón Bolívar - Av. Eloy Alfaro)	Colectora	13	5
29	Av. Ilaló (Conocoto - El Tingo)	Colectora	12	5
30	Quito – Chiriboga	Colectora	8	5
31	Quito - Lloa	Colectora	8	5
32	Quito – Nono	Colectora	8	5
33	San Antonio de Pichincha - Perucho	Colectora	8	5
34	Princesa Toa	Colectora	10	5
35	Autovía Patria tramo 1: Intervalles - Simón Bolívar	Arterial	10	10
36	Ruta Collas	Expresa	50	15
37	Av. Luis Ramón Pérez (Ex Avenida Simón Bolívar desde el intercambiador Redondel del Ciclista - Intercambiador Simón Bolívar sector Monteolivo) (f)	Expresa	25	5
38	Av. Gonzalo Pérez Bustamante (Ex. Avenida Simón Bolívar desde la Av. Maldonado al Intercambiador de la Av. Simón Bolívar Sector Lucha de los Pobres) (f)	Expresa	25	15
39	Vía Papallacta 28C	Arterial	13.5	15
40	Vía San Antonio - Calacalí	Colectora	9	5
41	Acceso Sur Oriental	Arterial	25	5
42	Enlace Prolongación Av. Simón Bolívar - Autopista Manuel Córdova Galarza Sector Maresa)	Colectora	17.25	5
43	Enlace Prolongación Av. Simón Bolívar - Autopista Manuel Córdova Galarza Sector Pusuquí)	Colectora	14.4	5
44	Periférico Sur Oriental	Expresa	15	10

- a) Ancho variable de acuerdo a proyecto vial aprobado según la ordenanza 008 del 24 de julio del 2011. Red vial básica de la Zona Nororiental del Distrito, los lotes frentistas a la Ruta Viva tendrán acceso únicamente por los carriles de servicio.
- b) En el conector Alpachaca no se permitirá acceso directo a los predios frentistas, esto se realiza por vías secundarias.
- c) En el tramo desde el intercambiador de la Panamericana Norte hasta el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza, el derecho de vía es de 25 m del eje y retiro de construcción de 5 m (Acuerdo Ministerial 005 de 25/01/ 89 R.O. 120 de 31/01/89).
- d) Desde el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza hasta el barrio San Enrique de Velasco, el derecho de vía es de 18,30 m desde el eje y 0 m de retiro de construcción (Acuerdo Ministerial 045 de 20/09/95 R.O. 795 de 04/10/95).
- e) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m a cada lado del eje.
- f) La sección transversal de la Av. Simón Bolívar, en los tramos con usos de suelo urbano y rural, incluye carriles laterales de servicio para el acceso y salida vehicular de los lotes frentistas; se podrá prescindir de los mismos, únicamente con informe favorable de la EPMMOP; para los tramos con uso de suelo rural, la conectividad a la vía será aprobada con informe técnico de la EPMMOP.
- g) En el tramo desde la Av. Morán Valverde hasta el Escalón 1, el derecho de vía es de 12.20 m y el retiro de construcción es 0 m. En el tramo desde el Escalón 1 hasta el enlace Av. Simón Bolívar - Av. Pedro Vicente Maldonado - Av. Mariscal Sucre, se observará un derecho de vía de 25 m desde el eje de la vía y un retiro de construcción de 5 m.
- h) En el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Juan, el derecho de vía será de 15 m y el retiro frontal de 0 m. En el tramo desde el túnel de San Juan hasta la calle Albornoz, el derecho de vía será de 15 m y el retiro de construcción de 5 m. Desde la calle Albornoz hasta la Obispo Díaz de la Madrid, el retiro frontal será de 0 m. Desde la Av. Mariana de Jesús hasta la Av. Manuel Córdova Galarza el derecho de vía será de 25 m y el retiro frontal será de 5 m. En lo que se refiere al tipo de vía, el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Diego corresponde a una vía Arterial; desde el túnel de San Diego hasta la intersección con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, corresponde a una vía Expresa.
- i) En el tramo Tumbaco hasta El Arenal, el derecho de vía es de 13,45 m con un retiro de construcción de 5 m de ancho variable en ciertos tramos; desde El Arenal hasta el acceso a Puembo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puembo y la "Y" de Pifo, el derecho de vía es de 11.70 m y el retiro de construcción de 10 m de acuerdo al mapa PUGS V1.
- j) De ancho variable en ciertos tramos, de acuerdo al mapa PUGS V1.
- k) En la zona consolidada se mantendrá el ancho existente, sin retiro de construcción

Si el retiro de la asignación de edificabilidad es mayor al retiro de construcción de la vía, prevalecerá el de la edificabilidad.

Para ejecutar en los retiros de construcción de la vía cualquier tipo de obra o cultivos se requerirá un informe previo de la Administración Zonal correspondiente, para el caso de vías locales y, de la

EPMMOP para el caso de vías colectoras y arteriales, prohibiendo la ejecución de obras o cultivos en los retiros de construcción de las vías expresas.

El mapa PUGS V3 VÍAS LOCALES URBANAS se actualizará conforme la planificación de la vialidad local de las administraciones zonales.

Gráfico 2. 035 PUGS V1 jerarquía vial: vías expresas, vías arteriales, vías colectoras (Apéndice C2-CU-PN-7A)

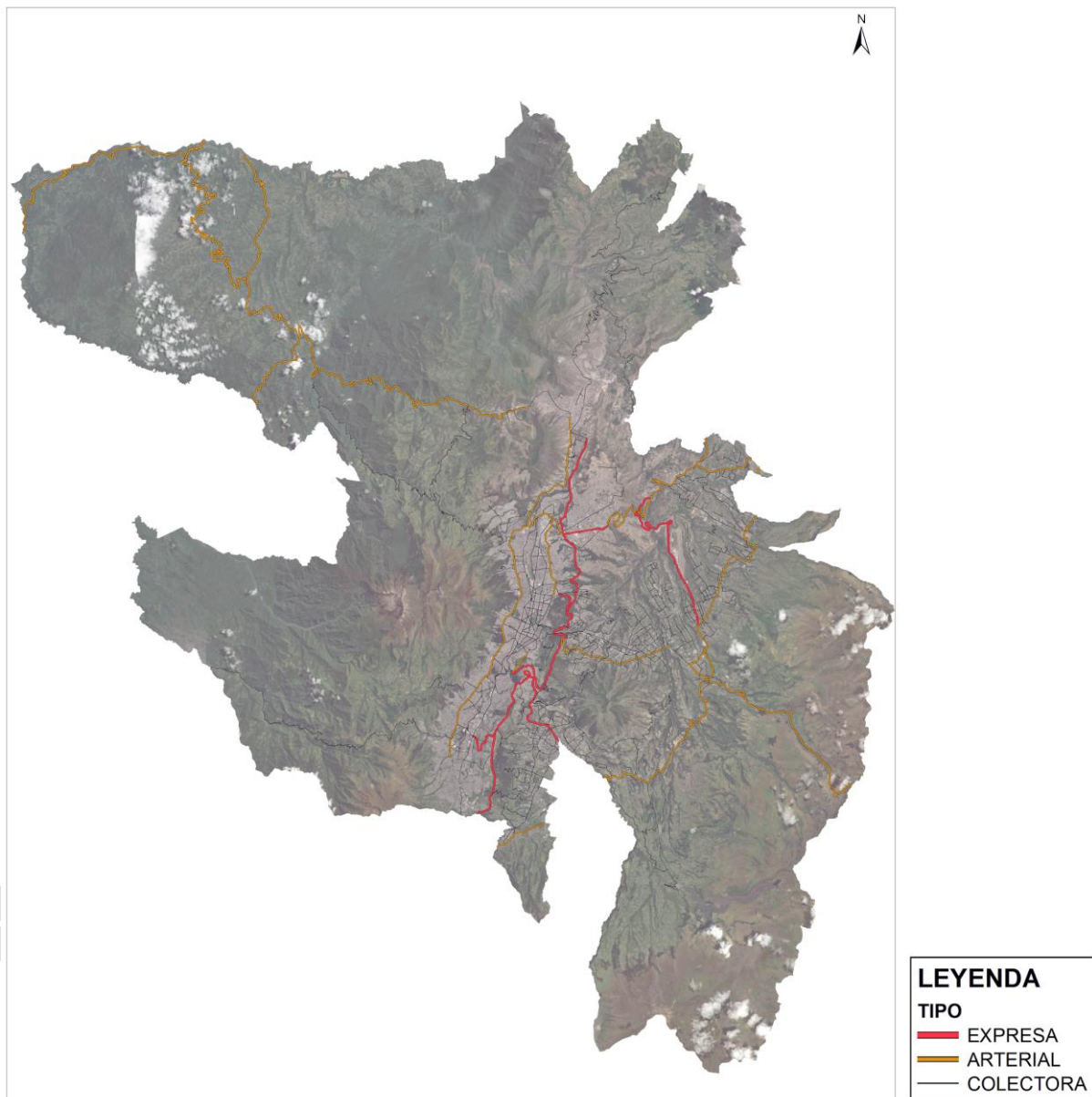


Gráfico 2. 036 PUGS V2 SISTEMA VIAL: VÍAS EXISTENTES, VÍAS PROYECTADAS, VÍAS APROBADAS  
(Apéndice C2-CU-PN-7B)

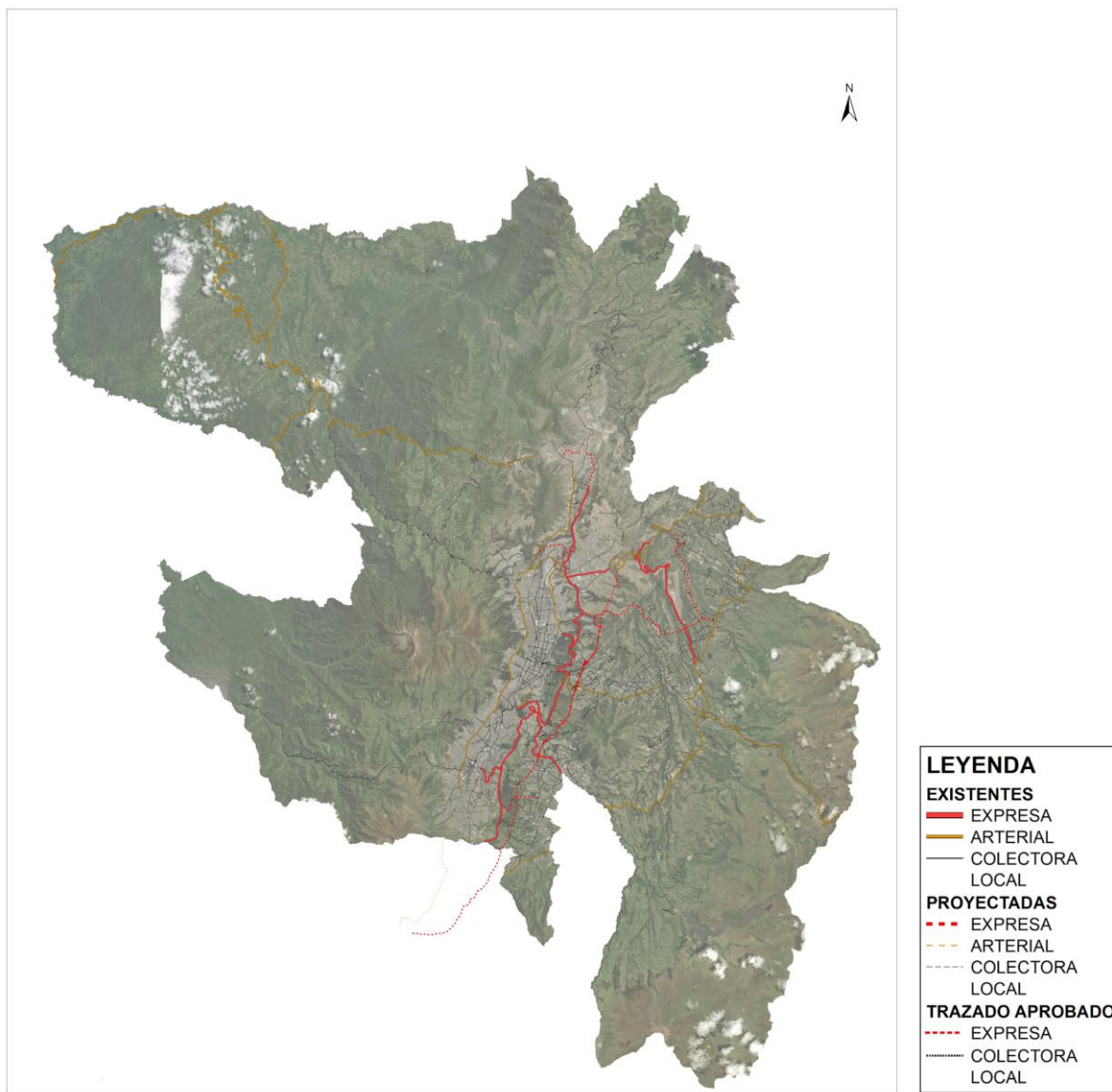
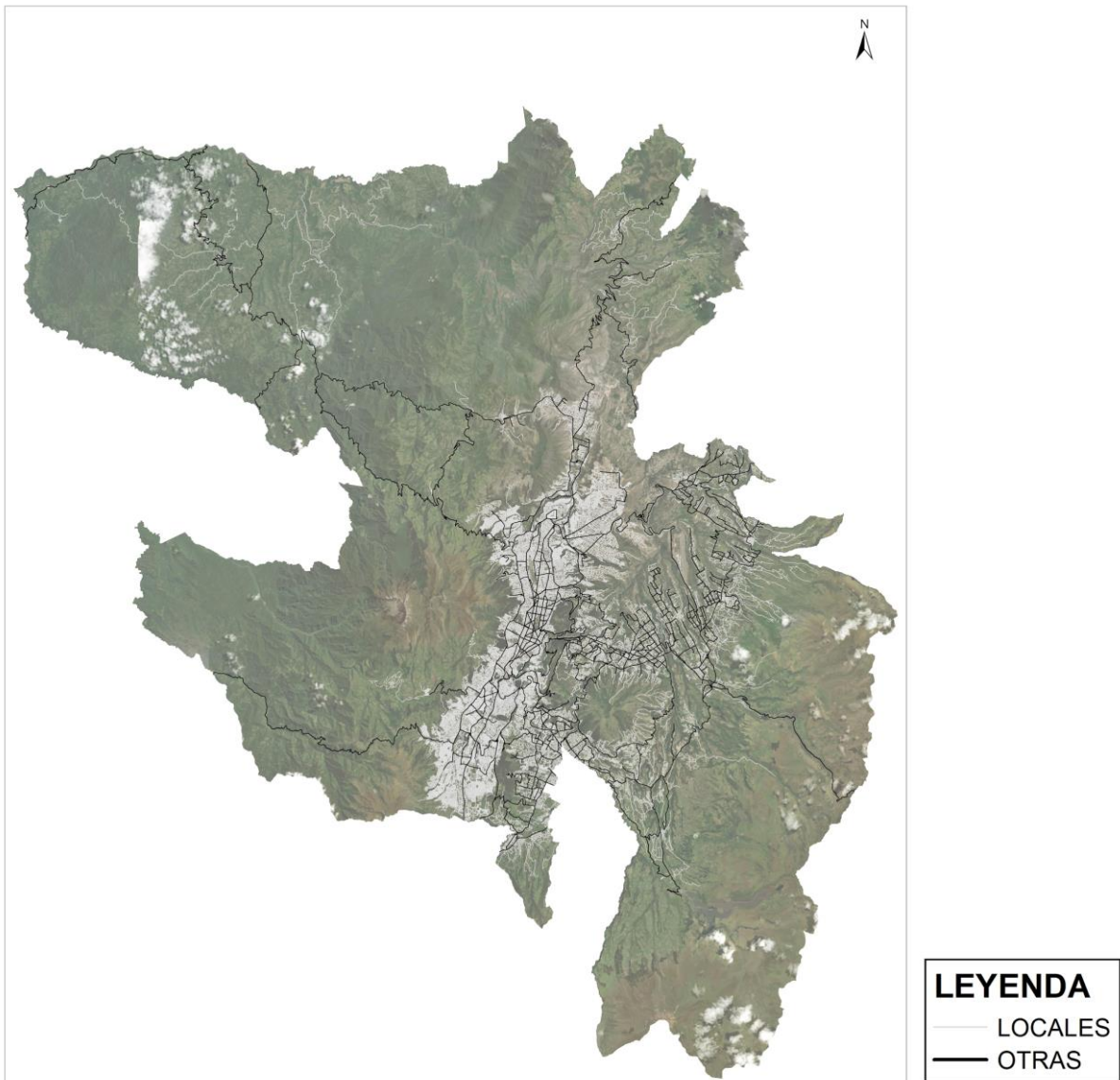


Gráfico 2. 037 PUGS V1 vías locales urbanas (Apéndice C2-CU-PN-7C)





# LISTA DE APÉNDICES

## APÉNDICES DEL COMPONENTE URBANÍSTICO

- C2\_2.3\_01\_Apéndice de actividades económicas CIU
- C2\_2.3\_02\_Cuadro de compatibilidades con actividades CIU
- C2\_2.3\_03\_Sistema de agrupación de actividades económicas
- C2\_2.3\_04\_Condiciones generales de implantación
- C2\_2.3\_05\_Condiciones exclusivas de implantación
- C2\_2.3\_06\_Lineamientos de imagen urbana

PROPUESTA

PROPIUESTA

## CAPÍTULO 3

# COMPONENTE URBANÍSTICO ESTÁNDARES

C3-CU2

# CONTENIDO

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS .....	3
3.1 ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD .....	4
3.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	4
3.1.2 DESARROLLO .....	5
3.2 ESTÁNDAR DE INFRAESTRUCTURA .....	6
3.3 ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTO .....	6
3.4 ESTÁNDAR DE PREVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	6
3.5 ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO .....	7
3.6 ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO DE CONECTIVIDAD .....	7
3.7 ESTÁNDAR DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL .....	7
3.8 ESTÁNDAR DE INDUSTRIAS .....	8
3.9 ESTÁNDAR EDIFICABILIDAD JUNTO A PREDIOS PATRIMONIALES .....	8
3.10 APÉNDICES .....	9
3.11 GLOSARIO .....	10

# ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRAFICO 3.1 ESTRUCTURA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD ..... 5

PROPUESTA

## ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

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

La normativa específica de los estándares urbanísticos se establecerán en el presente documento normativo, en los instrumentos complementarios de planificación y gestión sin menoscabo de que se desarrollen otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, éstos podrán ser emitidos a través de resoluciones de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, o en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

### 3.1 ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el presente capítulo establece los Estándares de Edificabilidad a ser aplicados en la clasificación de suelo urbano y rural.

El presente capítulo tiene por objeto establecer el Instructivo Técnico para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con el fin de regular la aplicación del Instructivo para el Estándar de Edificabilidad.

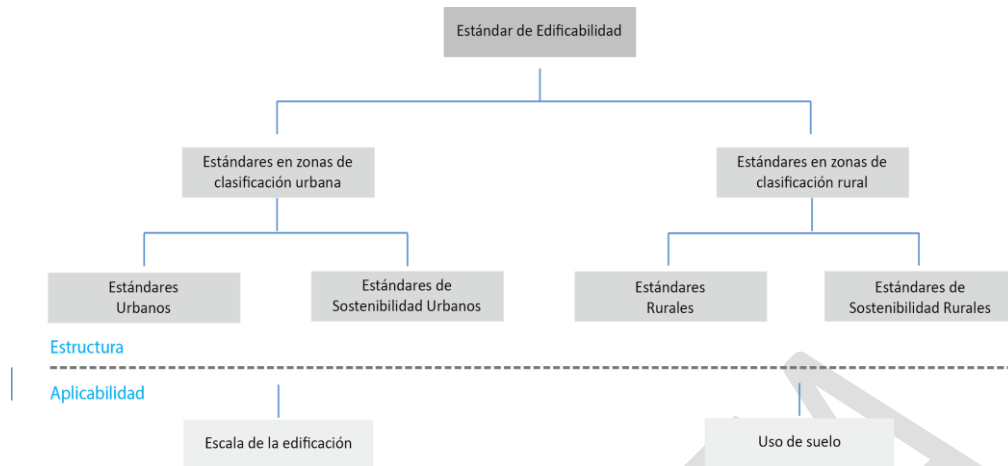
El presente Estándar se aplica en edificaciones en clasificación de suelo urbano y rural, con el fin de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusiva, accesible y saludable para los ciudadanos.

#### 3.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Los ámbitos de aplicación del Estándar de Edificabilidad en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito son: clasificación de suelo urbano y clasificación de suelo rural establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En el primer ámbito se aplicarán dos tipos de estándares: estándares urbanos y estándares de sostenibilidad urbanos. En el segundo ámbito se aplicarán dos tipos de estándares: estándares rurales y estándares de sostenibilidad rurales.

GRAFICO 3.1 ESTRUCTURA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD



### 3.1.2 DESARROLLO

El Estándar de Edificabilidad en zonas de clasificación urbana establece lineamientos, estándares mínimos y estándares de aplicación optativa mediante estándares urbanos y estándares de sostenibilidad. Para los estándares urbanos, se contemplan estándares tales como: retranqueos, integración de retiro frontal, fachadas activas, balcones y terrazas, tratamiento de acera, lineamientos para muros ciegos, cerramientos, densidad habitacional, bordes de quebrada, redistribución del COS Total, entre otros. Para los estándares de sostenibilidad se contemplan 4 grupos: agua, energía, economía circular y paisajismo; y diseño bioclimático. Dentro de estos grupos se contemplan estándares tales como: zanjas de infiltración, porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo, porcentaje de agua lluvia retenida, reutilización de agua lluvia, eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua, reutilización y tratamiento de aguas grises y negras, eficiencia en el consumo de energía, generación de energía in-situ, espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera, diversidad de usos, estacionamiento de bicicletas, reducción del número de estacionamientos, materiales sostenibles, estructura, gestión integral de residuos, planes de mantenimiento, cobertura vegetal, aporte a los espacios públicos de recreación, reflectancia y absorción, confort térmico confort lumínico, entre otros.

El Estándar de Edificabilidad en zonas de clasificación rural establece lineamientos, lineamientos mínimos y estándares de aplicación optativa mediante estándares urbanos y estándares de sostenibilidad. Para los estándares urbanos, se contemplan estándares tales como: cerramientos, tratamiento de acera, bordes de quebrada y redistribución del COS. Para los estándares de sostenibilidad se contemplan estándares tales como: zanjas de infiltración, eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua, recolección de agua lluvia, tratamiento del efluente del agua, eficiencia energética, materiales sostenibles, gestión de residuos en la construcción, gestión de residuos en la edificación, compostaje, cobertura vegetal, vegetación nativa, huertos de autoconsumo, entre otros.

(Apéndice C3\_3.1\_01 Estándar de Edificabilidad).

### **3.2 ESTÁNDAR DE INFRAESTRUCTURA**

La dotación de infraestructura de servicios públicos básicos de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de residuos y telecomunicaciones, mejoran el nivel de la calidad de vida, garantizando los derechos y contribuyendo a la realización del buen vivir.

Los parámetros de obligatorio cumplimiento para la dotación, distribución e implementación de infraestructura de servicios públicos básicos de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de residuos y telecomunicaciones, permitirán el desarrollo territorial necesario tanto para la población en suelo urbano como rural.

(Apéndice C3\_3.2\_01 Estándar de Infraestructura)

### **3.3 ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTO**

Establece los lineamientos generales que permitirán el desarrollo de los estándares y reglas técnicas de equipamientos públicos y privados para promover el modelo policéntrico, a través de su distribución equilibrada y equitativa en el Distrito Metropolitano de Quito.

En función de la clasificación existente de equipamientos y, sus modificatorias en caso de ser pertinentes, se desprenden los siguientes lineamientos generales:

Determinación de ubicaciones para nuevos equipamientos en el territorio; y, coberturas de servicio y proximidad de un equipamiento.

(Apéndice C3\_3.3\_01 Estándar de Equipamiento)

### **3.4 ESTÁNDAR DE PREVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Establece los lineamientos generales que permitirán el desarrollo de los estándares para la previsión de suelo óptimo para vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano, cuyo planteamiento aborda la problemática del déficit, el hacinamiento y la segregación social y espacial en la urbe.

(Apéndice C3\_3.4\_01 Estándar de previsión de suelo para Vivienda de Interés Social)

### 3.5 ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO

Se entiende al espacio público de encuentro (“EPE”) como el espacio abierto no construido con fin recreativo, cultural, cívico o natural cuyas características morfológicas y funcionales, permite en distinto grado, la interacción entre personas o la interacción de éstas con el entorno de carácter público y accesible a toda la comunidad de manera irrestricta y gratuita. En el contexto local, se identifican los siguientes espacios públicos de encuentro: parques, plazas y plazoletas.

Los estándares de espacio público de encuentro establecen, en términos cuantitativos, criterios de dotación y distribución en el territorio bajo principios de acceso y proximidad impulsando el acceso equitativo de la población a este tipo de espacios. Complementariamente, en términos cualitativos, establece lineamientos generales bajo criterios ambientales, funcionales y de accesibilidad universal contribuyendo a la calidad de estos espacios con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas para el uso y disfrute de éstos por parte de diferentes y diversos usuarios.

(Apéndice C3\_3.5\_01 Estándar de Espacio Público de Encuentro)

### 3.6 ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO DE CONECTIVIDAD

El espacio público de conectividad (“EPC”) se constituye por el espacio físico destinado para articular la movilidad motorizada y no motorizada en el territorio.

El estándar del “EPC” está compuesto por una metodología que en su aplicación permite analizar, evaluar y proyectar la conformación de los perfiles viales actuales, en base al criterio de anchos mínimos de bandas funcionales, con el objetivo de organizar y proveer espacios seguros, accesibles y de calidad con un enfoque de priorización al peatón.

(Apéndice C3\_3.6\_01 Estándar de Espacio Público de Conectividad)

### 3.7 ESTÁNDAR DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

Con el fin de proteger, potencializar y conservar el paisaje natural del Distrito Metropolitano de Quito se establecen estándares e indicadores que permitirán monitorear las áreas verdes y de conservación para que, a medida que transcurra el tiempo sea factible cuantificar y evaluar el grado de conservación de las zonas clasificadas como de protección, además de poder identificar las zonas de la ciudad donde las políticas públicas que procuran la conservación del medio ambiente y los ecosistemas se hayan implementado adecuadamente.



De igual manera, el estándar propende a potencializar el paisaje natural de la ciudad, incentivando el correcto uso de arbolado urbano no solo para mejorar la calidad estética de la misma, sino también para brindar todos los beneficios ambientales y climáticos que ofrecen.

(Apéndice C3\_3.7\_01 Estándar de Protección del paisaje Natural)

### **3.8 ESTÁNDAR DE INDUSTRIAS**

Con el fin de disminuir las problemáticas relacionadas a las actividades industriales, tales como contaminación acústica, muros ciegos, percepción de inseguridad, entre otros, se han establecido estándares que buscan incorporar soluciones ecológicas para mejorar la imagen urbana, climática y las condiciones ambientales que presentan los polígonos industriales.

A través del establecimiento del estándar se pretende colaborar en la lucha contra el cambio climático, las olas de calor y temperaturas elevadas que afectan a estas zonas donde la infraestructura gris es predominante y escasea la infraestructura verde.

(Apéndice C3\_3.8\_01 Estándar de Industrias)

### **3.9 ESTÁNDAR EDIFICABILIDAD JUNTO A PREDIOS PATRIMONIALES**

Establece los lineamientos generales que permitirán el desarrollo de los estándares de edificabilidad junto a predios patrimoniales en beneficio de preservar el confort térmico, visibilizar y respetar al objeto arquitectónico patrimonial con respecto a la normativa de edificabilidad del sector.

Aplicará exclusivamente a predios contiguos a predios patrimoniales que comparten el mismo eje vial, en el patrimonio que se encuentra clasificado como Inventario Selectivo en el área histórica dos.

Se desprenden los siguientes lineamientos generales:

- a. Retiro lateral.
- b. Retranqueo.
- c. Cerramiento y materialidad.
- d. Actividades de comercio y servicio restringidas.

(Apéndice C3\_3.9\_01 Estándar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales)

# LISTA DE APÉNDICES

## APÉNDICES DEL COMPONENTE URBANÍSTICO ESTÁNDARES

- C3\_3.1\_01 Estándar de Edificabilidad
- C3\_3.2\_01 Estándar de Infraestructura
- C3\_3.3\_01 Estándar de Equipamiento
- C3\_3.4\_01 Estándar de previsión de suelo para Vivienda de Interés Social
- C3\_3.5\_01 Estándar de Espacio Público de Encuentro
- C3\_3.6\_01 Estándar de Espacio Público de Conectividad
- C3\_3.7\_01 Estándar de Protección del paisaje Natural
- C3\_3.8\_01 Estándar de Industrias
- C3\_3.9\_01 Estándar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales

L3-CU2-PN-01B: Resumen de estándares rurales y de sostenibilidad en zonas de clasificación rural.

PROYECTO

# GLOSARIO

**Cobertura Vegetal:** cobertura de suelo para la obtención de nutrientes y biomasa con la finalidad de cubrimientos e implantación sin el desgaste por agentes directos climáticos, ayuda a la elevación de biodiversidad, auto regeneración y sostenibilidad del ecosistema.

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2014). Hacia un modelo de ciudad sustentable: Red verde urbana y eco barrios. Quito: Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico

**Vegetación Nativa:** Conservación de biodiversidad para la integración ecológica del ecosistema con el objetivo de brindar la protección nativa y patrimonio del espacio rural por medio de la arborización.

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2014). Hacia un modelo de ciudad sustentable: Red verde urbana y eco barrios. Quito: Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico

**Huertos:** Articulación de la agricultura con el desarrollo económico local con el objetivo de mejorar la seguridad alimentaria, generación de empleo e ingresos, tomando en cuenta gestión social, ambiental y sostenible dentro de la zona rural por lotización.

**Coefficiente de Ocupación del suelo total (COS TOTAL):** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote. (Ordenanza 3457)

**Coefficiente de Ocupación del suelo en planta baja (COS PB):** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. (Ordenanza 3457)

**Contenedores de residuos:** Separación y clasificación de residuos en contenedores, que pueden ser móviles o fijos. Estos son separados dependiendo del material.

**Compostaje:** Es el proceso biológico aeróbico, mediante el cual los microorganismos actúan sobre la materia biodegradable, lo que permite devolver a la tierra sus propiedades orgánicas.

**Huella liberada:** área no construida de aquella permitida en el COS PB, y su proyección en plantas altas, con el fin de incrementar áreas con cobertura vegetal en el entorno urbano.

**Redistribución:** Distribuir algo de nuevo; distribuir algo de forma diferente.

**Cobertura vegetal:** Capa de vegetación natural que cubre la superficie terrestre, comprendiendo una gran gama de biomásas con diferentes características fisonómicas y ambientales. (Fuente tesis: "CLASIFICACIÓN Y

**Soberanía alimentaria:** Es el derecho de los pueblos a definir sus propias políticas de producción, distribución y consumo de alimentos y a poder producir, localmente, comida sana, nutritiva y culturalmente adecuada. (Fuente: Red Internacional de Estudios sobre Sociedad, Naturaleza y Desarrollo)

**Informe de regulación Metropolitana (IRM):** Es el instrumento que contiene la información básica sobre las especificaciones obligatorias que aplican al predio y que deben observarse, previo al inicio de un proceso de habilitación del suelo (dividir o fraccionar un lote) o edificación (construcciones nuevas o ampliaciones a construcciones existentes). (Fuente: Portal Único de Trámites Ciudadanos)

**Lote mínimo:** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión. (Ordenanza 3457)

**Permeabilidad del suelo:** Se refiere a la capacidad de infiltración del agua. Se refiere a la porción del terreno, acera o vía que no posee construcción por debajo del sustrato (ejemplo subsuelo, túneles, ductos, cajas de revisión, etc.) y por ende tiene conexión directa con el acuífero y sustrato natural. Responde a la relación de: a mayor permeabilidad del suelo mayor infiltración del agua; y, a mayor impermeabilización del suelo mayor escorrentía del agua.

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2014). Hacia un modelo de ciudad sustentable: Red verde urbana y eco barrios. Quito: Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico

**Manejo de agua:** Es cualquier reducción o prevención de pérdida del agua que sea de beneficio para la sociedad. (Fuente: Baumann, 1979)

**Agua Residual:** Es cualquier tipo de agua cuya calidad está afectada negativamente por la influencia del ser humano. (Fuente: Fundación AQUAE)

**Asoleamiento:** Entrada de luz natural a los interiores de los espacios en busca de un buen confort térmico (Fuente: Guía de diseño Urbano)

**Ventilación Natural:** técnica por la cual se permite el ingreso de aire exterior dentro de un edificio por medios naturales (no mecánicos). (Fuente: Guía de diseño Urbano)

**Iluminación Natural:** Tiene por objeto garantizar el ingreso de luz natural mínima a todos los espacios habitables, evitando un deslumbramiento y/o ingreso de radiación que provoca exceso de calor.

**Materialidad:** Analizar las propiedades químicas de los materiales.

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

**Infraestructura azul:** infraestructura urbana relacionada al agua, tales como ríos, canales, estanques, humedales, llanuras aluviales, instalaciones para el tratamiento de agua, entre otros.

**Muro ciego:** Es una pared o un **muro** que no tiene ventanas, ni puertas, ni otras aberturas y cumplen una función de cerramiento. Se refiere a las caras resultantes de uno o varios adosamientos con terrenos vecinos, o al muro que se coloca en línea de fábrica para separar la edificación del espacio público.

**Suelo urbano:** El suelo urbano es el 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 suelo rural. Entre sus subclasificaciones está: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección.

**Suelo rural:** El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Entre sus subclasificaciones está: suelo rural de producción, suelo rural para aprovechamiento extractivo, y suelo rural de expansión urbana.

**Fachadas activas:** Es una herramienta de diseño que provoca estímulos visuales, brindando una oportunidad para que los extraños se conozcan e interactúen y genera una razón para pasar más tiempo en la calle.

**Visibilidad:** Hace referencia a la posibilidad de divisar algo a distancias variables. Característica del espacio urbano que genera ciudadanía, interacción y seguridad en el espacio público mediante vigilancia social.

**Efluente de agua:** Es el residuo líquido resultante de procesos desde algún punto de origen, como vivienda o industrial. Contiene contaminantes orgánicos y/o inorgánicos.

**Aguas grises:** las aguas residuales grises son generadas por actividades domésticas, tales como lavar los platos, limpiar el baño y la lavadora.

Las aguas grises no contienen materia fecal y su nombre es debido a su condición de estar en el punto medio entre las aguas residuales y el agua potable, además de poseer un aspecto turbio.

**Aguas negras:** las aguas negras también son un tipo de aguas residuales. Se refiere a las aguas servidas o aguas cloacales. Están contaminadas en su mayoría por muestras fecales que circulan por el sistema de alcantarillado.

**Infraestructura dura:** También conocida como infraestructura construida. Infraestructura física de puentes, túneles, calles, carreteras, puertos, entre otros.

**Infraestructura suave:** servicios que se requiere para mantener los estándares económicos, de salud, culturales y sociales de una población. Entre ellos, se consideran servicios eco sistémicos y naturales, y vegetación en el espacio urbano.

**Cerramiento:** son superficies envolventes que delimitan y acondicionan los espacios tapando o cerrando una abertura para impedir el paso del aire o la luz. Dentro del ámbito de la construcción, los **cerramientos** pueden cumplir diversas funciones: Delimitación del espacio arquitectónico y separación de espacios.

**CIU:** Clasificación Internacional Industrial Uniforme (siglas: CIU) o, en inglés, *International Standard Industrial Classification of All Economic Activities* (abreviada como ISIC), es la clasificación sistemática de todas las actividades económicas cuya finalidad es la de establecer su codificación armonizada a nivel mundial. Es utilizada para conocer niveles de desarrollo, requerimientos, normalización, políticas económicas e industriales, entre otras utilidades.

**LUAE:** Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas es el permiso de funcionamiento que otorga el GAD del Distrito Metropolitano de Quito, al desarrollo de actividades económicas en un establecimiento ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito

**Retiro lateral:** El retiro lateral deberá medirse normalmente desde la divisoria lateral del predio hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione.

**Retranqueo:** Un retranqueo puede ser una recesión escalonada en la pared de un edificio. Los retranqueos se usaron inicialmente por razones estructurales, pero actualmente se suelen usar por imposición de las ordenanzas de construcción o por motivos estéticos. En zonas con mucha densidad de construcciones, los retranqueos permiten que llegue más.

## CAPÍTULO 4

# INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO

C4-IGS

# CONTENIDO

<b>4.1 INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS.</b>	<b>7</b>
4.1.1 De la distribución equitativa de cargas y beneficios .....	7
4.1.1.1 Cargas .....	8
4.1.1.2 Beneficios .....	8
4.1.1.3 Ámbito de aplicación .....	10
4.1.1.4 Lineamientos para la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios .....	10
4.1.1.5 Determinación y distribución de cargas y beneficios .....	11
4.1.1.6 Recuperación .....	12
4.1.1.7 Responsable de la gestión urbana e inmobiliaria para el reparto equitativo de las cargas y beneficios .....	13
4.1.2 De las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) .....	13
4.1.2.1 Iniciativa de las UAU .....	14
4.1.2.2 Obligaciones de los propietarios de suelo de una UAU .....	14
4.1.2.3 Derechos de los propietarios de suelo de una UAU .....	15
4.1.2.4 Reparto de Cargas y beneficios en los instrumentos de gestión de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, dentro de la UAU .....	15
4.1.2.5 Unidades de Actuación Urbanísticas delimitadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito .....	16
<b>4.2 INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL</b>	<b>27</b>
4.2.1 Reajuste de terrenos .....	27
4.2.1.1 Aplicación del reajuste de terrenos .....	28
4.2.1.2 Reparto equitativo de cargas y beneficios en reajuste de terrenos .....	28
4.2.2 Integración Inmobiliaria .....	28
4.2.3 Fraccionamiento, Partición o Subdivisión .....	29
4.2.3.1 Aplicación .....	29
4.2.4 Cooperación entre Partícipes .....	30
<b>4.3 INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO .....</b>	<b>30</b>
4.3.1 Declaración de Zonas Especiales de Interés Social .....	31
4.3.1.1 Concepto de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) .....	31
4.3.1.2 Declaración de ZEIS .....	31
4.3.1.3 Condiciones mínimas para la Declaración de ZEIS .....	31
4.3.1.4 Aprovechamiento de suelo en ZEIS .....	32
4.3.1.5 Iniciativa para desarrollo de Plan Parcial de ZEIS .....	32
4.3.1.6 Propiedad de suelo y tenencia de la vivienda en ZEIS .....	33
4.3.1.7 Instrumentos urbanísticos aplicables a ZEIS .....	33
4.3.1.8 Sectores identificados para la Declaración de ZEIS en el PUGS .....	33
4.3.2 Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria .....	35
4.3.3 Derecho de Adquisición Preferente .....	35
4.3.4 Anuncio del Proyecto .....	36
4.3.5 Afectaciones .....	37



4.3.6	Derecho de Superficie .....	37
4.3.6.1	Contrato de Derecho de Superficie .....	37
4.3.7	Banco de Suelo .....	38
4.3.7.1	Ámbito de aplicación .....	38
4.3.7.2	Inventario del Banco de Suelo .....	40
4.3.7.4	Mecanismos de gestión .....	46
<b>4.4</b>	<b>INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO .....</b>	<b>48</b>
4.4.1	Concesión Onerosa de Derechos .....	48
4.4.1.1	Ámbito de aplicación .....	49
4.4.1.2	Fórmula de la concesión onerosa de derechos .....	54
4.4.1.3	Pago de la Concesión Onerosa de Derechos .....	64
4.4.1.4	Elementos de la distribución de la recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos .....	67
4.4.1.5	Rubro para la recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos .....	67
4.4.1.6	Operador Urbano .....	68
4.4.1.7	Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano .....	70
4.4.1.8	Lineamientos de política territorial para la selección de proyectos del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano .....	70
4.4.1.9	Selección de proyectos para el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano .....	71
4.4.1.10	Análisis, evaluación y selección de los proyectos propuestos para conformar el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano .....	72
4.4.1.11	Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano .....	72
4.4.1.12	Priorización de proyectos y validación del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano ..	72
4.4.1.13	Seguimiento, control y fiscalización de la ejecución de proyectos financiados con los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos .....	73
4.4.2	Instrumento de Financiamiento para la rehabilitación Patrimonial .....	74
4.4.2.1	Ámbito de aplicación .....	75
4.4.2.2	Estándares de eficiencia energética y sostenibilidad .....	76
4.4.2.3	Cálculo del pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos .....	76
<b>4.5</b>	<b>INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO .....</b>	<b>76</b>
4.5.1	Sobre los Asentamiento de Hecho .....	76
4.5.2	Declaratoria de Regularización Prioritaria .....	76

# ÍNDICE TABLAS

Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ .....	16
Tabla 4.02. Resumen ubicación UAU- PUGS – DMQ.....	25
Tabla 4.03. Coeficiente de ponderación de pago .....	57
Tabla 4.04. Categorías de acabados según zona AIVA en la que se encuentra el predio en proceso de construcción.....	59
Tabla 4.05. Valor del m2 de construcción, según categoría de acabados .....	59
Tabla 4.06. Número de pisos según estructura .....	59
Tabla 4.07. Factor de uso constructivo .....	60
Tabla 4.08. Ejemplo de información requerida para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos .....	63
Tabla 4.09. Ejemplo del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos.....	63

# ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 4.01. Esquema del instrumento de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.....	9
Gráfico 4.02. Aplicación del instrumento en un plan complementario de planificación - Plan Parcial	10
Gráfico 4.03. Esquema de la aplicación de las cargas y beneficios.....	11
Gráfico 4.04. Sectores identificados en el PUGS sujetos a una aplicación de Unidades de Actuación Urbanística .....	26
Gráfico 4.05. Concepto del reajuste de terrenos.....	27
Gráfico 4.06. Concepto del Fraccionamiento, partición o subdivisión .....	29
Gráfico 4.07. Zonas Especiales de Interés Social .....	34
Gráfico 4.08. Concepto de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria .....	35
Gráfico 4.09. Concepto del derecho de adquisición preferente.....	36
Gráfico 4.10. Mapa conceptual del ámbito de aplicación del Banco de Suelo.....	40
Gráfico 4.11. Esquema conceptual de parámetros de evaluación del Inventario del Banco de Suelo	40
Gráfico 4.13. Resultados del análisis de la información catastral.....	43
Gráfico 4.16. Esquema conceptual de la Concesión Onerosa de Derechos .....	48
Gráfico 4.17. Transformación de clasificación del suelo.....	49
Gráfico 4.18. Modificación de uso del suelo.....	50
Gráfico 4.19. Tipos de edificabilidades y estándares de edificabilidad .....	51
Gráfico 4.21. Esquema general de la fórmula.....	54
Gráfico 4. 22. Concepto del Factor “Alfa” ( $\alpha$ ).....	55
Gráfico 4.23. Concepto del Factor de uso (Fu) .....	55
Gráfico 4.24. Concepto de Área excedente (Ae) .....	55
Gráfico 4.25. Ejemplo del concepto del índice de Revalorización (IR) .....	56
Gráfico 4.26. Concepto del Área Útil Vendible (AUV).....	57
Gráfico 4.27. Concepto del coeficiente de ponderación de pago ( $\beta$ ) .....	57
Gráfico 4.28. Concepto de aplicación de la fórmula general.....	58
Gráfico 4.29. Concepto de aplicación de la fórmula específica .....	58
Gráfico 4.30. Mapa conceptual de los elementos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos (COD).....	67
Gráfico 4.31. Esquema de la distribución territorial del valor recaudado de la Concesión Onerosa de Derechos según los PITs prioritarios.....	71

Gráfico 4.32. Flujo general de la forma de pago, priorización de proyectos y uso de los recursos recaudados por el pago de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) ..... 74

Gráfico 4.33. Concepto de la transferencia de edificabilidad para la renovación urbana patrimonial 74

Gráfico 4.34. Ámbito de aplicación del Instrumento de Financiamiento para la rehabilitación patrimonial..... 75

PROPUESTA

# INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

## DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - DMQ

Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, y la regulación del mercado del suelo que permita el desarrollo de los objetivos sociales y económicos para la satisfacción de las necesidades de la población, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión del suelo son:

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

### 4.1 INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

#### 4.1.1 De la distribución equitativa de cargas y beneficios

El principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios en la planificación territorial hace posible la gestión e implementación urbanística a través de los planes de ordenamiento territorial, con la finalidad de potenciar los ejes económicos, sociales y políticos del Distrito Metropolitano de Quito, así como los objetivos trazados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT).

El Distrito Metropolitano de Quito a través de los instrumentos de planificación como el presente documento normativo, permite viabilizar las gestiones financieras para el desarrollo urbanístico de la ciudad. Dicha planificación busca canalizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los actores públicos y privados implicados en los procesos urbanísticos, con el fin de lograr un valor constante en el suelo que ha sufrido un proceso de urbanización o nuevo desarrollo. De esta manera, cada propietario obtendrá un beneficio con ciertas condiciones de aprovechamiento urbanístico en: índices de altura, mayor porcentaje de edificación y cambio de uso o clasificación del suelo, proporcional a sus contribuciones a la urbanización, correspondientes a la financiación de obras de infraestructura, dotación de equipamientos u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad. De esta forma, se evitan desigualdades en el mercado de suelo, y se potencian las oportunidades de desarrollo urbanístico.

#### 4.1.1.1 Cargas

Son las contribuciones, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo para construir ciudad, generados por los bienes inmuebles partícipes, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la concesión de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y sus instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión de suelo.

Los pagos de dichas cargas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se realizarán en dinero o en especie que incluirán entre otros, la ejecución de obras públicas correspondientes a infraestructura y de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones; así como también, las cesiones destinadas a parques y zonas verdes, vías vehiculares, peatonales, para la dotación de los equipamientos comunitarios y vivienda de interés social u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales, no se consideran cargas urbanísticas. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas.

Para establecer las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables.

#### 4.1.1.2 Beneficios

Son los réditos y/o utilidades potenciales generados en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y sus instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión. Siendo éstos, cambios que podrían generar una actividad onerosa a sus propietarios.

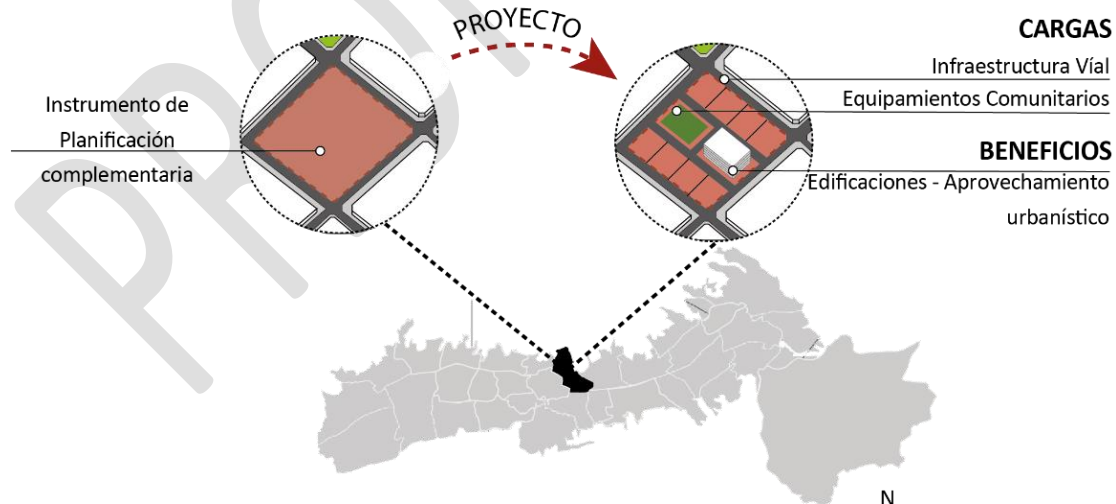
Para la determinación de los beneficios generados con la actuación urbanística se observarán los mayores aprovechamientos que permita la norma específica del suelo en el cual se implementa el instrumento de gestión. Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.

La distribución o reparto de las cargas y beneficios perseguirán los siguientes objetivos:

- a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial, señalados en los instrumentos de planificación y gestión del suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes involucrados en el reparto.
- c) Suscitar la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de procesos de desarrollo urbano y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planificación e instrumentos de gestión de suelo.

En el justo reparto de cargas y beneficios y con el fin de alcanzar los objetivos enunciados anteriormente, participarán el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

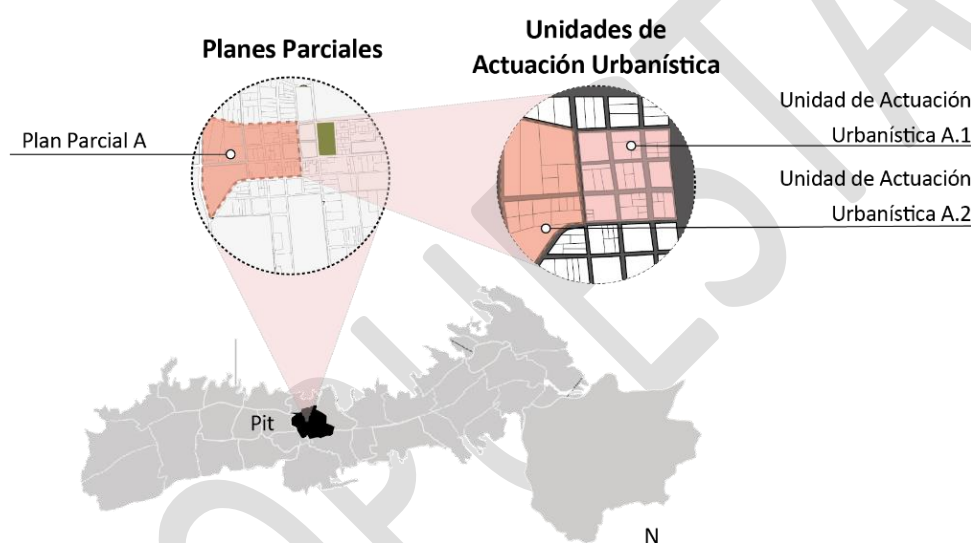
Gráfico 4.01. Esquema del instrumento de distribución equitativa de las cargas y los beneficios



#### 4.1.1.3 Ámbito de aplicación

El instrumento de la distribución de cargas y beneficios promoverá el reparto equitativo de los beneficios que provienen del planeamiento urbano en relación a las cargas que se deban asumir. El reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará a través de los instrumentos complementarios de planificación del presente documento normativo e instrumentos de gestión.

Gráfico 4.02. Aplicación del instrumento en un plan complementario de planificación - Plan Parcial



#### 4.1.1.4 Lineamientos para la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios

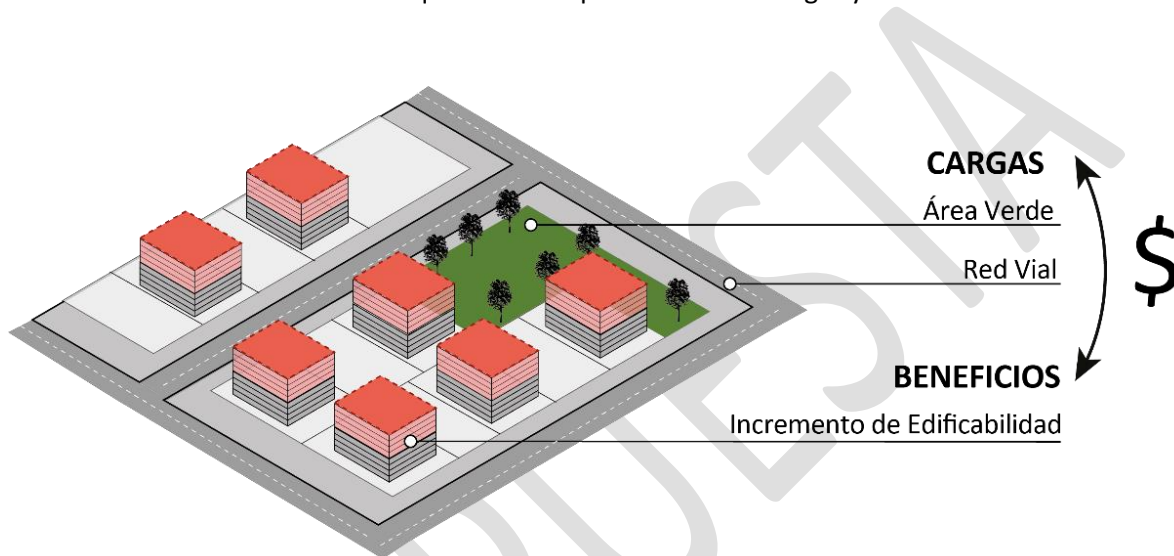
Para la determinación del reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplicarán en cada instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión, deberán analizarse los objetivos de planificación del respectivo instrumento y cumplir los siguientes parámetros:

- a) Establecer el instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión en el que se aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b) Las operaciones urbanas determinadas en el instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión deberán considerar las previsiones relacionadas con dotación de infraestructura, equipamientos, cesiones, subdivisiones, fases de desarrollo y los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución equitativa de cargas y beneficios.



- c) Para la definición del ámbito espacial de reparto equitativo de cargas y beneficios, los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión definirán las características, criterios y procedimientos a ser aplicados, entre los cuales se incluyen: especificación de los procesos de cambios de clasificación y subclasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, uso y aprovechamiento de suelo (ocupación, edificabilidad), infraestructura, equipamientos a aplicarse u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

Gráfico 4.03. Esquema de la aplicación de las cargas y beneficios



#### 4.1.1.5 Determinación y distribución de cargas y beneficios

Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar cualquier método matemático, para lo cual deberá observar los siguientes elementos mínimos:

- Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística, el o los planes urbanísticos complementarios.
- Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.
- Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Asegurar la cesión del suelo público.

- e) Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el presente documento normativo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- f) Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
- g) Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.
- h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.
- i) Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.
- j) Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.
- k) Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.

#### 4.1.1.6 Recuperación

Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente y la construcción adecuada del proyecto propuesto, cada inmueble aportado para el proyecto de los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión deberá realizar el pago de las obligaciones que le corresponden.

A través de un convenio o acuerdo, celebrado entre los propietarios de los predios vinculados a los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y el operador urbano, se determinará la forma de desarrollo, los cronogramas de ejecución, los medios de pago de las obligaciones y la forma de recaudo para el cumplimiento y pago de las cargas. Asimismo, se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten su desarrollo o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. El recaudo podrá ser efectuado a través de las siguientes modalidades:

- a) Tarifas
- b) Contribución especial de mejoras
- c) Concesión onerosa de derechos
- d) Impuesto predial
- e) Otros medios de recaudo contemplados en las normativas vigentes del Distrito Metropolitano de Quito.

De cualquier manera, el pago que se reciba en el momento de hacerse efectiva la obligación por cualquiera de las modalidades antes enlistadas, deberá ser equivalente a las áreas definidas en las cargas para cada inmueble aportado en los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión.

#### 4.1.1.7 Responsable de la gestión urbana e inmobiliaria para el reparto equitativo de las cargas y beneficios

Para los procesos de distribución o reparto equitativo de cargas y beneficios, el operador urbano será el responsable de llevar a cabo o promover los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Para garantizar el desarrollo de los proyectos a ser aplicados con los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión, y la distribución o reparto equitativo de las cargas y los beneficios que de dicha distribución resultaren, el Operador Urbano deberá ejercer las competencias y atribuciones que le correspondan en relación a la gestión urbana e inmobiliaria.

#### 4.1.2 De las Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

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

Las unidades de actuación urbanística no cambiarán la norma urbanística de aprovechamiento de suelo asignada por el PUGS o el plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para:

- Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes;

- Asegurar la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y
- Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

La edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y su programación temporal, serán establecidos por los planes parciales o la que ya haya establecido el Plan de Uso y Gestión del Suelo, según los procedimientos definidos.

Este documento normativo podrá establecer la delimitación, así como, la normativa establecida para las Unidades de Actuación Urbanística y las mismas no podrán ser cambiadas por otro procedimiento administrativo o de planificación.

#### 4.1.2.1 Iniciativa de las UAU

Las Unidades de Actuación Urbanística serán de iniciativa pública, mixta o privada, y podrán ser promovidas o gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Se podrán conformar unidades de actuación urbanística por iniciativa particular previa la autorización de la entidad municipal competente.

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

Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas; caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

#### 4.1.2.2 Obligaciones de los propietarios de suelo de una UAU

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Distrito Metropolitano de Quito, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el COOTAD. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.
4. Financiar las obras exteriores necesarias para suprimir los impactos negativos sobre el paisaje, movilidad o la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos que hayan producido las actuaciones de las UAU, hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la misma.

#### 4.1.2.3 Derechos de los propietarios de suelo de una UAU

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

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

#### 4.1.2.4 Reparto de Cargas y beneficios en los instrumentos de gestión de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, dentro de la UAU

El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística en las que se aplique reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, observarán los siguientes aspectos:

- a) Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y el presente Reglamento.
- b) El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por el presente reglamento.

- c) Los mecanismos de cooperación entre partícipes propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.
- d) Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y sus cabidas y linderos.

Posteriormente se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización o de lotización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

#### 4.1.2.5 Unidades de Actuación Urbanísticas delimitadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito

A continuación, se resume las unidades de actuación urbanísticas cuya normativa y delimitación fueron establecidas dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cada una de las Administraciones zonales, incluyendo sus descripciones y disposiciones generales y la ubicación de cada una de ellas:

Como parte de las cargas impuestas, las UAU deberán planificar y ceder de manera obligatoria el porcentaje establecido en la legislación nacional y local vigente para la provisión de espacio público, áreas verdes y mejoras en el sistema de conectividad y movilidad, los mismos que serán de uso y dominio público. Los proyectos a proponerse dentro de las UAU, deberán generar fachadas hacia todos los frentes de lote.

Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ

<b>ADMINISTRACIÓN EUGENIO ESPEJO</b>				
	<b>Nombre /Tipo de Plan</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Descripción</b>	<b>Disposiciones y Cargas urbanísticas específicas</b>
1	LA PRADERA 1: PLATAFORMA/ Unidad de Actuación Urbanística	Iñaquito	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte, movilidad y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenciar la residencialidad y comercio.</li> <li>- Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Amazonas, Calle La Pradera, la Av. de la República, la Calle San Salvador y Av. Eloy Alfaro.</li> <li>- Planificar y generar espacio público y área verde, en un solo cuerpo no menor a 2.000 m2.</li> </ul>
2	LA PRADERA 2: ANETA/ Unidad	Iñaquito	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su	- Potenciar la

	de Actuación Urbanística		aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte, movilidad y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	residencialidad. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Amazonas, Calle La Pradera y la Calle San Salvador mediante la dotación de espacios públicos seguros.
3	LA PRADERA 3: CIRCULO MILITAR/ Unidad de Actuación Urbanística	Iñaquito	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte, movilidad y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	- Potenciar la residencialidad. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Orellana y calle La Pradera.
4	LA Y-1: MOTRANSA/ Unidad de Actuación Urbanística	Jipijapa	Aprovechar el lote de oportunidad de Motransa para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona; mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas público de soporte y vial de la zona.	-Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en el UAU Y-2 -El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote.
5	LA Y-2: EX ESTACIÓN/ Unidad de Actuación Urbanística	Jipijapa	Aprovechar la antigua estación del trolebús para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona; mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas público de soporte y vial de la zona.	-Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Juan de Ascaray, Av. Amazonas, Calle Río Cofanes y la Av. 10 de agosto, mediante la dotación de espacios públicos seguros. - Planificar y generar

				<p>espacio público y área verde, en un solo cuerpo no menor a 2.000 m2.</p> <p>-El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</p>
6	LA Y-3: PLAZA DE TOROS/ Unidad de Actuación Urbanística	Jipijapa	<p>Aprovechar el lote donde se encuentra la Plaza de Toros, que se encuentra subutilizado, para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona; mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas público de soporte y vial de la zona.</p>	<p>-Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro.</p> <p>- Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en el UAU Y-2.</p> <p>-El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</p>
7	BICENTENARIO "PINTEX"/ Unidad de Actuación Urbanística	Concepción	<p>Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<p>- Potenciar la residencialidad</p> <p>- Generar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el parque Bicentenario a través de la unidad de actuación de la Base Aérea.</p> <p>- Ceder el porcentaje necesario para la vialidad local.</p>
8	Comisariato del ejército	Concepción	<p>Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<p>-Generar la continuidad de la calle Manuel Serrano hasta la intersección con la Av. Carlos V.</p> <p>- Establecer una vía local entre la continuidad de la calle Manuel Serrano y la Av. la Prensa.</p> <p>- Generar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el parque Bicentenario a</p>



				través de la unidad de actuación de la Base Aérea.
9	BICENTENARIO "IESS EL ROSARIO"/ Unidad de Actuación Urbanística	Concepción	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenciar la residencialidad</li> <li>- Generar una conexión peatonal que permita la continuidad con el parque Bicentenario.</li> <li>-Generar una conexión vial entre las calles Tyarco y Gualaquiza.</li> <li>-generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</li> </ul>
10	BICENTENARIO "BASE AÉREA"/ Unidad de Actuación Urbanística	Concepción	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar espacio público que permita la continuidad de la Av Carlos Quito, desde la Av. de la Prensa hasta la continuidad de la Av. Amazonas.</li> <li>-Proteger los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico en coordinación con la dependencia municipal correspondiente.</li> <li>-El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote.</li> <li>- Generar espacio público hacia el frente de la Av. Amazonas.</li> </ul>
11	Colegio Réplica Benalcázar	Concepción	Aprovechar el lote para construir equipamiento educativo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Generar equipamiento.</li> <li>-Generar viabilidad local para el ingreso al equipamiento.</li> </ul>
12	BICENTENARIO "FAE"/ Unidad de Actuación Urbanística	Concepción	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenciar la residencialidad</li> <li>- Generar Espacio público que conecte el parque</li> </ul>

			instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	Bicentenario y la Av. Galo Plaza. - Generar viabilidad interna que permita la conectividad del lote.
--	--	--	---	---

PROPUESTA

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones y Cargas urbanísticas específicas
13	ATU/ Unidad de Actuación Urbanística	La Magdalena	La UAU permite el fraccionamiento del lote, el cual debe ser transformado, urbanizado o construido para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar la adecuada integración del uso mixto con el entorno residencial.</li> <li>-Promover la residencia y comercio en función a su cercanía con la estación del metro.</li> <li>- Mejorar la conectividad vial y peatonal entre las calles colectoras Necochea, 5 de Junio, Alberto Enríquez y Rodrigo de Chávez con la vía expresa Mariscal Sucre, mediante la generación de una trama urbana que se integre con el entorno.</li> <li>- Implementación de un espacio público común entre las UAU ATU, La Magdalena y Ejército.</li> <li>- Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en las UAUs: La Magdalena y Cuerpo de Ingenieros del Ejército.</li> </ul>
14	LA MAGDALENA/ Unidad de Actuación Urbanística	La Magdalena	La UAU permite el fraccionamiento del lote, el cual debe ser transformado, urbanizado o construido para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro.</li> <li>- Mejorar la conectividad vial y peatonal entre las calles colectoras Necochea, 5 de Junio, Alberto Enríquez y Rodrigo de Chávez con la vía expresa Mariscal Sucre, mediante la generación de una trama urbana que se integre con el entorno.</li> <li>- Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en las UAUs: ATU y Cuerpo de</li> </ul>

				<p>Ingenieros del Ejército.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Considerar las edificaciones que forman parte del inventario selectivo del DMQ, para la implementación de las propuestas en esta UAU.</li> <li>-Proteger los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico en coordinación con la dependencia municipal correspondiente.</li> </ul>
15	<p>CUERPO DE INGENIEROS DEL EJÉRCITO/ Unidad de Actuación Urbanística</p>	<p>La Magdalena</p>	<p>La UAU permite el fraccionamiento del lote, el cual debe ser transformado, urbanizado o construido para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro.</li> <li>- Mejorar la conectividad vial y peatonal entre las calles colectoras Necochea, 5 de Junio, Alberto Enríquez y Rodrigo de Chávez con la vía expresa Mariscal Sucre, mediante la generación de una trama urbana que se integre con el entorno.</li> <li>- Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en las UAUs: ATU y La Magdalena.</li> </ul>
16	<p>ALMACENERA DEL ECUADOR/ Unidad de Actuación Urbanística</p>	<p>La Argelia</p>	<p>La UAU permite el fraccionamiento del lote, el cual debe ser transformado, urbanizado o construido para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro. Liberar espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona y mayor cantidad de espacios públicos. Aprovechar los lotes de oportunidad para densificar el área y las oportunidades que brinda</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover la residencia y el comercio en función de su cercanía a la estación del metro</li> <li>- Conformar una trama urbana que mejore la conectividad entre la Av. Morán Valverde, la calle Manglaralto y calles locales circundantes a la UAU.</li> <li>- Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo de acuerdo al proyecto integral del eje férreo.</li> <li>-Recuperar la quebrada y conformar un espacio público integrado a la UAU.</li> </ul>

			la estación del Metro en la Av. Morán Valverde.	
--	--	--	---	--

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE				
	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones y Cargas urbanísticas específicas
17	METRO QUITUMBE/ Unidad de Actuación Urbanística	Quitumbe	La UAU permite unificar dos lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos para promover la edificabilidad, la accesibilidad por medio de nuevas vías y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Aprovechar los lotes de oportunidad para densificar el área y las oportunidades que brinda la estación del Metro en Quitumbe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro.</li> <li>- Mejorar la conectividad entre las Av. Condor Ñan y Mariscal Sucre y generar una trama urbana que se integre con el entorno y provea de espacios públicos seguros.</li> <li>-Proteger los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico en coordinación con la dependencia municipal correspondiente.</li> <li>-Recuperar la quebrada y conformar un espacio público integrado a la UAU.</li> </ul>
18	CHILLOGALLO / Unidad de Actuación Urbanística	Quitumbe	La UAU permite el fraccionamiento del lote, el cual debe ser transformado, urbanizado o construido para promover la edificabilidad, la accesibilidad por medio de nuevas vías, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro en Quitumbe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar la adecuada integración del uso residencial con el entorno.</li> <li>-Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro.</li> <li>- Establecer la continuidad vehicular y peatonal de la calle Martha Bucaram hacia la calle El Tránsito.</li> <li>- Generar una trama urbana que se integre con el entorno y provea de espacios públicos seguros.</li> <li>- Mejorar la infraestructura del parque existente. Además, que se integre los espacios públicos de la UAU.</li> </ul>

### ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS

	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones y Cargas urbanísticas específicas
19	CONOCOTO – EL INNFA/ Unidad de Actuación Urbanística	Conocoto	Proponer un proyecto para el sector EL INNFA en la parroquia de Conocoto en lotes subutilizados entre la Av. Jaime Roldós Aguilera, Abdón Calderón G. y la calle Nueva Vía que tiene acceso desde la Autopista General Rumiñahui para potenciar los ingresos y generar una mejor conexión vial, además de la conservación y creación de equipamientos y la generación de vivienda social. Estos lotes se encuentran ubicados cerca a la centralidad de Conocoto.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformar una trama urbana que mejore la conectividad vial entre la Av Jaime Roldós Aguilera y la calle Antón Conforte para generar, así como, generar nuevos accesos al sector desde la Autopista General Rumiñahui hacia el eje vial Luis Cordero</li> <li>- Conservar los equipamientos existentes en los lotes y generar nuevos equipamientos acorde con las necesidades del sector.</li> <li>- Dotar de sistemas públicos de soporte</li> <li>- Desarrollo de vivienda social</li> </ul>

### ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

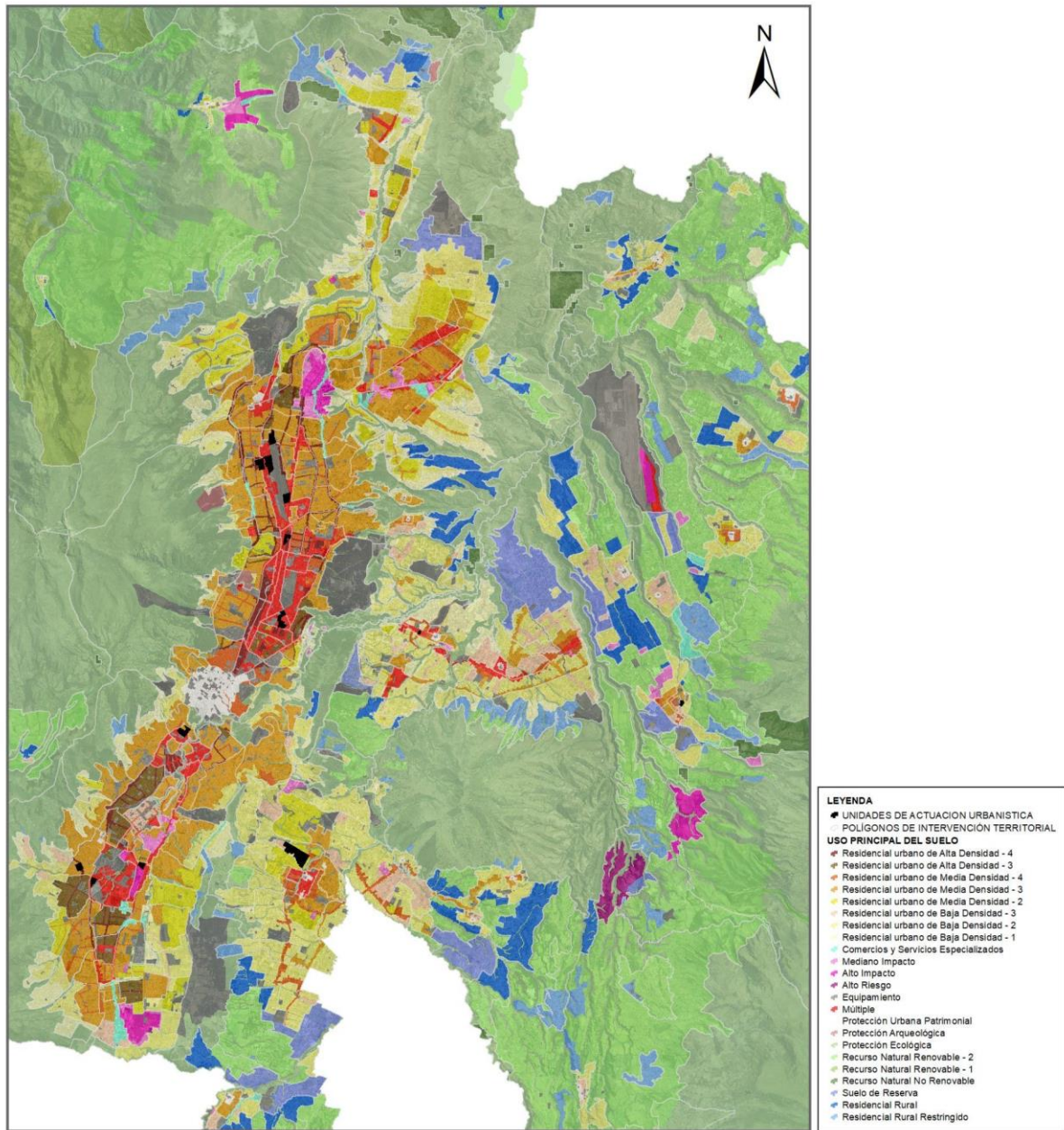
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones y Cargas urbanísticas específicas
20	CUMBAYÁ – LAS BAÑISTAS/ Unidad de Actuación Urbanística	Cumbayá	Este proyecto permitirá articular el mercado, la línea férrea y el centro histórico mediante la recuperación de espacio público, consolidando la centralidad zonal de Cumbayá.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Fomentar la actividad económica y turística en el eje del tren.</li> <li>-Crear un eje de conexión entre el mercado, la estación del tren, las residencias del sector y el área comercial de la vía Oswaldo Guayasamín.</li> <li>- Articularse al área patrimonial de Cumbayá, el Mercado, el Plan Parcial París Quito- Deltex mediante el tratamiento del eje férreo y en coordinación con el Proyecto Integral Cumbayá.</li> <li>- Generar espacio público y áreas verdes entre la vía Guayasamín y la vía del ferrocarril no menor a 1.500m<sup>2</sup>.</li> </ul>
21	SAN JOSÉ/ Unidad de	Pifo	La unidad de actuación urbanística tiene como	-Articular esta zona con el área histórica e implementar

	Actuación Urbanística		<p>objetivo aprovechar la iniciativa privada de invertir en un PUAE llamado San José para consolidar un uso residencial de mediana densidad.</p>	<p>estándares urbanísticos que garantice el desarrollo armónico con su contexto natural al sur este del polígono.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar un espacio público y área verde que conecte el área histórica de Pifo con la UAU.</li> <li>-Generar áreas verdes públicas de fácil acceso que se articulen con el sistema verde de la parroquia (Plan Pifo)</li> <li>-Aplicar estándares urbanísticos designados para parroquias rurales.</li> <li>- Planificar la generación de una vía que permita el acceso al centro de Pifo de los barrios ubicados hacia el Sur Oriente de la parroquia.</li> <li>- Incluir un porcentaje para vivienda de interés social dentro de la UAU</li> </ul>
--	-----------------------	--	--	--

Tabla 4.02. Resumen ubicación UAU- PUGS – DMQ

ADM. ZONAL	CANTIDAD
Eloy Alfaro	4
Quitumbe	2
Los Chillos	1
Eugenio Espejo	12
Tumbaco	2
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>

Gráfico 4.04. Sectores identificados en el PUGS sujetos a una aplicación de Unidades de Actuación Urbanística



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)  
 Elaboración: STHV, 2021



## 4.2 INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

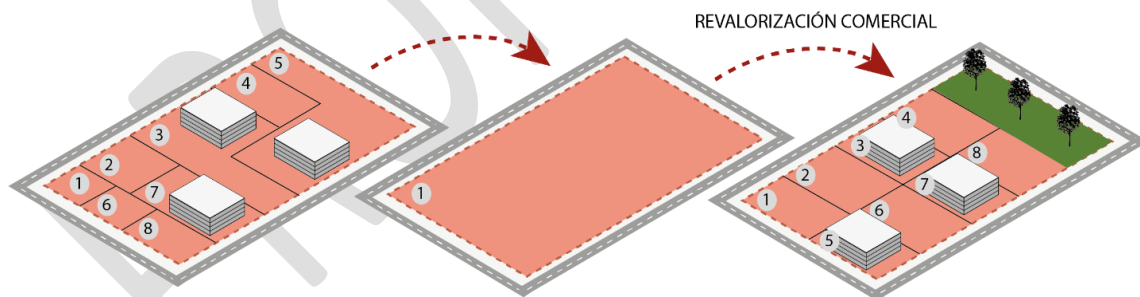
Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con el objetivo de establecer una reconfiguración física y predial, garantizando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- a) Reajuste de terrenos
- b) Integración inmobiliaria
- c) Fraccionamiento, partición o subdivisión
- d) Cooperación entre partícipes

### 4.2.1 Reajuste de terrenos

Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios predios, de uno o más propietarios, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y/o unidades de actuación urbanística, con el fin de reestructurarlos y subdividirlos, y de esta manera configurar un nuevo parcelario que sea más eficiente en la ocupación del suelo. Para este efecto, cada uno de los propietarios de los predios implicados cederá una porción de su suelo para contribuir a los sistemas públicos de soporte, de áreas verdes o lotes de reserva.

Gráfico 4.05. Concepto del reajuste de terrenos



Con el fin de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios, producto de la intervención parcelaria y la nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico, los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, serán los responsables de garantizar su cumplimiento e implementación.

#### 4.2.1.1 Aplicación del reajuste de terrenos

Se aplicará a través de instrumentos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión; siempre que en los mencionados ámbitos de aplicación se requiera una nueva configuración predial para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

El reajuste de terrenos podrá ser de iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o iniciativa privada.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de reajuste en los instrumentos mencionados, y se hayan realizado los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### 4.2.1.2 Reparto equitativo de cargas y beneficios en reajuste de terrenos

En aquellos casos en los que se aplique el reajuste de terrenos, los propietarios de los predios implicados podrán acudir al operador urbano para garantizar el desarrollo conjunto del instrumento urbanístico complementario de planificación y/o instrumento de gestión, así como el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

### 4.2.2 Integración Inmobiliaria

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, o entre particulares, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios de los lotes colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Se llevará a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso de que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano. Dicha integración parcelaria será admisible únicamente en suelo urbano.

#### 4.2.3 Fraccionamiento, Partición o Subdivisión

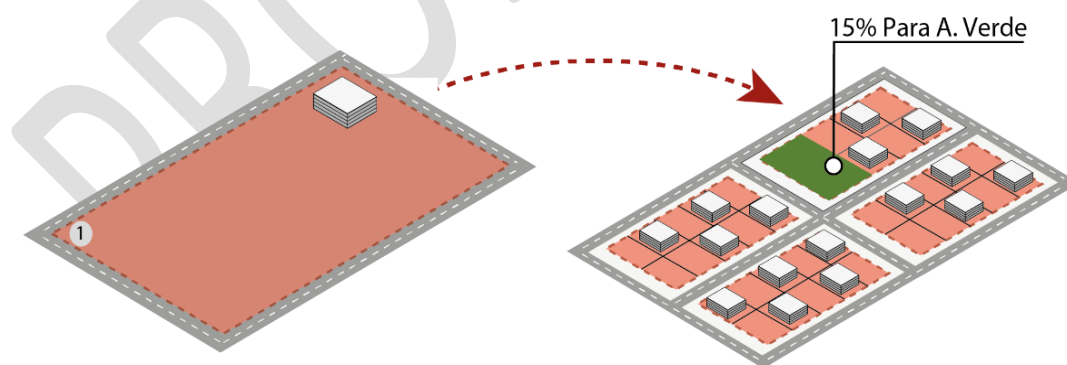
Son los procesos mediante los cuales un predio de mayor extensión se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el fraccionamiento y posterior registro o individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones sujetos al número de predios y dimensiones mínimas, en función de lo previsto en el presente documento normativo para cada polígono de intervención territorial o en los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión.

Las habilitaciones del suelo que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y rural deberán sujetarse a los usos, edificabilidad y normativa vigente.

Prevía la autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión se entregará obligatoriamente por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito el área verde y equipamientos determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.

La autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica.

Gráfico 4.06. Concepto del Fraccionamiento, partición o subdivisión



##### 4.2.3.1 Aplicación

En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:

- a. La partición que practica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.
- b. La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### 4.2.4 Cooperación entre Partícipes

Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una modificación de la morfología de los predios existentes. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

#### **EFFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL.**

Una vez aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del suelo reservado, por el presente documento normativo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

### 4.3 INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Los instrumentos para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y favorecer la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Tales instrumentos son:

- a) Declaración de zonas especiales de interés social
- b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

- c) Derecho de adquisición preferente
- d) Anuncio del Proyecto
- e) Afectaciones
- f) Derecho de superficie
- g) Banco de Suelo

#### 4.3.1 Declaración de Zonas Especiales de Interés Social

##### 4.3.1.1 Concepto de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)

Las ZEIS son áreas urbanas reservadas prioritariamente para implementar vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable, a través de la urbanización y del desarrollo de proyectos prioritarios de vivienda de interés social, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Las ZEIS pueden incluir uno o más terrenos y también incluir equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio, servicios y otros usos acorde a la compatibilidad del uso de suelo definida por el PUGS.

##### 4.3.1.2 Declaración de ZEIS

Las ZEIS en el DMQ serán declaradas en el PUGS o sus planes complementarios, especialmente los planes parciales urbanos y los planes parciales de ZEIS.

En los casos de necesidad de reasentamiento según el diagnóstico resultante del proceso de regularización prioritaria, deberá elaborarse un Plan Parcial de ZEIS cercano al asentamiento original, sea en una ZEIS declarada en el PUGS o en una ZEIS declarada por el plan parcial.

La declaración de ZEIS debe darse en áreas servidas del sistema público de soporte que cumplan con los criterios de asignación de suelo para ZEIS definidos en la Memoria Técnica y que sean en suelo “dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.” (LOOTUGS, 2016, artículo 85).

La declaración de ZEIS tendrá la misma validez del PUGS, de 12 años.

##### 4.3.1.3 Condiciones mínimas para la Declaración de ZEIS

- a) Las ZEIS deben estar obligatoriamente en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana.
- b) No será permitida la declaración de ZEIS en áreas de protección ecológica.
- c) Las ZEIS deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana consolidadas.

- d) Las ZEIS deben ser prioritariamente asignadas en uso de suelo principal residencial o múltiple.
- e) Las áreas del banco de suelo definidas para vivienda deberán ser consideradas prioritarias para la declaración de ZEIS.
- f) Cada ZEIS debe tener uno o más lotes, predios o terrenos vacíos o escasamente ocupados cuyo desarrollo deberá ser prioritariamente para la implementación de Vivienda de Interés Social (VIS).
- g) El porcentaje del área de cada ZEIS destinado a VIS puede darse a través de un diagnóstico urbano territorial y socioeconómico y debe respetar el porcentaje mínimo establecido en esta ley.
- h) Las ZEIS deben prioritariamente ofrecer áreas para la construcción de VIS pero también pueden ofrecer Vivienda de Interés Público (VIP), vivienda comercial, equipamientos, comercio y otros usos para una mejor integración urbana.
- i) En las ZEIS, la vivienda de interés social podrá desarrollarse:
  - En los lotes, predios o terrenos vacíos o escasamente ocupados, a través de nuevos proyectos.
  - En edificaciones construidas vacías o desocupadas, es decir abandonadas, a través de retrofit y de la compatibilización con el uso residencial.

#### 4.3.1.4 Aprovechamiento de suelo en ZEIS

En las ZEIS, el aprovechamiento del suelo, es decir la clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, será el mismo que el definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el área declarada como ZEIS.

En los casos en que se desarrollen planes parciales de ZEIS o en que las ZEIS sean parte de algún otro tipo de plan parcial, se podrá cambiar el aprovechamiento de suelo en las ZEIS acorde a lo permitido en la LOOTUGS y en esta ley.

La compatibilidad de usos de suelo y actividades económicas en las ZEIS será la misma definida por el PUGS para el uso de suelo del área declarada como ZEIS.

#### 4.3.1.5 Iniciativa para desarrollo de Plan Parcial de ZEIS

La iniciativa para el desarrollo de Planes Parciales de ZEIS puede ser:

1. Pública:
  - municipal: secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, empresa metropolitana responsable del hábitat y vivienda
  - nacional: ministerio encargado por el Desarrollo Urbano y Vivienda
2. Privada:
  - constructores pequeños, medios y grandes
  - cooperativas de vivienda de Economía Popular y Solidaria

- sociedad civil, ciudadanía y/o beneficiarios del reasentamiento necesario después de la imposibilidad de regularización prioritaria.
3. Mixta:
- alianza entre niveles de gobierno
  - alianza público privada

#### 4.3.1.6 Propiedad de suelo y tenencia de la vivienda en ZEIS

En las ZEIS, los lotes vacíos o subutilizados de propiedad no municipal y que no estén reservados para equipamientos deberán obligatoriamente recibir VIS o VIP salvo en casos en que un diagnóstico integral demuestre la necesidad de otro uso de suelo.

En las ZEIS, se podrá desarrollar VIS y VIP en lotes vacíos o subutilizados de propiedad no municipal, es decir, de propiedad de otras esferas de gobierno y de propiedad privada. Sin embargo, la declaración de ZEIS no impide el desarrollo de otros usos de suelo siempre y cuando por lo menos 20% del área de la ZEIS sea destinado a VIS.

La tenencia de la vivienda de interés social construida en ZEIS deberá darse acorde a la Propuesta de Ordenanza de promoción de VIS.

#### 4.3.1.7 Instrumentos urbanísticos aplicables a ZEIS

Las ZEIS tendrán su funcionalidad apoyada por los siguientes instrumentos urbanísticos definidos en la LOOTUGS:

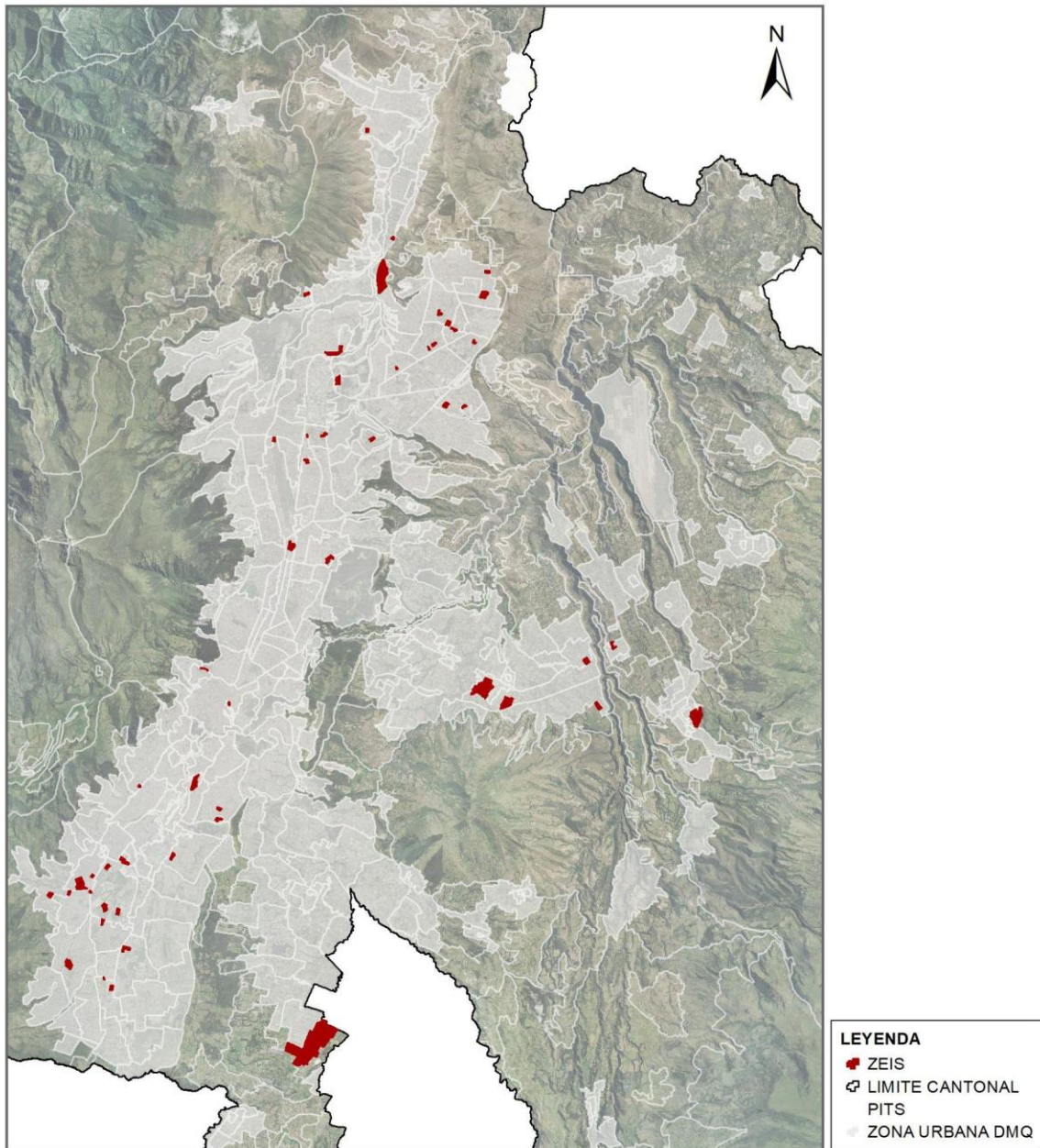
- a) Instrumentos reguladores de mercado de suelo
- b) Derecho de adquisición preferente
- c) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- d) Anuncio de Proyecto
- e) Derecho de superficie
- f) Banco de Suelo
- g) Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano
- h) Concesión onerosa de derechos: además de la exoneración de pago, las ZEIS serán beneficiarias de parte de la remuneración obtenida por el municipio a través de la COD en edificios comerciales y residenciales.
- i) Producción social del hábitat
- j) Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social.

Adicionalmente, se podrán aplicar estándares urbanísticos en las ZEIS.

#### 4.3.1.8 Sectores identificados para la Declaración de ZEIS en el PUGS

Mediante la metodología enunciada en la Memoria Técnica, se propone 395,5 hectáreas de ZEIS en el DMQ (Mapa C4-IGF-PN-2), distribuidas tanto por la meseta central como en los valles.

Gráfico 4.07. Zonas Especiales de Interés Social





#### 4.3.2 Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria

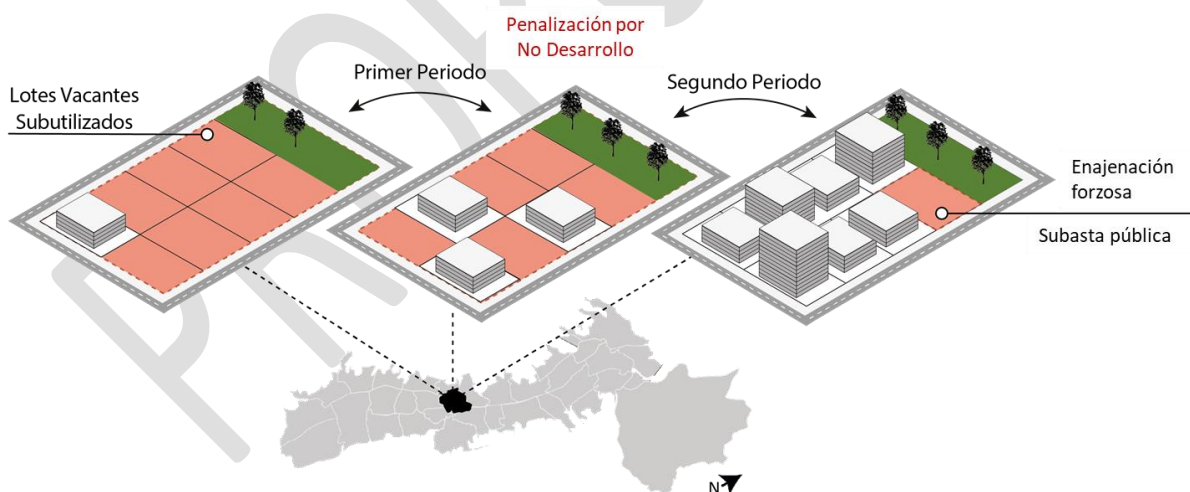
La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la potestad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para declarar predios o zonas dentro de su jurisdicción territorial, que no cumplan con la función social y ambiental, con el propósito de ser urbanizados o construidos por parte de sus propietarios, conforme el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Plazo que no podrá ser inferior a tres (3) años contados a partir de la notificación de declaración respectiva.

Los plazos empezarán a correr una vez que los propietarios de los predios afectados por los planes complementarios al presente documento normativo, hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación deberá ser inscrita por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el Registro de la Propiedad.

El incumplimiento del plazo deberá ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Consecuentemente, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin menoscabo del cobro del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, sujetándose a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Gráfico 4.08. Concepto de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria



#### 4.3.3 Derecho de Adquisición Preferente

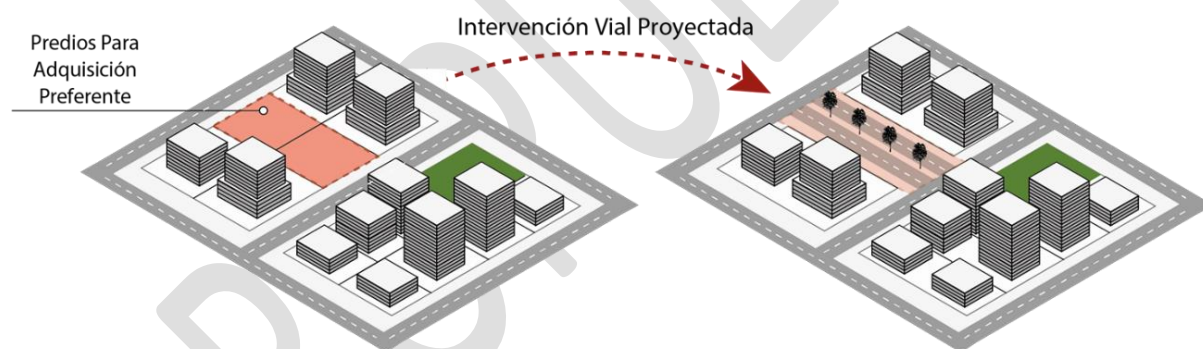
El derecho de adquisición preferente es la potestad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir bienes identificados a través del planeamiento urbanístico, que sirvan en el futuro para la consolidación de sistemas públicos de soporte como vialidad, alcantarillado, agua potable, y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante este instrumento, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores contados desde su adquisición. Sobre estos inmuebles se permitirá únicamente la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Por medio de la correspondiente ordenanza, serán identificados y determinados los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente; el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Previo a suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción antes referida, los propietarios de dichos predios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que en el término de treinta (30) días notificará al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En tal caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tendrá el plazo para pagar el valor del bien inmueble hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Gráfico 4.09. Concepto del derecho de adquisición preferente



#### 4.3.4 Anuncio del Proyecto

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, antes de que se promocióne y difunda públicamente la ejecución de una obra pública, con el objetivo de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Para la aplicación del instrumento, se deberá considerar los siguientes lineamientos:

- a) Anunciar el proyecto de forma obligatoria
- b) Delimitar el área del proyecto
- c) Publicar el acto administrativo en un diario de amplia circulación del Distrito Metropolitano de Quito y en las páginas electrónicas institucionales.

- d) Notificar mediante acto administrativo a la entidad encargada del Catastro y al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, así como a los propietarios de los inmuebles afectados por el proyecto:
  - i. El área de influencia del proyecto
  - ii. Plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación, como lo estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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

#### 4.3.5 Afectaciones

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social.

Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

#### 4.3.6 Derecho de Superficie

El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

##### 4.3.6.1 Contrato de Derecho de Superficie

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

#### 4.3.7 Banco de Suelo

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito constituye un Banco de Suelo, articulado a las determinaciones de la planificación urbana.

El Banco de Suelo es un instrumento que identifica la reserva de suelo no utilizado de propiedad municipal, para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el presente documento normativo, administrado por el Operador Urbano a través de un registro georeferenciado. El desarrollo y actualización del inventario de bienes inmuebles para conformar el banco de suelo serán determinados por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

El uso y función del Banco de Suelo será el desarrollo de la reserva de suelo y priorizará la utilización de los bienes inmuebles para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios para el uso y goce de la ciudadanía.

Los inmuebles que formen parte del Banco de Suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad por vulnerabilidad a riesgos; protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua; deslizamientos o escorrentías; protección y conservación ambiental y patrimonial; zonas arqueológicas; oleoductos; líneas de alta tensión; usos productivos o agrícolas; creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía.

El Banco de Suelo tendrá como fin acoger las disposiciones del componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y establecerá los mecanismos que eviten las prácticas especulativas a través del desarrollo de un inventario de suelo de propiedad municipal que permita la adquisición y asignación de suelo para operaciones urbanas previstas en el modelo territorial deseado, articulará los procesos de compra de suelo a través de mecanismos de financiamiento de desarrollo urbano.

La información generada y registrada en el Banco de Suelo será de uso exclusivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y del Operador Urbano, para la ejecución de proyectos de utilidad pública, por lo tanto, el manejo de dicha información precautelará el objetivo del bien público, en cumplimiento del principio de confidencialidad y no divulgación de la información.

##### 4.3.7.1 Ámbito de aplicación

El Banco de Suelo se aplicará en la gestión del conjunto de bienes inmuebles no edificados de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, disponibles para ser utilizados en el cumplimiento de las siguientes políticas territoriales:

1. Controlar los precios del suelo y estabilizar el mercado inmobiliario para fines de utilidad pública. El Banco de Suelo, a fin de controlar el valor del suelo y su especulación en el mercado, deberá tener un rol dinámico en la identificación de bienes inmuebles aptos y de interés municipal, a través de un constante monitoreo del mercado inmobiliario, para adquirir nuevos inmuebles para fines de utilidad pública haciendo uso de los instrumentos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión.
2. Actualización e incremento de los inmuebles disponibles en el inventario de Banco de Suelo. El inventario de Banco de Suelo será actualizado constantemente y estará constituido por inmuebles de clasificación rural, urbana y rural de expansión urbana que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera a cualquier título y modalidad, pudiendo ser, sin ser excluyentes las siguientes:
  - I. Permuta de bienes entre organismos públicos y/o privados
  - II. Compras directas por derecho de adquisición preferente
  - III. Compras a cualquier otro título
  - IV. Cesión gratuita
  - V. Expropiación
  - VI. Dación de pago
  - VII. Donación
3. Determinar los usos potenciales de los inmuebles municipales. Los usos potenciales de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo constarán en una ficha individual y resultará de la aplicación de los siguientes criterios:
  - I. Datos del inmueble
  - II. Análisis de las características físicas del inmueble
  - III. Análisis de la norma urbanística
  - IV. Cobertura de sistemas públicos de soporte
  - V. Verificación de cumplimiento de estándares urbanísticos de:
    1. Espacios públicos de encuentro;
    2. Equipamientos; y,
    3. Previsión de suelo para vivienda de interés social.
4. Asignación de los inmuebles a usos determinados. La asignación de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo se realizará en respuesta a la solicitud expresa y debidamente motivada de la entidad municipal y/o empresa pública metropolitana interesada y/o el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, y siempre que exista coherencia entre la aptitud del uso potencial del inmueble y el proyecto para el que se requiera su asignación.

Gráfico 4.10. Mapa conceptual del ámbito de aplicación del Banco de Suelo



#### 4.3.7.2 Inventario del Banco de Suelo

##### Caracterización del Banco de Suelo

El inventario de los bienes inmuebles del Banco de Suelo será caracterizado en función del cumplimiento de las condiciones territoriales requeridas para generar hábitat y vivienda y de los objetivos según los tratamientos de los polígonos de intervención territorial y cumplirá el siguiente proceso:

1. Detectar los bienes inmuebles aptos para ser incorporados al inventario del Banco de Suelo.
2. Monitorear y actualizar semestralmente el inventario de Banco de Suelo.
3. Verificar el cumplimiento de parámetros urbanos del Banco de Suelo.
4. Incorporar los bienes inmuebles detectados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico en el Distrito Metropolitano de Quito.

Los inmuebles detectados deberán ser incorporados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico en el Distrito Metropolitano de Quito.

Gráfico 4.11. Esquema conceptual de parámetros de evaluación del Inventario del Banco de Suelo



## Estructura del inventario del Banco de Suelo

La metodología y el procedimiento a efectuar para la composición del inventario del Banco de Suelo es el siguiente:

1. Recopilación de la información catastral del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Depuración gráfica y criterios preliminares de selección de la información catastral.
3. Análisis de cumplimiento de parámetros de calidad exigibles de planeamiento.
4. Verificación de cumplimiento de estándares urbanísticos.
5. Identificación y categorización de lotes de propiedad municipal en función de la evaluación de las condiciones territoriales y criterios urbanos.

### a. Recopilación de la información catastral del Distrito Metropolitano de Quito

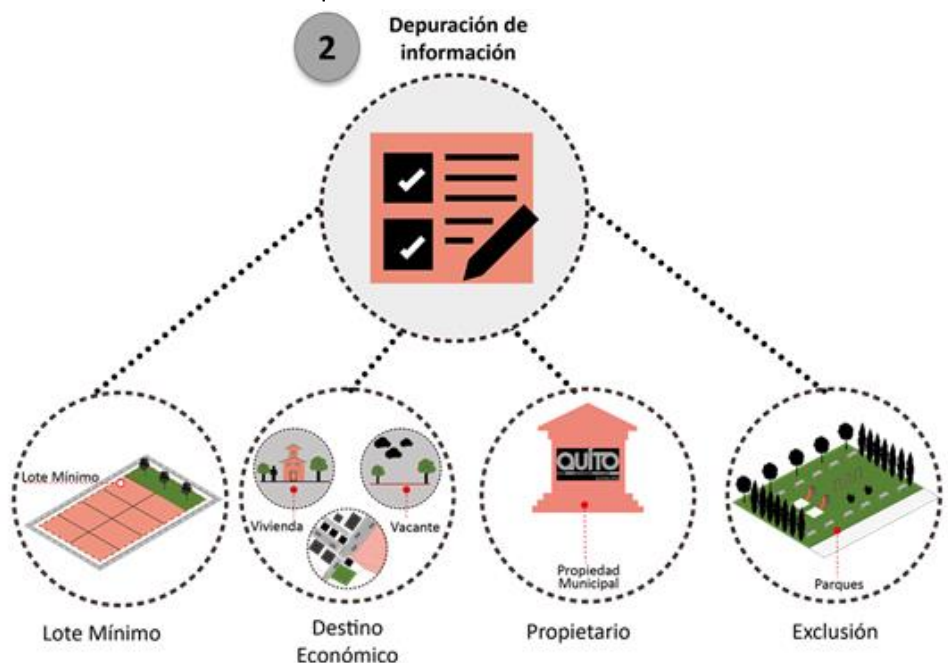
Las entidades encargadas del catastro y gestión de bienes inmuebles, remitirán semestralmente a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, las bases de datos catastrales que contengan la información de los bienes inmuebles de propiedad municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

### b. Depuración gráfica y criterios preliminares de selección

El proceso de depuración de la información catastral considerará de forma obligatoria los siguientes parámetros:

- I. Área mínima de lote: Doscientos metros cuadrados (200) m<sup>2</sup> en suelo urbano y área mínima de lote de mil (1000) a mil quinientos metros cuadrados (1500) m<sup>2</sup> en suelo residencial rural de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- II. Destino económico: bienes inmuebles que tengan la categoría de lote sin uso.
- III. Edificación: bienes inmuebles que no tengan construcciones.
- IV. Propiedad: bienes inmuebles que pertenezcan al Distrito Metropolitano de Quito.
- V. Exclusión: Los inmuebles a ser excluidos serán parques, plazas, parterres y redondeles.

Gráfico 4.12. Esquema del análisis de información catastral

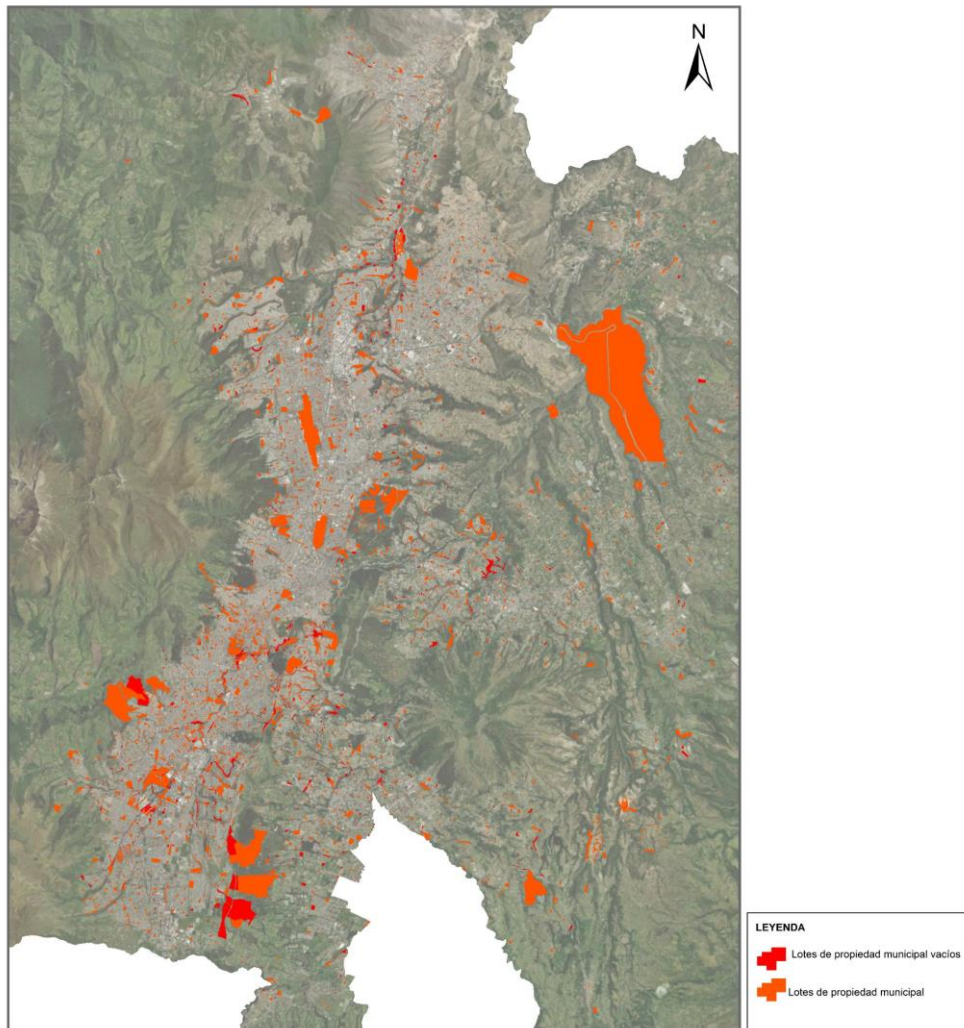


En función de los parámetros antes mencionados, el inventario georreferenciado de suelo vacío de propiedad municipal se desarrollará de acuerdo al siguiente proceso:

- 1. Depuración y criterios de exclusión preliminares de la información catastral.** El proceso de depuración iniciará a partir de la información catastral remitida por las entidades encargadas del catastro. Los inmuebles georreferenciados a ser excluidos, de manera preliminar, serán los que correspondan a: predios que sean parques, plazas, áreas verdes, parterres y redondeles.
- 2. Clasificación de bienes inmuebles de propiedad municipal.**
  - 2.1 Clasificación de lotes por tipo de dominio:** La identificación de la propiedad del suelo, se realizará por el tipo de propietario según corresponda al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus dependencias municipales.
  - 2.2 Clasificación de lotes de propiedad municipal no edificados:** Para su inclusión dentro de esta clasificación se considerarán los lotes de propiedad municipal sin edificaciones.



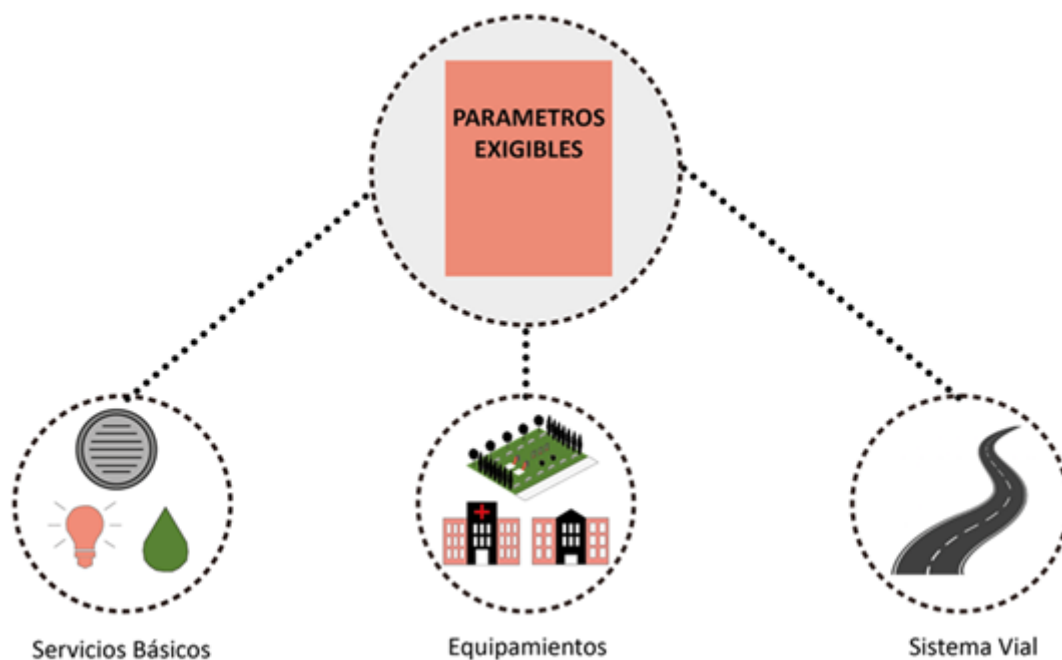
Gráfico 4 13. Resultados del análisis de la información catastral



### c. Análisis de cumplimiento de parámetros de calidad exigibles de planeamiento

Para la determinación y asignación del uso potencial de los lotes vacíos se evaluará la cobertura de sistemas públicos de soporte (Capítulo 1) mínimos, entre éstos los siguientes: servicios básicos, equipamientos y sistema vial.

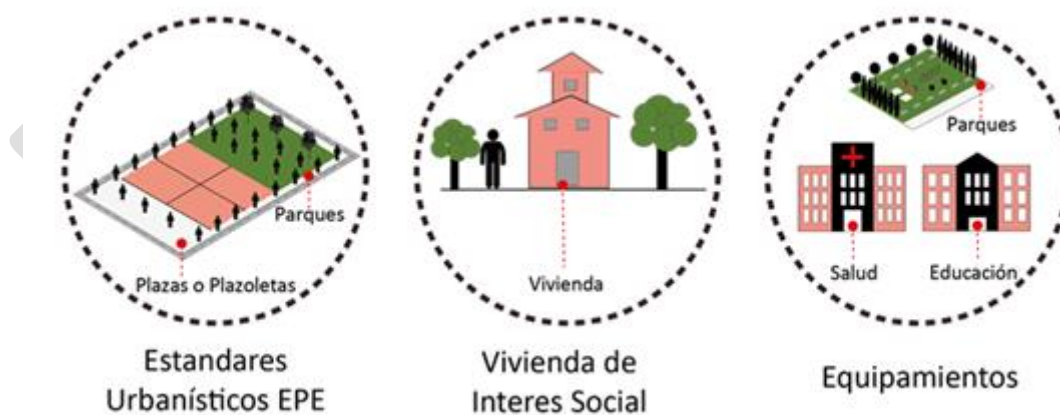
Gráfico 4 14. Componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo



#### d. Verificación de cumplimiento de estándares

La asignación del uso potencial de los bienes inmuebles que conformen el inventario de Banco de Suelo estará determinada por los estándares urbanísticos de obligatorio cumplimiento, establecidos en el presente documento normativo, éstos son: espacio público de encuentro, equipamientos y previsión de suelo para vivienda de interés social.

Gráfico 4. 15. Estándares urbanísticos para la determinación del uso potencial de los inmuebles del Banco de Suelo



#### 1. Espacios Públicos de Encuentro

Para determinar el potencial del suelo para la implementación prioritaria de espacios públicos de encuentro (Apéndice C3\_3.5\_01) se deberá dar cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos cuantitativos y cualitativos establecidos en el estándar urbanístico, de acuerdo a los siguientes componentes:

- I. Déficit de espacios públicos de encuentro;
- II. Clasificación de tipologías de espacios públicos de encuentro;
- III. Índices de cobertura de espacios públicos de encuentro;
- IV. Proximidad simultánea de la población al espacio público de encuentro.

## **2. Equipamiento**

Para determinar el potencial del suelo para la implementación de equipamientos (Apéndice C3\_3.3\_01) se deberá dar cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos establecidos en el estándar urbanístico, de acuerdo a los siguientes componentes

- I. Condiciones mínimas para localización en relación a la tipología y escala del equipamiento;
- II. Dotación de redes de infraestructura;
- III. Cercanía a la red de transporte público.

## **3. Previsión de suelo para vivienda de interés social**

Para determinar la potencial aptitud del suelo para prever suelo para vivienda de interés social (Apéndice C3\_3.4\_01), se deberá dar cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos establecidos en el estándar urbanístico de acuerdo a los siguientes componentes:

- I. Aptitud física constructiva del suelo;
- II. Nivel de ocupación de suelo;
- III. Cobertura de equipamientos y sistemas públicos de soporte;
- IV. Tratamientos urbanísticos en polígonos de intervención territorial;
- V. Centralidades;
- VI. Priorización en las zonas especiales de interés social establecidas en el presente documento normativo.

## **e. Identificación y categorización de lotes de propiedad municipal en función de la evaluación de las condiciones territoriales y criterios urbanos**

Los bienes inmuebles serán categorizados de acuerdo a la evaluación de zonas de riesgo de acuerdo a la planificación que establezca el presente documento normativo, además contendrán las siguientes condiciones territoriales y criterios urbanos:

### **1. Condiciones territoriales**

Un componente transversal de categorización será la evaluación de las condiciones físicas del territorio como un componente transversal, categorizando y evaluando las zonas de riesgo como: áreas susceptibles a deslizamientos y movimientos en masa, áreas susceptibles a inundaciones, aptitud física constructiva del suelo, amenaza volcánica y subsidencia, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, usos productivos o agrícolas, como establece el presente documento normativo y las ordenanzas municipales competentes.

## 2. Criterios urbanos

La asignación del uso potencial del suelo del Distrito Metropolitano de Quito se basará en los parámetros territoriales evaluados en la planificación del presente documento normativo, de acuerdo al objetivo del tratamiento de los Planes de Intervención e instrumentos complementarios de Planificación.

### 4.3.7.3 Actualización del Inventario

Conforme a la metodología de desarrollo del inventario de Banco de Suelo, las entidades municipales encargadas del registro y verificación de bienes inmuebles y catastro deberán generar reportes semestrales de los inmuebles nuevos que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y remitirán a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

La actualización de inmuebles se realizará y sistematizará en las fichas técnicas de aptitud del suelo de los inmuebles inventariados.

### 4.3.7.4 Mecanismos de gestión

#### a. Proyectos a desarrollar en inmuebles del Banco de Suelo

Una vez determinado los usos potenciales de los inmuebles disponibles en el inventario del Banco de Suelo, y en concordancia con lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, los inmuebles del inventario del Banco de Suelo serán asignados para la consecución de los siguientes fines:

1. Proyectos de construcción de infraestructura y equipamiento en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
2. Proyectos de vivienda de interés social;
3. Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
4. Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos;
5. Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
6. Proyectos de ornato, turismo y deportes;
7. Proyectos para preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
8. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad;
9. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
10. Proyectos para la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
11. Proyectos de integración o readaptación de tierras;
12. Otros proyectos que contemplen actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo que garanticen el derecho a la ciudad.

## **b. Asignación del Suelo**

La asignación de inmuebles del inventario del Banco de Suelo para los fines contemplados en proyectos a desarrollar en dichos inmuebles, deberá cumplir el siguiente procedimiento:

1. Las entidades municipales y las empresas públicas metropolitanas interesadas en desarrollar proyectos en uno o varios de los inmuebles del Banco de Suelo, solicitarán al Operador Urbano, la asignación del inmueble, para lo cual presentarán la respectiva ficha técnica del inmueble de su interés y el proyecto a desarrollarse sobre dicho inmueble y en concordancia con el Catálogo de proyectos de desarrollo urbano.
2. Los requerimientos de bienes inmuebles del Banco de Suelo, previo a su asignación, serán analizados y validados a través de una Comisión Técnica del Banco de Suelo, misma que estará conformada por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, el Operador Urbano; y la entidad municipal o empresa pública metropolitana propietaria del bien inmueble. Para esta comisión la entidad municipal deberá presentar como insumos previos, los siguiente:
  - I. Informe técnico de análisis de amenazas y riesgos del lote, según corresponda la clasificación del suelo, emitido por el ente rector de riesgos del Distrito Metropolitano de Quito.
  - II. Certificado ambiental, según corresponda la clasificación del suelo, remitido por el ente rector de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.
  - III. Informe técnico de aprovechamiento del suelo, según corresponda la clasificación del suelo, remitido por el Operador Urbano.
  - IV. Informe técnico de levantamiento de información in situ del lote requerido.
3. La Comisión Técnica del Banco de Suelo estará conformada por el Operador Urbano, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito; y de ser el caso, el directorio de la empresa pública propietaria del lote. La referida Comisión Técnica será convocada por el Operador Urbano, dentro de la cual éste actuará en calidad de secretario, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda la presidirá. Los miembros de la Comisión Técnica del Banco de Suelo, con excepción de la entidad municipal o empresa pública metropolitana propietaria del bien inmueble requerido, participarán con voz, pero no voto.
4. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda tendrá el voto decisivo en la asignación del inmueble en favor de la entidad municipal o empresa pública metropolitana requirente.

## **c. Financiamiento para el incremento del inventario del Banco de Suelo**

Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para incrementar el inventario del Banco de Suelo, podrán gestionarse de las siguientes fuentes:

1. Recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos;
2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo;

3. Rendimientos ocasionados por el usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo;
4. Asignación de presupuesto municipal;
5. Otros recursos monetarios que resulten de la propia gestión del Banco de Suelo.

## 4.4 INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

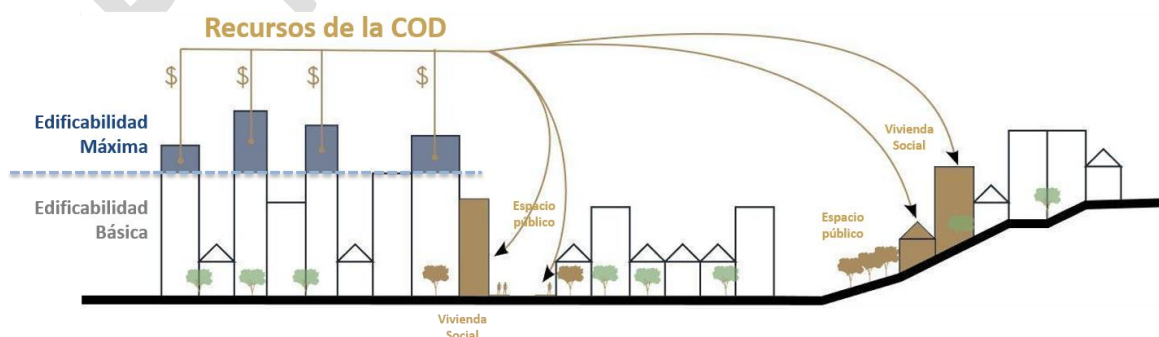
Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano tienen por objeto financiar el desarrollo urbano a través de la participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano. Por medio de estos instrumentos se permite concretar las disposiciones contenidas en los instrumentos de planeamiento del suelo, así como recaudar y movilizar recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, que promuevan la asociación y busquen la redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano.

### 4.4.1 Concesión Onerosa de Derechos

La Concesión Onerosa de Derechos (“COD”) es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga los derechos urbanísticos adicionales, establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo. Para efectos de este instrumento, la concesión onerosa de derechos se calculará sobre los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación.

Con este fin, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito determinará en el planeamiento urbanístico, las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

Gráfico 4.16. Esquema conceptual de la Concesión Onerosa de Derechos



#### 4.4.1.1 Ámbito de aplicación

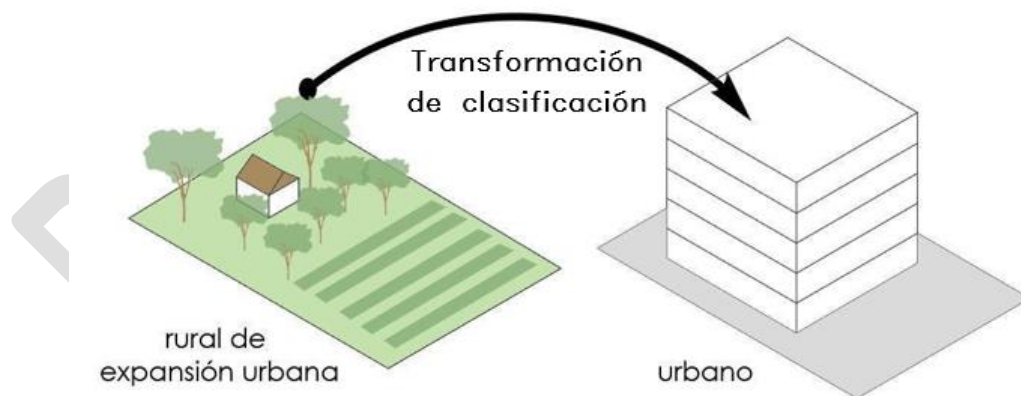
La aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos se efectuará en tres ámbitos:

- a) **Transformación de clasificación del suelo:** Se determina una transformación de la clasificación del suelo cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana. El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo conlleva simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones con su respectivo coeficiente de ocupación a ser modificado únicamente por medio de los Planes Parciales.

La motivación de la transformación de clasificación del suelo será determinada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y/o en coordinación con la iniciativa privada en función de la planificación territorial y el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial ("PMDOT").

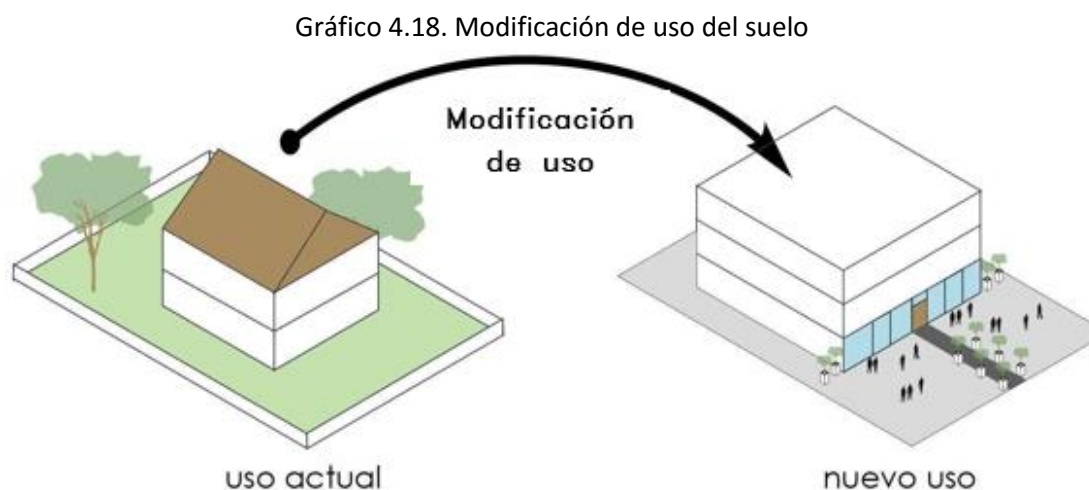
El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la transformación de la clasificación del suelo vinculada directamente al cambio de uso de suelo correspondiente. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio otorgados por el Plan Parcial, dando cumplimiento tanto a los estándares urbanísticos del presente documento normativo como a los estándares específicos que sean establecidos por el Plan Parcial que transforme tal clasificación del suelo.

Gráfico 4.17. Transformación de clasificación del suelo



- b) **Modificación de uso del suelo:** Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia su uso asignado por medio del Plan Parcial, dicho cambio podrá ser realizado siempre y cuando sea en la misma clasificación del suelo, sea ésta urbana o de expansión urbana.

La motivación de la modificación de uso del suelo será efectuada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y/o en coordinación con la iniciativa privada en función de la planificación territorial y el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (“PMDOT”).



El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la modificación de uso del suelo, valor que variará según el tipo de modificación de uso. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio otorgados por el Plan Parcial, dando cumplimiento tanto a los estándares urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo como a los estándares específicos que sean establecidos por los instrumentos complementarios de planificación que modifique tal uso del suelo.

- c) **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo:** Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar edificabilidad superando la edificabilidad básica permitida y determinada en el presente documento normativo (PUGS) y/o en el respectivo instrumento complementario de planificación.

El mayor aprovechamiento del suelo por medio del incremento de edificabilidad será aplicado a través del otorgamiento oneroso del aprovechamiento constructivo superior al básico, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establecido en el presente documento normativo, según los siguientes casos:

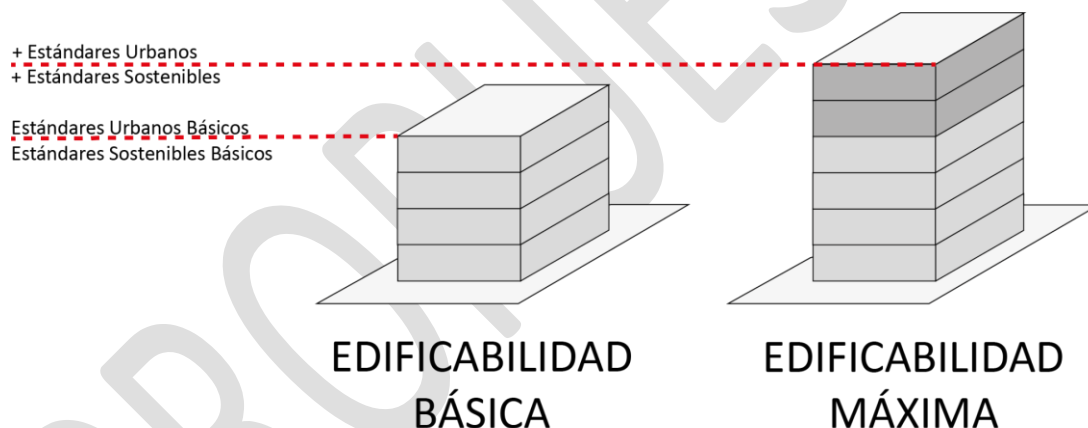
1. **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica.** El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el presente documento normativo.



El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados según la edificabilidad máxima establecida en el presente documento normativo y/o las asignadas en los Planes Parciales, dando cumplimiento a los estándares urbanísticos de los referidos documentos.

Para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con los estándares urbanísticos de edificabilidad establecidos en el presente documento normativo. Adicionalmente, para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con lo determinado en el sistema de puntuación del estándar de edificabilidad, mismo que será emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.

Gráfico 4.19. Tipos de edificabilidades y estándares de edificabilidad



**2. Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano.**

Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación en planta baja según los siguientes casos:

- i. En suelo urbano con uso múltiple se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.

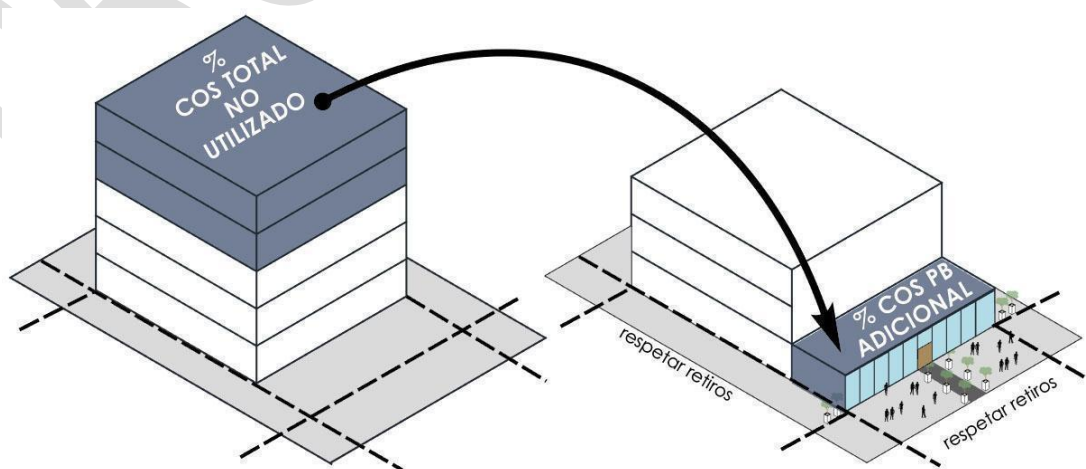
ii. En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.

Adicionalmente, deberán acogerse a las condiciones arquitectónicas y estándares urbanísticos, entre éstos el estándar de fachadas activas en planta baja del presente instrumento normativo; y, aquellos que determine la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de un instructivo de aplicación de estándares mínimos para el presente ámbito.

Los referidos proyectos comerciales deberán cumplir con aportes que mejoren la calidad urbanística y ambiental, capacidad de acogida, conectividad peatonal y micromovilidad con los nodos de transporte y demás tejidos urbanos, garantizando la accesibilidad universal.

El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, será realizado en función al incremento del área útil excedente de coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PB") que integre la planta baja al espacio público. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados según el incremento de área útil excedente de coeficiente de ocupación del suelo en planta baja que integre la planta baja al espacio público; y, dando cumplimiento a los estándares urbanísticos correspondientes.

Gráfico 4.20. Incremento de edificabilidad del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB)



**3. Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural.**

En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento el 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.

El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos residenciales rurales aplicará únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial.

En suelo rural con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el 10% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.

El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos de recurso natural renovable aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción. No se permitirá el incremento en este uso de suelo para actividades residenciales o diferentes a la agroproducción.

El incremento del coeficiente de ocupación de suelo será medido desde el nivel de la planta hasta una altura máxima de 4 metros.

No se permite la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación en pisos inferiores a la planta baja.

El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, será realizado en función al incremento del área útil excedente de coeficiente de ocupación del suelo rural en planta baja, total y/o pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica del presente documento normativo, según las condiciones detalladas en los párrafos que anteceden.

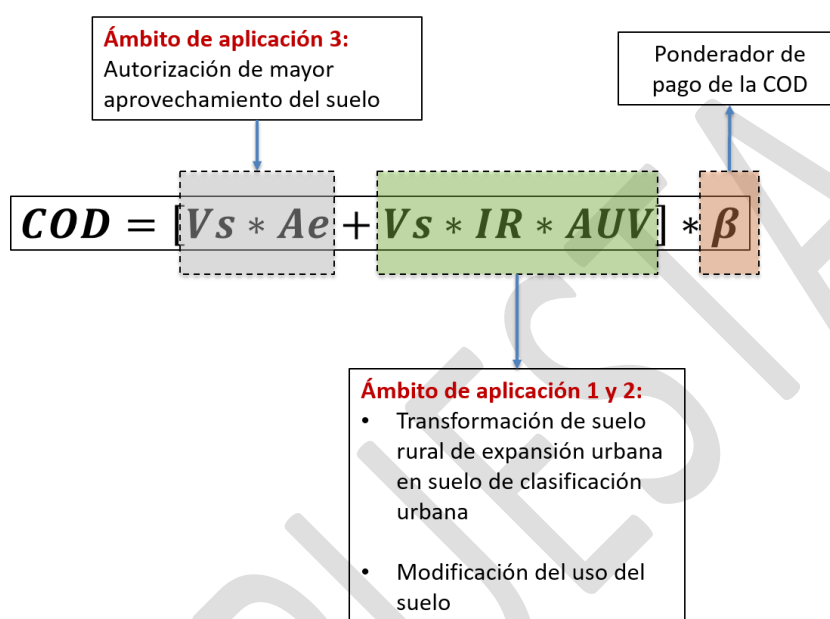
El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados en las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y dando cumplimiento a los estándares urbanísticos contenidos en el mismo.

#### 4.4.1.2 Fórmula de la concesión onerosa de derechos

### PLANTEAMIENTO DE LA FÓRMULA

El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Gráfico 4.21. Esquema general de la fórmula



#### Fórmula general:

$$COD = [Vs * Ae + Vs * IR * AUV] * \beta$$

Donde:

**COD:** Concesión onerosa de derechos

**Vs:** Valor del suelo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), obtenido de aplicar la fórmula siguiente:

#### Fórmula específica:

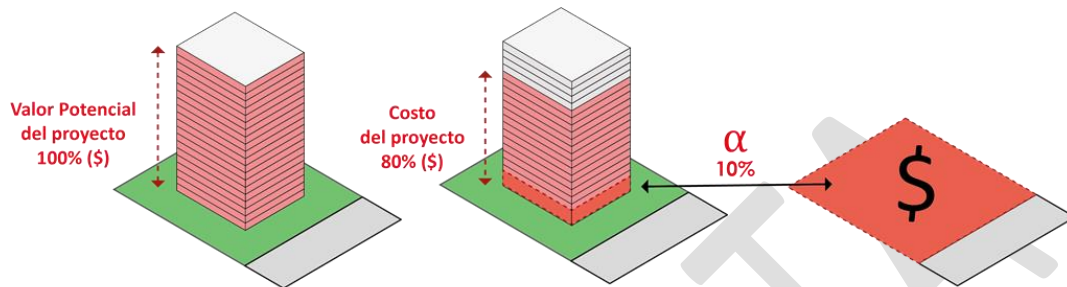
$$Vs = \alpha * Vc * Fu$$

Donde:

**$\alpha$ :** Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20% y será revisado y ajustado, de ser el caso, como mínimo cada dos años de acuerdo a variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda será la responsable de revisar y ajustar dicho valor, sustentando debidamente con estudios técnicos y considerando los parámetros antes mencionados.

Únicamente en aquellos casos donde exista la necesidad de ajustar el valor en función de afectación grave a la economía nacional por razones como emergencias a nivel mundial o nacional, este valor podrá ser modificado sustentado en informes que tengan como base estudios técnicos, dichos informes deberán ser emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

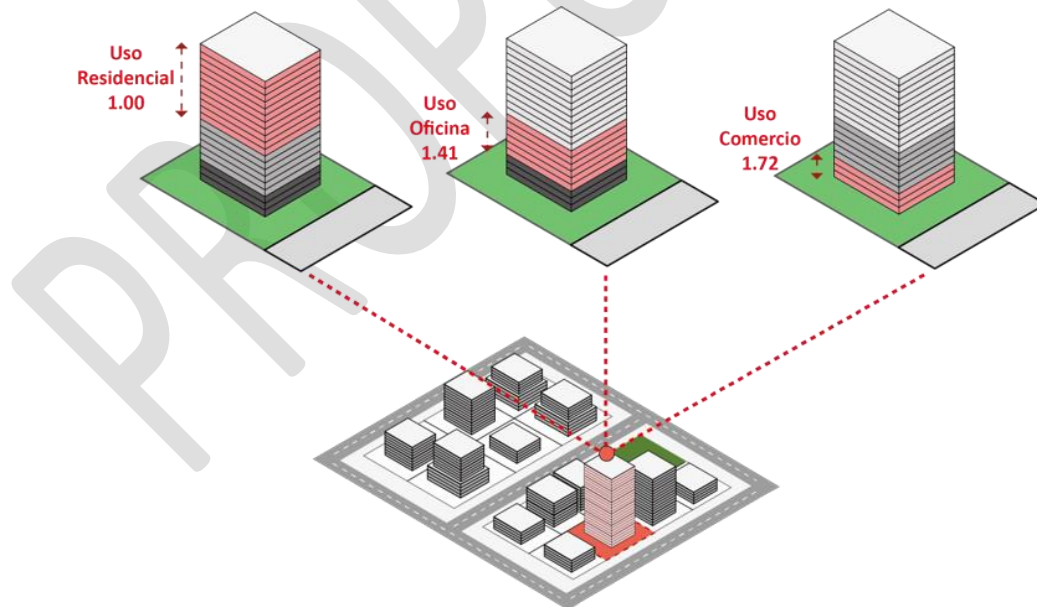
Gráfico 4. 22. Concepto del Factor “Alfa” ( $\alpha$ )



**Vc:** Costo del metro cuadrado ( $m^2$ ) de construcción del proyecto, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

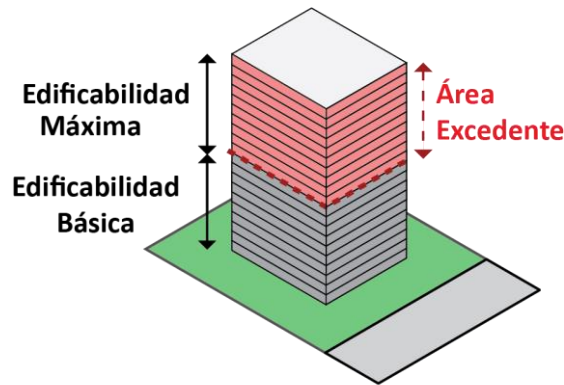
**Fu:** Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Gráfico 4.23. Concepto del Factor de uso ( $F_u$ )



**Ae:** Área excedente a la asignada sobre el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total, Planta Baja, o número de pisos de la edificabilidad básica. Constituye el incremento de edificabilidad que requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

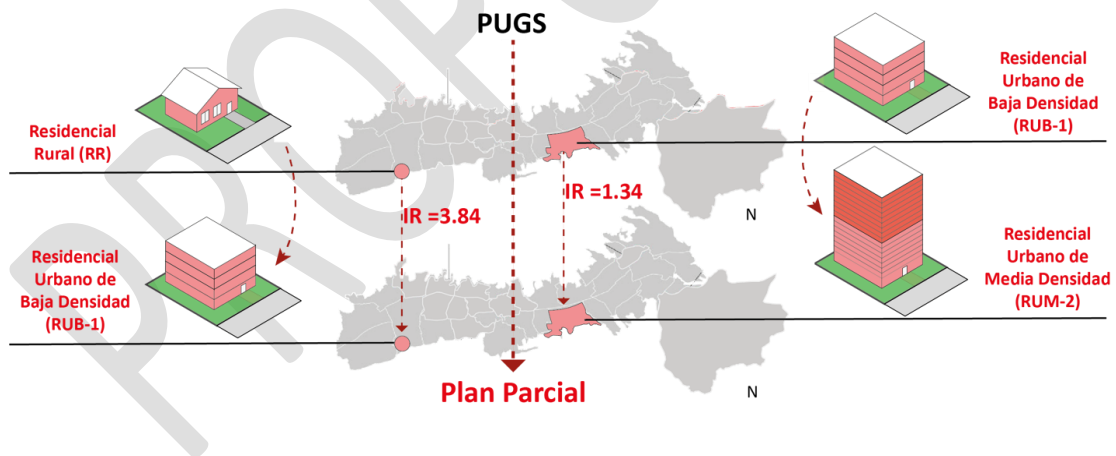
Gráfico 4.24. Concepto de Área excedente ( $A_e$ )



**IR:** Índice de revalorización del suelo. Se determina a partir de la combinación de las bases cartográficas del Plan de Uso y Gestión del Suelo y de las Áreas de Intervención Valorativas (“AIVA”). Resulta de dividir el valor promedio de las AIVA de llegada (nueva clasificación o uso de suelo asignado por el instrumento complementario de planificación propuesto) para el valor promedio de las AIVA de partida (clasificación o uso de suelo vigente en el presente documento normativo).

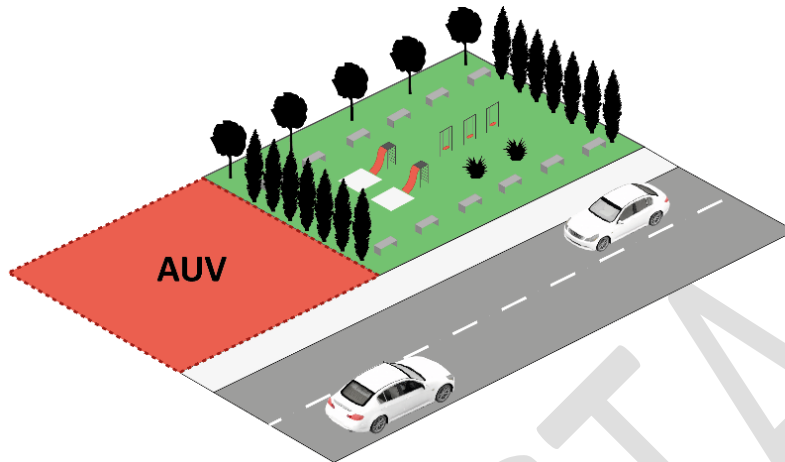
El índice de revalorización del suelo será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Gráfico 4.25. Ejemplo del concepto del índice de Revalorización (IR)



**AUV:** Área útil vendible.

Gráfico 4.26. Concepto del Área Útil Vendible (AUV)

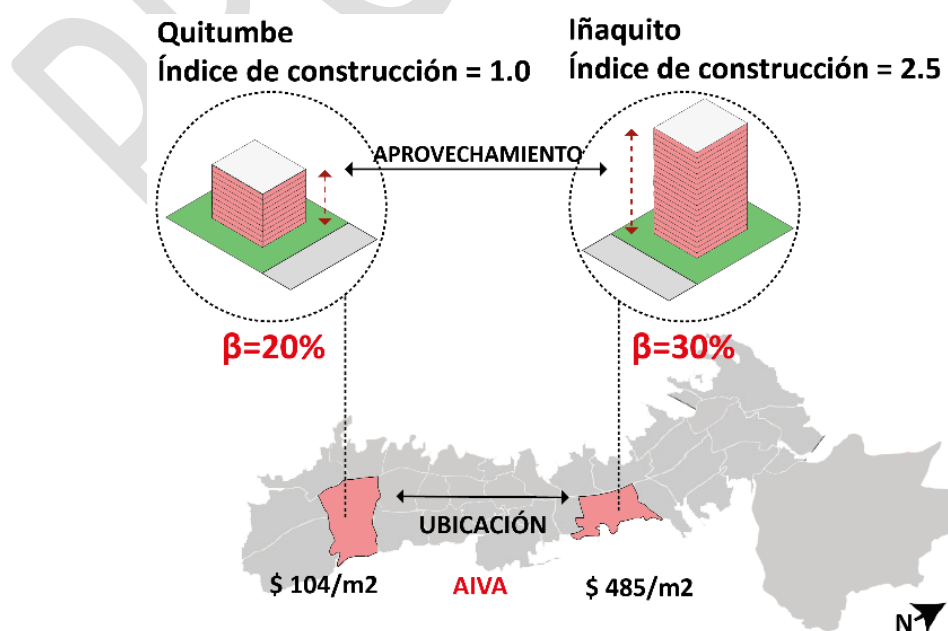


$\beta$ : Coeficiente de ponderación de pago, el mismo que estará en función de la siguiente tabla:

Tabla 4.03. Coeficiente de ponderación de pago

Rango AIVA	Índice de construcción (IC)	
	Mayor o igual a 1	Menor a 1
Mayor o igual a \$450.00/m <sup>2</sup>	0,30	0,26
Menor a \$450.00/m <sup>2</sup>	0,20	0,17

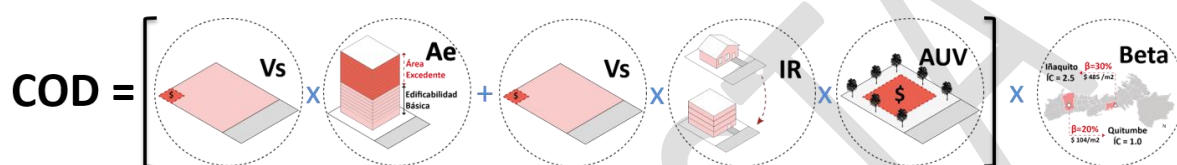
Gráfico 4.27. Concepto del coeficiente de ponderación de pago ( $\beta$ )



## PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE LA FÓRMULA

El valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos se calculará considerando: i) La determinación del valor del suelo por metro cuadrado ( $m^2$ ), ii) La determinación del área excedente (Ae), iii) La determinación de la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo; y, iv) La determinación del valor de ponderación de pago.

Gráfico 4.28. Concepto de aplicación de la fórmula general

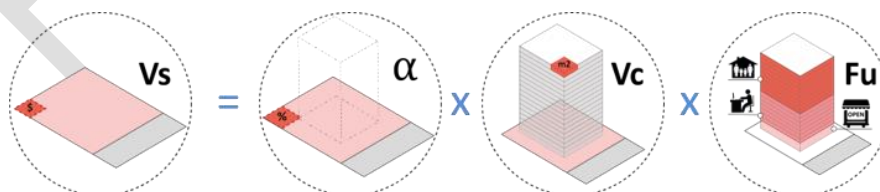


### i) Determinación del valor del suelo por metro cuadrado (“Vs”)

La determinación del valor del suelo por metro cuadrado  $m^2$  (“Vs”) se obtendrá de aplicar la fórmula específica de la sección 4.4.1.2, donde cada elemento de la fórmula tomará un valor específico de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- El porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo ( $\alpha$ ) tomará un valor en el rango del 7% al 20%.
- El costo del metro cuadrado ( $m^2$ ) de construcción (“Vc”) dependerá de cuatro parámetros o condiciones, mismos que serán tomados de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito, estos son: b1. Tipo de acabados de la construcción, b2. Tipo de estructura, b3. Número de pisos; y, b4. Factor de uso.

Gráfico 4.29. Concepto de aplicación de la fórmula específica



#### b1. Tipo de acabados de la construcción

El tipo de acabados de la construcción se determinará de acuerdo con la “Tabla de categoría de acabados según zona AIVA en la que se encuentra el predio”, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.



Tabla 4.04. Categorías de acabados según zona AIVA en la que se encuentra el predio en proceso de construcción

CATEGORÍA DE ACABADOS	RANGOS DE VALOR DEL AIVA (USD/m <sup>2</sup> )
	VALOR DEL AIVA (x)
Categoría A – Popular	0.00 < x ≤ 19.00
Categoría B – Económica	19.00 < x ≤ 70.00
Categoría C – Normal	70.00 < x ≤ 180.00
Categoría D - De Primera	180 < x ≤ 300.00
Categoría E - De Lujo	300 < x

### b2. Tipo de estructura

El tipo de estructura se determinará una vez establecida la categoría de acabados, dependiendo del tipo de proyecto, sea éste: Unipropiedad (“UP”) o Propiedad Horizontal (“PH”), se establecerá el costo de construcción por metro cuadrado, según la “Tabla del valor del m<sup>2</sup> de construcción”, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Tabla 4.05. Valor del m<sup>2</sup> de construcción, según categoría de acabados

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS								
	ACABADOS								
	A		B		C		D		E
UP	UP-PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH
HORMIGÓN ARMADO		288	420	432	603	640	780	814	
ACERO/METÁLICO		270	437	449	641	680	849	886	
LADRILLO/BLOQUE	141	223	394	405	543	576	700	742	
ADOBE/TAPIAL	139	210	317	326	471	500			
MADERA	141	230	403	413	556	590	778	811	
PIEDRA		219	273	281					
CAÑA GUADUA	134	176	243	250					
CERCHA PORTICADA		186	258	265	375	398			

### b3. Número de pisos

El costo de construcción por metro cuadrado se ajustará por el número de pisos del proyecto, y su factor de ajuste será tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito

Tabla 4.06. Número de pisos según estructura

Tipo de Estructura	4 - 5	6 - 9	Más de 10
HORMIGÓN ARMADO	1.10	1.17	1.27
ACERO/METÁLICO	1.10	1.17	1.27

LADRILLO/BLOQUE	1.04		
ADOBE/TAPIAL	1.04		
MADERA			
PIEDRA			
CAÑA GUADUA			
CERCHA PORTICADA			

#### b4. Factor de uso (“Fu”)

El costo de construcción por metro cuadrado se ajustará por el o los usos planificados en el proyecto (Ej.: edificaciones destinadas a uso habitacional, centros comerciales, oficinas, salud).

Cuando la unidad constructiva tenga más de un uso planificado, se tomará el valor promedio ponderado de acuerdo a los factores de uso establecidos en la “*Tabla de factor de uso*” de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Tabla 4.07. Factor de uso constructivo

CATEGORÍA PRINCIPAL	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	Invernadero	0.04
	Caballeriza	0.50
	Establo / Sala de ordeño	0.58
	Plantel avícola	0.50
	Porqueriza	0.59
HABITACIONAL	Casa	1.00
	Vivienda de Interés Social	1.00
	Departamento	1.00
	Casa barrial	1.00
	Parqueadero cubierto	0.75
	Cuarto de máquinas	1.46
	Cuarto de basura	0.98
	Bodega	0.71
	Barbacoa	1.46
	Garita / Guardianía	0.89
	Balcón	0.65
	Sala de uso múltiple	1.38
	Porche	0.75
	Vestidor	1.30
	Lavandería / Secadero cubierto	0.56
	Circulación vehicular cubierta	0.75
	Circulación peatonal cubierta, halls de ingreso, gradas, corredores	0.70
SERVICIO PÚBLICO. ADMINISTRATIVO Y	Terminal terrestre	1.79
	Aeropuerto internacional	2.84

GESTIÓN	Terminal aérea de pasajeros	5.66
	Torre de control aérea	7.55
	Centro de asistencia social	1.51
	Edificio de parqueaderos	1.05
	Oficina /Edificio de oficina/ Mezzanine	1.41
	Banco / Financiera	1.94
	Planta de tratamiento de agua	1.29
	Planta de bombas de agua	0.55
	Batería sanitaria	1.24
	EDUCACIÓN	Aula
Centro cultural		1.16
Auditorio		1.67
SEGURIDAD	Retén policial / UPC	1.27
	Reclusorio	1.54
	Estación de bomberos	3.40
SALUD	Dispensario médico / Centro de salud	1,50
	Clínica	1,61
	Hospital	1,98
RELIGIOSO	Convento	1.35
	Sala de culto	1.01
	Iglesia / Capilla	1.51
SERVICIOS FUNERARIOS	Cementerio	1.43
	Funeraria	1.24
	Campo Santo	1.30
INDUSTRIAL	Galpón comercial / Bodega comercial / Bodega industrial (cercha porticada)	1.95
	Galpón comercial / Bodega comercial / Bodega industrial (otras estructuras)	0.79
	Nave industrial bajo impacto	1.54
	Nave industrial mediano impacto	2.68
DEPORTIVO	Piscina cubierta	2.04
	Escenario deportivo cubierto	1.50
RECREATIVO	Sauna / Turco / Hidromasaje / Jacuzzi	0.82
	Sala de cine / Teatro	2.04
HOSPEDAJE	Hostal	1.00
	Motel	1.19
	Hostería	1.55
	Hotel 1-2 estrellas	1.00
	Hotel 3 estrellas	1.52
	Hotel 4-5 estrellas	1.76
COMERCIO	Centro comercial A	1.37
	Centro comercial B	1.72
	Restaurante	1.29
	Mercado	1.26

	Lavadora de autos	0.94
	Almacén / Comercio menor / Local	1.00
	Comercio especializado	1.41
	Gasolinera	3.67

**ii) Determinación del área excedente (“Ae”) a la asignada sobre la edificabilidad básica.**

Es el área excedente asignada por sobre lo establecido en la edificabilidad básica, por sobre lo establecido en el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) o por sobre lo establecido en el coeficiente de ocupación del suelo total, los cuales serán determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o por el Plan Parcial.

Cuando “Ae” sea igual a cero, no se cobrará valor alguno de concesión onerosa de derechos por concepto de mayor aprovechamiento del suelo.

**iii) Determinación de la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo (“IR”)**

Para determinar la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo se tomará el valor correspondiente a la relación entre el uso/clasificación de partida y uso/clasificación de llegada (Apéndice C4\_4.4\_01).

Cuando “IR” sea igual a cero, no se cobrará valor alguno de concesión onerosa de derechos por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo.

**iv) Determinación del valor de ponderación de pago**

Para la determinación del valor de ponderación de pago se tomará el valor correspondiente a la relación entre la categoría “rango AIVA” y la categoría “índice de construcción”, para lo cual se aplicarán los siguientes procedimientos y criterios:

- a) Calcular el índice de construcción (“IC”) del proyecto como resultado de dividir “Ae” para el área del terreno.
- b) Identificar el valor “AIVA” del predio en el que se desarrollará el proyecto.

**APLICACIÓN DE LA FÓRMULA**

Los proyectos, previo a obtener la autorización respectiva para el aprovechamiento de los derechos urbanísticos, serán sujetos de análisis para la determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos. Para lo cual, la Administración Zonal competente, responsable del cálculo de dicho valor, deberá disponer de la información según el siguiente ejemplo:

Tabla 4.08. Ejemplo de información requerida para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos

CARACTERÍSTICAS RELEVANTES	PREDIO No. 1	PREDIO No. 2
Ubicación del predio	Administración Zonal Calderón	Administración Zonal Eugenio Espejo
Área del terreno	5,000.00 m <sup>2</sup>	1,500.00 m <sup>2</sup>
Valor AIVA	USD \$ 130.00	USD \$ 1,200.00
Uso del suelo vigente	RUB-2	Múltiple
Uso del suelo propuesto	RUM-2	-
Área excedente ("Ae") de aprovechamiento constructivo	7,000.00 m <sup>2</sup>	6,000.00 m <sup>2</sup>
Uso Constructivo 1 ("Fu")	Departamento	Departamento
Uso Constructivo 2 ("Fu")	Oficina	Oficina
Índice de Construcción ("IC")	1.4	4

La aplicación de la fórmula se lo realizará de manera secuencial, siguiendo los procedimientos descritos en la sección 4.4.1.2 "Procedimiento de aplicación de la fórmula" detallados en el siguiente ejemplo:

Tabla 4.09. Ejemplo del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos

DESCRIPCIÓN	PREDIO No. 1	PREDIO No. 2
i) Valor del suelo por m <sup>2</sup> ("Vs").	USD \$ 61.16	USD \$ 125.09
Fórmula específica: $\alpha \times Vc \times Fu$	$0.10 \times (432 \times 1,17) \times 1,21$	$0,10 \times (814 \times 1,27) \times 1,21$
a. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo ( $\alpha$ )	10%	10%
b. Costo del m <sup>2</sup> de construcción ajustado ( $Vc \times Fu$ )	USD \$ 611.58	USD \$ 1,250.87
Fórmula: $Vc \times Fu$	$(432 \times 1,17) \times 1,21$	$(814 \times 1,27) \times 1,21$

b1. Tipo de acabados de la construcción	CATEGORÍA C - Normal	CATEGORÍA E - De Lujo
b2. Tipo de estructura	Hormigón armado	Hormigón armado
b3. Ajuste por número de pisos	1.17	1.27
b4. Factor de uso ("Fu")	1.21	1.21
ii) Área excedente ("Ae") a la asignada como edificabilidad básica	7,000.00	6,000.00
iii) Índice de revalorización del valor del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo ("IR")	1.29	0
iv) Valor de ponderación de pago ( $\beta$ )	0.20	0.30
Índice de construcción	Mayor a 1	Mayor a 1
Rango AIVA	Menor a \$ 450 /m <sup>2</sup>	Mayor a \$ 450 /m <sup>2</sup>
RESULTADO: VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	164,520.40	225,162.00
Fórmula general: [Vs x Ae + Vs x IR x AUV ] x $\beta$	[61.16 x 7,000.00 + 61.16 x 1.29 x 5,000.00] x 0.20	[125.09 x 6,000.00 + 125.09 x 0 x 1,500.00] x 0.30

#### 4.1.1.3 Pago de la Concesión Onerosa de Derechos

##### Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos

La entidad responsable para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la Administración Zonal competente en donde se encuentre ubicado el predio que ejerza los derechos urbanísticos otorgados por los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

##### Sujetos obligados al pago de la Concesión Onerosa de Derechos

Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través los instrumentos complementarios de planificación y gestión y/o el presente documento normativo.

### **Exoneraciones del pago de la Concesión Onerosa de Derechos**

Están exentos del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido las condiciones arquitectónicas y estándares urbanísticos establecidos en el presente instrumento, los proyectos que tengan las siguientes características:

- a. Los proyectos de vivienda de iniciativa pública y/o privada que tengan como mínimo:
  - i. El equivalente al veinte por ciento (20%) del área útil total del proyecto destinado a vivienda de interés social localizado en el mismo proyecto arquitectónico o en el polígono de intervención territorial del proyecto;
  - ii. El equivalente al treinta por ciento (30%) del área útil del proyecto destinado a vivienda de interés social fuera del polígono de intervención territorial donde se encuentre el proyecto o en las zonas especiales de interés social. Incondicionalmente, dichos proyectos deberán ser desarrollados en lugares que cuenten con todos los sistemas públicos de soporte en funcionamiento. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las categorías previstas en la política pública nacional y municipal y encontrarse debidamente calificado por el ente nacional encargado del desarrollo urbano y la vivienda y/o el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.
- b. Los proyectos de equipamientos comunitarios destinados a la administración pública o infraestructura.
- c. Se podrá aplicar un descuento en el pago de la concesión onerosa de derechos en aquellos proyectos que apliquen el instrumento de financiamiento para la rehabilitación urbana patrimonial cumpliendo las condiciones arquitectónicas, estándares urbanísticos y particularidades propias establecidas en dicho instrumento.

### **Excepcionalidades**

En el caso de que, en la aplicación de la redistribución llegase a sobrepasarse el coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica, tal actuación se someterá a la compra de suelo creado correspondiente al área útil excedente, materia de la aplicación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.

### **Formas de pago**

El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de concesión onerosa de derechos, se efectuará a través del Operador Urbano la entidad recaudadora, pudiendo aplicar a las siguientes modalidades:

- a. Pago monetario al contado
  - b. Pago por cronograma
  - c. Pago en especie
  - d. Pago mixto
- a. **Pago monetario al contado:** Los valores establecidos mediante órdenes de pago emitidas deberán ser canceladas en las entidades financieras autorizadas para el efecto.
- b. **Pago por cronograma:** Deberán emitirse órdenes de pago mensuales dentro de un plazo determinado, cuya cuota inicial no podrá ser menor al veinte por ciento (20%) del valor total de la concesión onerosa de derechos.
- c. **Pago en especie:** Es el pago mediante la entrega, cesión o actuación de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas.

En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con alguno de los proyectos o fases de los proyectos que se encuentren en el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, se podrá realizar el pago de la diferencia mediante pago monetario al contado o por cronograma.

- d. **Pago mixto:** Es el mecanismo mediante el cual se combinan dos o más modalidades de pago detalladas anteriormente.

No serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos las obras de mitigación a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el promotor, a su costa.

Cuando la modalidad de pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos difiera del pago monetario al contado, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través de los instrumentos complementarios de planificación y/o el presente documento normativo, suscribirán un convenio de cumplimiento de obligaciones previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20).

Dicho contrato contemplará la rendición de una garantía del cumplimiento de obligaciones a favor del Operador Urbano.

Una vez obtenida la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20), y cuando la modalidad del pago sea en especie, en el término máximo establecido en el convenio, el administrado deberá suscribir un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por éste.



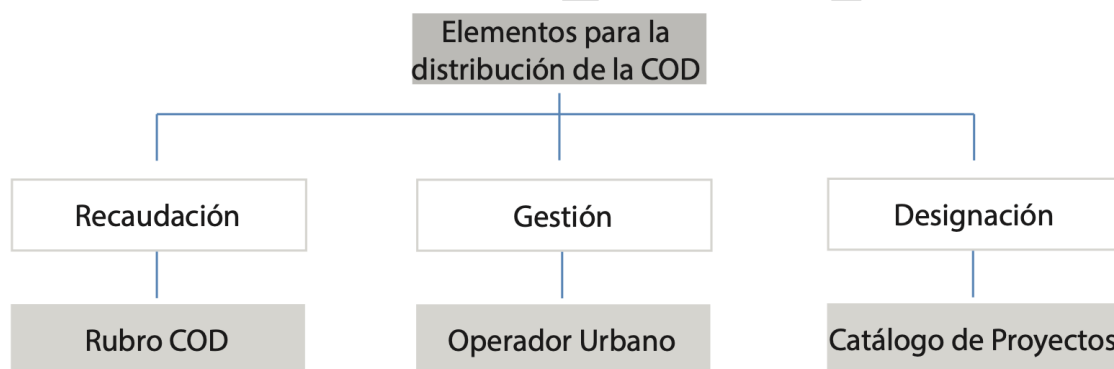
#### 4.1.1.4 Elementos de la distribución de la recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos únicamente serán utilizados para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Con la finalidad de efectuar la distribución de los recursos recaudados por concepto de concesión onerosa de derechos, se establecen tres elementos:

1. Recaudación: Rubro Concesión Onerosa de Derechos
2. Gestión: Operador Urbano
3. Designación: Catálogo de Proyectos

Gráfico 4.30. Mapa conceptual de los elementos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos (COD)



#### 4.4.1.5 Rubro para la recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos

La recaudación del pago monetario de contado o por cronograma del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos lo receptorá el Operador Urbano y se destinará exclusivamente para la ejecución de proyectos de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Dicha recaudación será administrada y gestionada por el Operador Urbano para impulsar el desarrollo urbano sostenible a través de la gestión del suelo, la planificación urbana y los mecanismos de financiamiento para la ejecución de proyectos urbanos contemplados en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

#### 4.4.1.6 Operador Urbano

El Operador Urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas y proyectos y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el presente documento normativo y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Para ello, el Operador Urbano promoverá, fomentará, administrará y gestionará el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social en cualquiera de sus formas, en arrendamiento, uso o propiedad; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar un adecuado acceso al derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat adecuado y digno.

Con la finalidad de ejecutar los programas y proyectos que tengan por objeto lo dispuesto en el párrafo anterior, el Operador Urbano coordinará con las entidades municipales y empresas metropolitanas competentes; y, gestionará la intervención pública, público-privada.

Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:

- a.** Ejecutar las políticas de densificación, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana.
- b.** Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente.
- c.** Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el presente documento normativo y por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
- d.** Adquirir por expropiación o los mecanismos autorizados en la normativa correspondiente, los predios vinculados a planes parciales y planes de intervención territorial. Podrá recomendar la aportación de bienes, enajenarlos a entidades gestoras, así como realizar la enajenación forzosa de aquellos bienes que sean necesarios para la operación urbana; adquisición de bienes inmuebles que permitan garantizar el acceso equitativo a las tierras y evitar la especulación del suelo, o la integración inmobiliaria de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, conforme a la normativa que le faculte para el efecto.
- e.** Gestionar y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el inventario del Banco de Suelo para ejecutar proyectos de renovación urbana y de desarrollo inmobiliario que contemple además viviendas de interés social.
- f.** Administrar y gestionar el Banco de Suelo para intervenciones de desarrollo urbano, según lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

- g.** Gestionar las reservas de suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento.
- h.** Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales.
- i.** Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna.
- j.** Recibir, administrar y canalizar los aportes de organismos nacionales e internacionales, destinados a la consolidación, diseño, construcción, desarrollo y operación de proyectos enmarcados en la planificación urbana municipal.
- k.** Propiciar acuerdos y concertar la participación de entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales que permitan promover acciones para el desarrollo de proyectos integrales de hábitat y vivienda, y que contribuyan a la reducción del déficit habitacional.
- l.** Apoyar en la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos o asentamientos humanos cuyos títulos de propiedad no cumplan las formalidades respectivas, previa solicitud del Alcalde y/o el Concejo Metropolitano en los procesos de incorporación al régimen legal, con el fin de que dichos predios, en el caso de ser necesario sean parte de una unidad de actuación urbanística.
- m.** Coordinar con las entidades municipales en la planificación de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que requieran como fuente de financiamiento, los recursos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.
- n.** Fiscalizar de manera directa o indirecta, según corresponda, las obras ejecutadas en razón de su objeto, como alianzas público privadas, alianzas estratégicas o cualquier otra forma de alianza que permita la consecución de los objetivos del Operador Urbano.
- o.** Supervisar de manera directa o a través de las Administraciones Zonales competentes, según corresponda, los proyectos e intervenciones gestionados a través de recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos.
- p.** Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
- q.** Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
- r.** Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el área de su especialización; y,

s. Cumplir con las demás actividades encomendadas por el Concejo Metropolitano y la normativa metropolitana vigente.

Se mantendrán además las facultades determinadas en la normativa metropolitana vigente.

#### 4.4.1.7 Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano

El Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano será conformado por proyectos o fases de proyectos que tengan por objeto la ejecución de suelo urbanizado, infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad a los lineamientos de política territorial en el Distrito Metropolitano de Quito.

Los estudios de factibilidad de los proyectos no podrán exceder el diez por ciento (10%) del monto total correspondiente al valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos.

El referido Catálogo de Proyectos será estructurado y gestionado por el Operador Urbano, y aprobado por la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

Los proyectos que conformen el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano serán financiados con los recursos del rubro de recaudación de la concesión onerosa de derechos. La ejecución de los proyectos podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades y empresas metropolitanas competentes; o, por la iniciativa privada cuando la forma de pago sea en especie; o, bajo la modalidad de pago mixto.

#### 4.4.1.8 Lineamientos de política territorial para la selección de proyectos del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y la entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito remitirán al Operador Urbano los lineamientos de política territorial para la selección de proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, según su competencia. Estos lineamientos, entre otros, estarán enmarcados en:

- i) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (“*PMDOT*”),
- ii) El Modelo Territorial Deseado (“*MTD*”),
- iii) Las centralidades,
- iv) Los Polígonos de Intervención Territorial (“*PITs*”) con tratamiento prioritario.

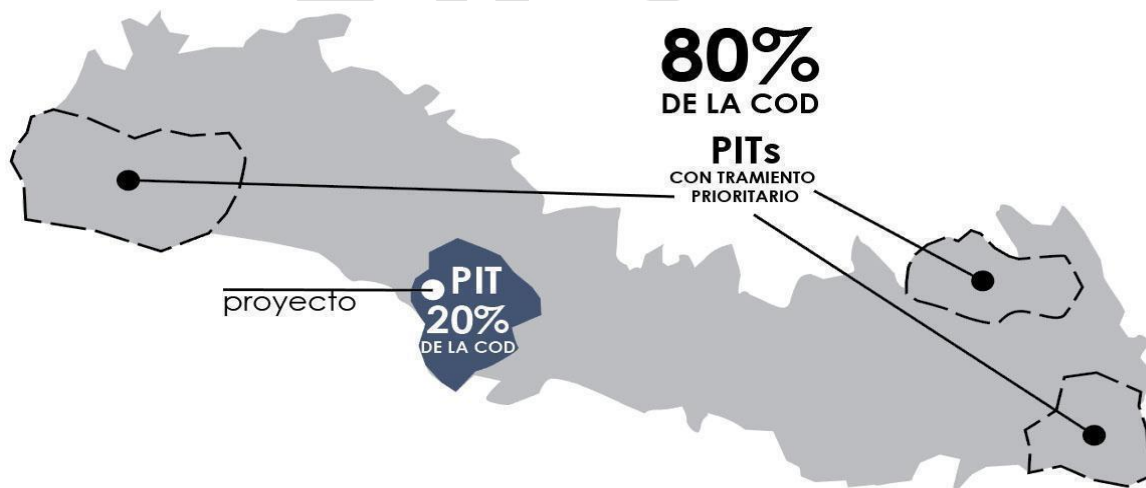
La distribución territorial de la recaudación del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, cuando sea efectuado en monetario al contado y/o en cronograma, se realizará en función de los lineamientos y la priorización de los proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano a ejecutarse.

Cuando el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos sea en especie, el propietario del predio podrá de manera opcional, ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho valor en el Polígono de Intervención Territorial (“PIT”) en el cual se ejecute el ámbito de aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano; y, deberá ejecutar de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario.

Los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario en suelo urbano son: Conservación, renovación, mejoramiento integral, mejoramiento gradual y protección urbanística.

Los Polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario en suelo rural son: Desarrollo, conservación (reforestación y soberanía alimentaria), ocupación sostenible y ocupación restringida.

Gráfico 4.31. Esquema de la distribución territorial del valor recaudado de la Concesión Onerosa de Derechos según los PITs prioritarios



Cuando el pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos provenga de la gestión de Planes Parciales y/o Unidades de Actuación Urbanística, el cien por ciento (100%) de dichos recursos será invertido en los mismos Planes Parciales y/o Unidades de Actuación Urbanística.

#### 4.4.1.9 Selección de proyectos para el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano

Una vez recibidos los lineamientos de política territorial, el Operador Urbano coordinará y remitirá los mismos a las entidades municipales y a las empresas metropolitanas pertinentes para que sean considerados obligatoriamente en la formulación de la proforma correspondiente, donde constarán los proyectos que deseen ser seleccionados para financiarse con los recursos de la concesión onerosa de derechos. Únicamente cuando los proyectos cumplan con los referidos lineamientos y la respectiva ficha técnica de factibilidad de los mismos, podrán ser enviados al Operador Urbano para su evaluación.

Las entidades municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a remitir al Operador Urbano los referidos proyectos o fases de proyectos son:

- a. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda;
- b. La entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito;
- c. La entidad encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana; y,
- d. Las entidades y empresas metropolitanas competentes.

#### 4.4.1.10 Análisis, evaluación y selección de los proyectos propuestos para conformar el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano

Una vez que las entidades municipales y las empresas metropolitanas remitan al Operador Urbano los proyectos o fases de proyectos a ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos, éste deberá evaluar aquellos que cumplieren con los lineamientos y criterios emitidos y estructurará el Catálogo con dichos proyectos.

En caso de que los proyectos remitidos para ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos no cumplieren con los lineamientos, criterios de política territorial y la ficha de factibilidad, el Operador Urbano devolverá el proyecto justificando la motivación de su devolución. La entidad municipal o la empresa metropolitana proponente se encontrará facultada a reformular el proyecto alineando el mismo a los criterios de política territorial.

Los proyectos que cumplan con los lineamientos y requisitos antes mencionados, serán remitidos por parte del Operador Urbano a la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

#### 4.4.1.11 Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano

La Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano estará conformada por la entidad encargada del territorio hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano, y será la encargada de la revisión, priorización y aprobación de los proyectos y fases de proyectos que conforman el Catálogo de Proyectos para su ejecución.

#### 4.4.1.12 Priorización de proyectos y validación del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano

La Comisión Técnica determinará la priorización de ejecución de los proyectos que forman parte del Catálogo a través de resolución.

En el caso de que los proyectos remitidos a la Comisión Técnica para la priorización de ejecución no cumplieren con los lineamientos y criterios de política territorial, serán devueltos al Operador Urbano a fin de que éste devuelva los mismos a las entidades o empresas metropolitanas proponentes, quienes se encontrarán facultadas a reformular el proyecto alineando el mismo a los criterios de política territorial.

Los proyectos priorizados por la Comisión Técnica serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos.

#### 4.4.1.13 Seguimiento, control y fiscalización de la ejecución de proyectos financiados con los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos

##### **Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos propuestos**

Los proyectos o fases de proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, cuya ejecución haya sido dispuesta, estarán sujetos a seguimiento, control y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.

##### **Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos**

El Operador Urbano realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, excepto de aquellos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.

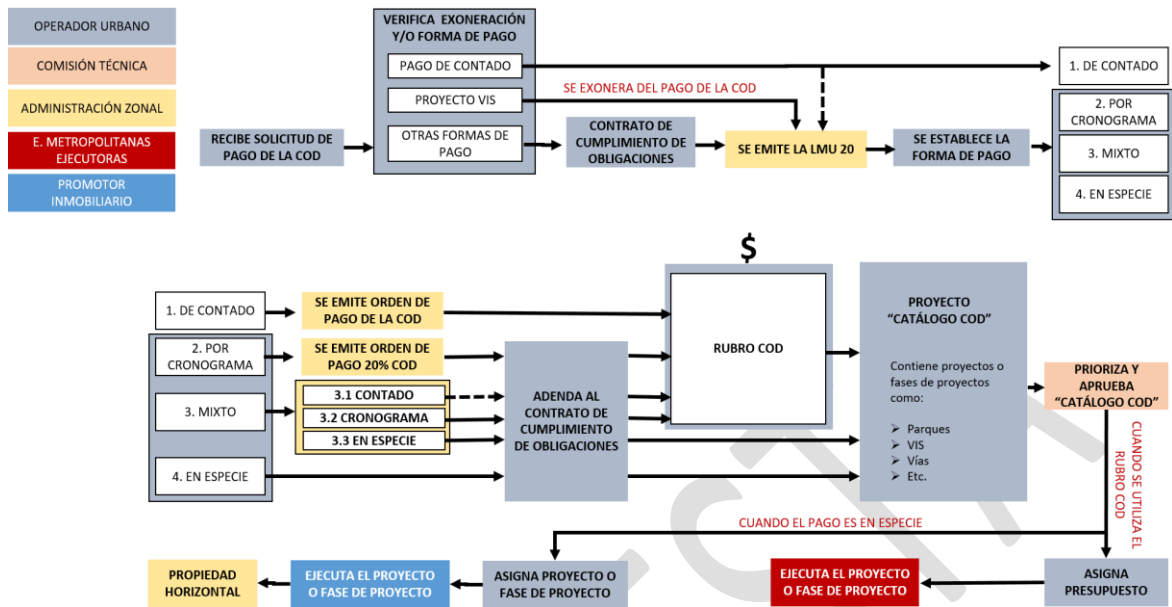
##### **Fiscalización de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos**

Las entidades municipales y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano y cuya ejecución hayan sido dispuesta deberán efectuar el seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas dictaminadas para su ejecución.

Los proyectos deberán dar cumplimiento a todas las obligaciones a las que se han comprometido previo a la realización de la declaratoria de propiedad horizontal respectiva.

Aquellos proyectos que no cumplan con las disposiciones y especificaciones técnicas que hayan sido establecidas en los contratos respectivos, incurrirán en las infracciones que se establezcan y serán objeto de las sanciones correspondientes.

Gráfico 4.32. Flujo general de la forma de pago, priorización de proyectos y uso de los recursos recaudados por el pago de la Concesión Onerosa de Derechos (COD)

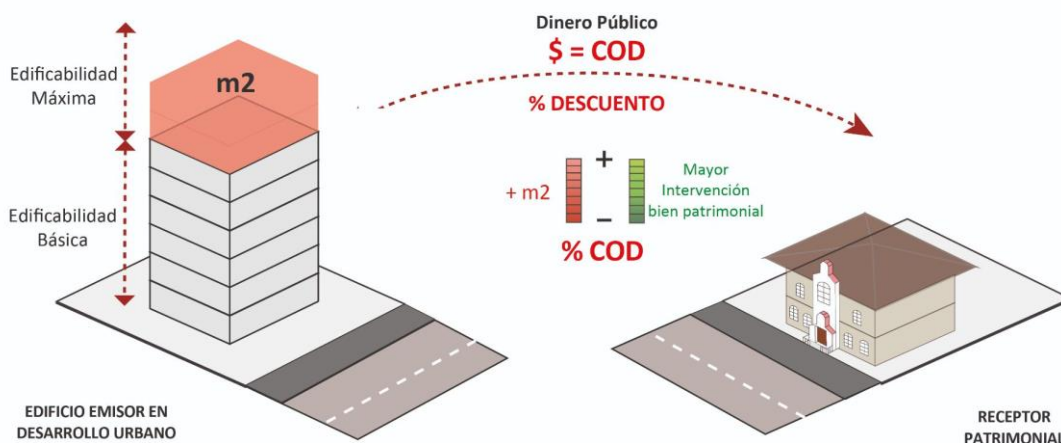


#### 4.4.2 Instrumento de Financiamiento para la rehabilitación Patrimonial

El Instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial es un mecanismo que permite financiar proyectos de rehabilitación patrimonial.

El administrador de la edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano (entendiéndose a ésta como "emisora"), realizará el cálculo de los metros cuadrados a incrementar en la edificabilidad máxima por medio de la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos; los valores recaudados serán destinados a la rehabilitación de una edificación o grupo de edificaciones patrimoniales (entendiéndose a éstas como "receptoras"), cumpliendo los requisitos y lineamientos establecidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Gráfico 4.33. Concepto de la transferencia de edificabilidad para la renovación urbana patrimonial





Los componentes constitutivos del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial son los siguientes:

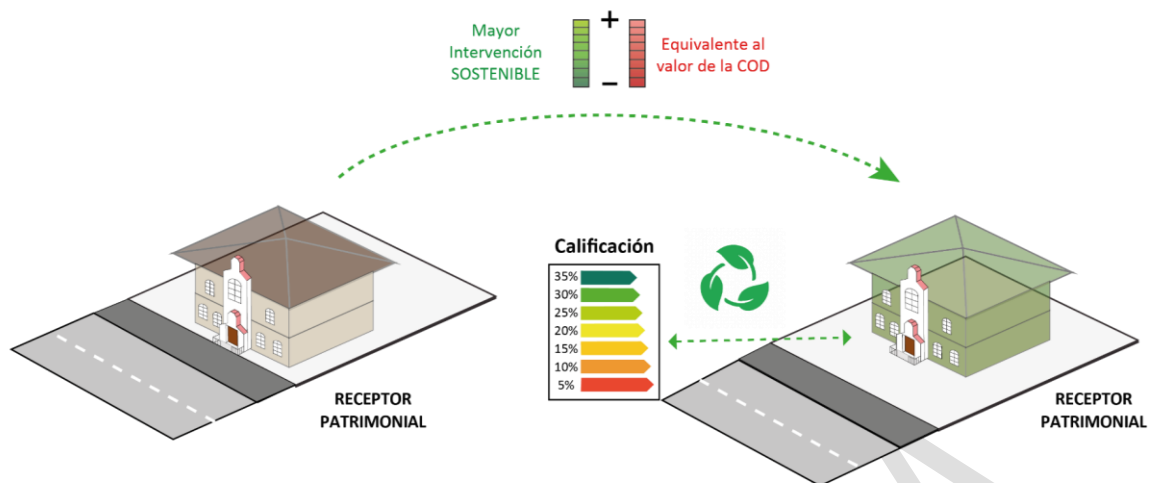
- a) **Capacidad de rehabilitación:** Es la capacidad de renovación sobre un inmueble patrimonial. Esta capacidad estará condicionada tanto al pago en especie por parte de la edificación “emisora” por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, como al cumplimiento de un sistema de etiquetas de rehabilitación patrimonial sostenible, sistema que será expedido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.
- b) **Receptora:** La o las edificaciones patrimoniales con capacidad de rehabilitación, que receptorán el pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos de la edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano, siempre y cuando cumpla los requisitos y lineamientos sostenibles establecidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y alineándose a los programas y proyectos previstos por la entidad encargada del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito.
- a) **Emisora:** La edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano que, tenga asignada por el presente documento normativo y/o Plan Parcial, edificabilidad máxima.
- b) **Forma de pago:** Como una de las formas de pago para acceder a la edificabilidad máxima, la edificación emisora deberá ejecutar la rehabilitación patrimonial en la edificación receptora.

#### 4.4.2.1 Ámbito de aplicación

La capacidad de rehabilitación de una edificación patrimonial, se basa en la aplicación de los estándares de eficiencia energética y sostenibilidad, medidos mediante un sistema de etiquetas equivalente al valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos de la edificación emisora.

La adquisición del área útil de la edificabilidad emisora, por parte de la edificabilidad receptora es considerada como una de las acciones que contemplan un mayor aprovechamiento urbanístico, por lo tanto, se efectuará la exoneración parcial del pago de la Concesión Onerosa de Derechos, en virtud de constituir un incentivo a la rehabilitación patrimonial.

Gráfico 4.34. Ámbito de aplicación del Instrumento de Financiamiento para la rehabilitación patrimonial



#### 4.4.2.2 Estándares de eficiencia energética y sostenibilidad

Los estándares de eficiencia energética y sostenibilidad que se apliquen para la rehabilitación de la edificación patrimonial serán establecidos por medio de un sistema de etiquetas. El sistema de etiquetas antes mencionado será emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de un acto administrativo.

La rehabilitación sostenible será cuantificada a través del sistema antes referido.

#### 4.4.2.3 Cálculo del pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos

El cálculo para el pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados para acceder a la edificabilidad máxima. En aplicación del presente instrumento, el pago correspondiente al cálculo de la concesión onerosa a ser cancelada a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, únicamente podrá ser realizado cumpliendo los estándares de eficiencia energética y sostenibilidad establecidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, y alineándose a los programas y proyectos previstos por la entidad encargada del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito.

### 4.5 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO

#### 4.5.1 Sobre los Asentamiento de Hecho

Son aquellos asentamientos humanos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

#### 4.5.2 Declaratoria de Regularización Prioritaria

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.

En cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, determinará las zonas que, prioritariamente, deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal en un plazo máximo de dos años contados desde la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Para tal efecto, de forma previa se deberá contar con un diagnóstico integral que contenga:

- a) Identificación de los beneficiarios
- b) Capacidad de integración urbana del asentamiento humano
- c) Ausencia de riesgos para la población
- d) Respeto al patrimonio natural y cultural

La identificación de beneficiarios constituye el análisis y verificación en relación al periodo de ocupación del bien inmueble, la propiedad a nombre de los beneficiarios de forma colectiva o individual y el nivel de consolidación del mismo. La capacidad de integración urbana del asentamiento humano irá en conformidad con el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana definida en el presente Plan. La ausencia de riesgos para la población deberá ser emitida por la entidad competente en materia de gestión de riesgos a partir de un informe de prefactibilidad. El respeto al patrimonio natural y cultural debe determinarse en conformidad con la subclasificación de protección definida en el presente Plan.

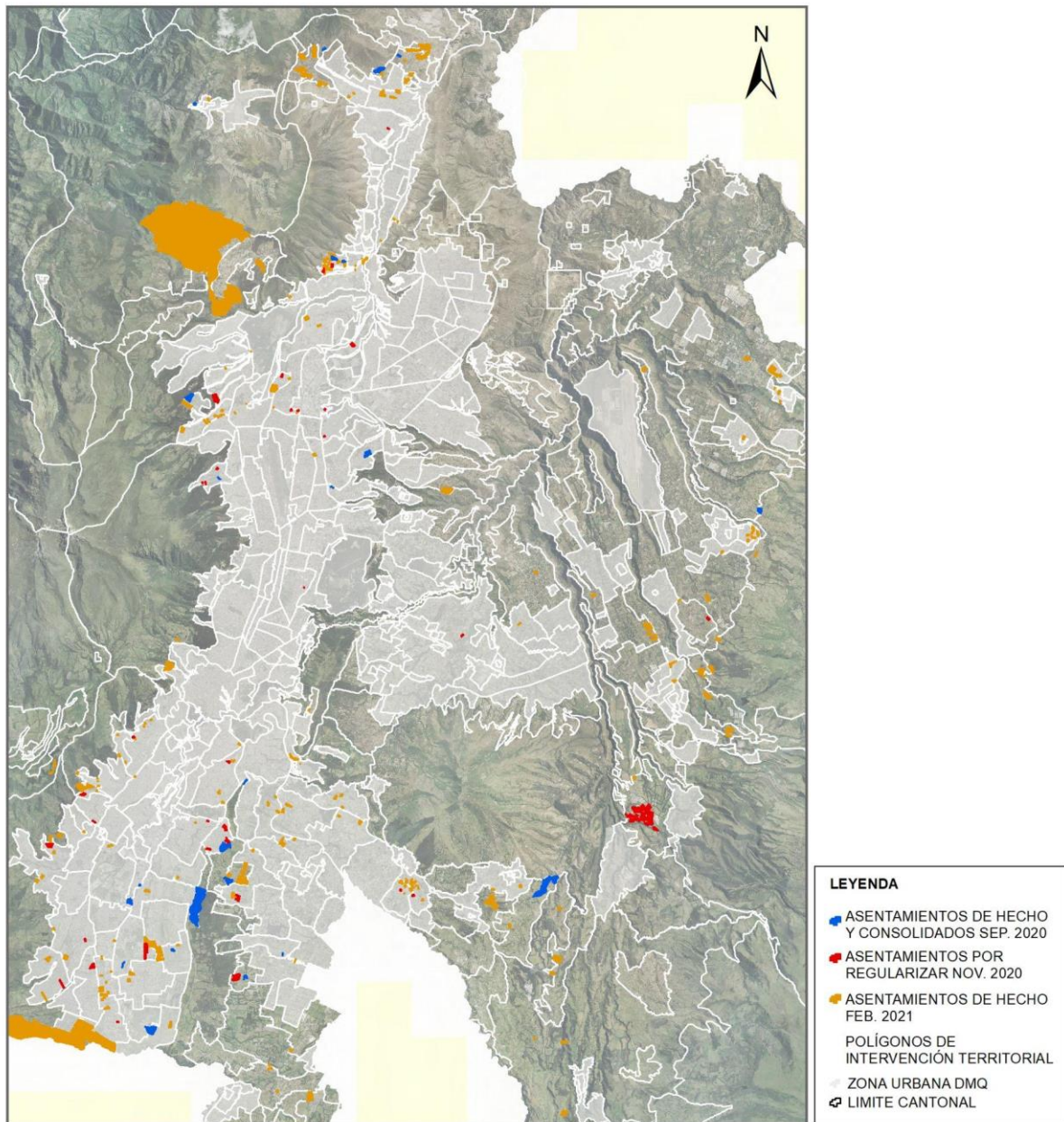
Aquellos asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural acorde con la clasificación y subclasificación de suelo del presente Plan, se aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para su relocalización.

Como parte del proceso de regularización, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades competentes, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, particularmente respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, mismos que podrán ser financiados a través de la contribución especial de mejoras.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana serán regulados mediante plan parcial.

La identificación de beneficiarios deberá realizarse de manera conjunta entre la entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda y la entidad encargada del Territorio y Participación Ciudadana, sobre la base cartográfica definida como: Zonas susceptibles de declaratoria de regularización prioritaria definida en el presente Plan (C4\_4.5\_02).

Gráfico 4.35. Zonas susceptibles a Declaratoria de Regularización Prioritaria (DRP)



# LISTA DE APÉNDICES

## APÉNDICES DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO

APÉNDICE C4\_4.4\_01\_ÍNDICE DE REVALORIZACIÓN IR

APÉNDICE C4\_4.5\_02\_ZONAS SUSCEPTIBLES A DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA (DRP)

MAPA C4-IGF-PN-2\_ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL (ZEIS)

PROPUESTA

## CAPITULO 5

# PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

## C5-PUC

# CONTENIDO

## Contenido

<b>5.1</b>	<b>PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS EN EL PUGS.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Plan Maestro Sectorial.....</b>	<b>7</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Plan Zonal .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1.3</b>	<b>Plan Parcial.....</b>	<b>8</b>
5.1.3.1	Ámbito de Aplicación de Planes Parciales .....	8
5.1.3.2	Tipo de Planes Parciales.....	9
5.1.3.3	Plan Parcial de Expansión urbana .....	9
5.1.3.4	Plan Parcial Urbano de Desarrollo .....	10
5.1.3.5	Plan Parcial Urbano de Mejoramiento.....	10
5.1.3.6	Plan Parcial Urbano de Renovación y Potenciación.....	11
5.1.3.7	Plan Parcial de Regularización Prioritaria .....	12
5.1.3.8	Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social ZEIS.....	12
<b>5.1.4</b>	<b>Plan Especial.....</b>	<b>13</b>
<b>5.2</b>	<b>INTERVENCIONES TERRITORIALES .....</b>	<b>14</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Proyecto Integral .....</b>	<b>14</b>
<b>5.3</b>	<b>PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ .....</b>	<b>15</b>

## ÍNDICE TABLAS

TABLA 5.01 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ	15
TABLA 5.02 RESUMEN UBICACIÓN DE SECTORES IDENTIFICADOS PUCS – PUGS - DMQ	24

PROPUESTA



# ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 5. 01 PUGS PUCS 1 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A PLANES URBANÍSTICOS  
COMPLEMENTARIOS (APÉNDICE C5-PUC-PN-1)

25

PROPUESTA

## ABREVIATURAS

ACUS	Áreas de Conservación y Uso Sustentable
AIER	Áreas de Intervención Especial y Recuperación
AIVAS	Áreas de Intervención Valorativas
BRT	Bus de Tránsito Rápido
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito
ICQ	Instituto de la Ciudad de Quito
LUAE	Licencia Única de Actividades Económicas
LMU	Licencia Metropolitana Urbanística
MDMQ	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
MTD	Modelo Territorial Deseado
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PUOS	Plan de Uso y Ocupación de Suelo
PMDOT	Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
SITP	Sistema Integrado de Transporte Público

PROYECTO

# PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

En función de las complejidades del territorio, se establecen instrumentos de planificación urbanística complementaria con el objetivo de especificar o complementar las disposiciones contenidas en el PMDOT y el presente plan en lo que se refiere al componente urbanístico, donde estas no sean suficientes, o sea necesario realizar un estudio pormenorizado, establecer una propuesta o tomar decisiones específicas con respecto a un sector del Distrito Metropolitano de Quito.

## 5.1 PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS EN EL PUGS

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al PMDOT y no modificarán el contenido del componente estructurante del presente documento normativo.

Los planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano, junto a la ordenanza que se genere para el efecto y esta, deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno.

Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías:

- a. Plan Maestro Sectorial
- b. Plan Zonal
- c. Plan Especial
- d. Plan Parcial

### **Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.**

Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes serán revisados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

- a) Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
- b) No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones por lotes individuales, sin presentarse una propuesta integral en el área del plan.
- c) Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.
- d) Los planes complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, al inicio de cada período de gestión, debidamente motivados.

### 5.1.1 Plan Maestro Sectorial

Es un instrumento de planificación de la administración metropolitana complementario al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT). Su objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial. Se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el Plan Maestro requiera la modificación del aprovechamiento urbanístico previsto en el componente urbanístico de este plan, se lo realizará mediante el respectivo Plan Parcial. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

La iniciativa del Plan Maestro provendrá del órgano metropolitano responsable de la política competente en razón de la materia en coordinación con los órganos ejecutores y prestadores de servicios.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial (PMDOT).

La vigencia de cada plan maestro sectorial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

Podrán aplicarse en temáticas relacionadas a la dotación de equipamientos, servicios básicos, movilidad, gestión de riesgos, espacio público, entre otros.

### 5.1.2 Plan Zonal

Es el instrumento que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento territorial de una zona con características heterogéneas y/o particulares en donde existe la necesidad de formular diferentes tipos de planes complementarios y/o estrategias para el funcionamiento urbano y regional.

Planificará el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, el equilibrio entre los tratamientos urbanísticos, usos de suelo, y vivienda, incluyendo la de interés social y la reconfiguración parcelaria en un territorio urbano y/o rural de expansión urbana.

Define los criterios y el área para la elaboración de planes complementarios y/o unidades de actuación urbanísticas y/o proyectos integrales en el marco del PMDOT y el PUGS, así como las directrices para la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios, para promover el desarrollo territorial, urbano y/o rural de expansión urbana.

Se podrá aplicar en suelo urbano y rural, a fin de promover una planificación integral de los sistemas públicos del territorio y estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del mismo, sin embargo, respetará el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni el componente urbanístico del PUGS respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento de suelo de usos generales, usos principales y edificabilidad, en caso de requerirse realizar cambios al mismo, se propondrá y aplicará el correspondiente plan parcial.

La iniciativa del plan zonal será pública y podrá ser coordinado entre niveles de gobierno, actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

La vigencia de cada plan zonal estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

### 5.1.3 Plan Parcial

Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo específica dentro de polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, garantizar la oferta de vivienda de interés social y/o de interés público, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento de suelo y edificabilidad.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua y saneamiento adecuados.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del PUGS.

La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

La vigencia de cada plan parcial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

#### 5.1.3.1 Ámbito de Aplicación de Planes Parciales

Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:

- a. En las modificaciones del componente urbanístico del PUGS.
- b. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado.
- c. Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- d. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
- e. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.
- f. Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
- g. Para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.
- h. Para la regulación urbanística, gestión del suelo, ejecución de programas y proyectos con el fin de conservar, gestionar y proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico metropolitano de un área específica.
- i. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
- j. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y/o apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios, con excepción de las unidades de actuación urbanística delimitadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

#### 5.1.3.2 Tipo de Planes Parciales

Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados, a través de las siguientes tipologías:

- Plan parcial de expansión urbana
- Plan parcial urbano de desarrollo
- Plan parcial urbano de mejoramiento
- Plan parcial urbano de renovación y potenciación
- Plan parcial de regularización prioritaria
- Plan parcial de zonas especiales de interés social

#### 5.1.3.3 Plan Parcial de Expansión urbana

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la integración territorial de manera controlada de las áreas rurales de expansión urbana identificadas en el PUGS, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

1. Suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
2. Uso de suelo de reserva (SR)
3. Una superficie mínima de 10 Ha.

Los procesos de habilitación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se lo podrá realizar mediante la implementación de uno o más planes parciales de expansión urbana cumpliendo la normativa nacional y metropolitana vigente.

Serán de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

El plan parcial de expansión urbana deberá guardar relación con la planificación integral del polígono de suelo rural de expansión urbano que lo contenga.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

#### 5.1.3.4 Plan Parcial Urbano de Desarrollo

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas no consolidadas, a través del desarrollo urbano y la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social y la de interés público, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de desarrollo aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

1. Suelo urbano con tratamiento urbanístico de desarrollo cuyas condiciones actuales deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.
2. Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

#### 5.1.3.5 Plan Parcial Urbano de Mejoramiento

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas con baja o media consolidación, mediante el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés

social y la de interés público, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de mejoramiento aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

1. Suelo urbano con tratamiento de mejoramiento gradual y mejoramiento integral cuyas condiciones actuales evidencian problemas de conectividad vial, ausencia o precariedad de los sistemas públicos de soporte, y/o consolidación dispersa y desorganizada.
2. Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

#### 5.1.3.6 Plan Parcial Urbano de Renovación y Potenciación

Es el instrumento urbanístico complementario que permite planificar el mejoramiento, potenciación o sustitución de los sistemas públicos de soporte, la oferta de actividades, equipamientos, vivienda, incluida la de interés social y la de interés público, en un territorio, impulsando de manera controlada la renovación de áreas urbanas degradadas o la potenciación de la ciudad compacta en base a la densificación, multiplicidad de usos de suelo y el mejor aprovechamiento de las áreas urbanas consolidadas, mediante la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de mejoramiento aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

1. Suelo urbano con tratamiento de renovación y/o potenciación, y/o en centralidades, cuyas condiciones actuales evidencian deterioro físico y/o ambiental, pérdida de unidad morfológica, baja intensidad de uso y/o presenten potencial de desarrollo urbano o aprovechamiento de los sistemas públicos de soporte existentes.
2. Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.



#### 5.1.3.7 Plan Parcial de Regularización Prioritaria

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponderá a:

1. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
2. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.
3. Definir la integración urbana de los asentamientos a través de las mejoras urbanas y el incremento del sistema público de soporte necesario para ofrecer las condiciones adecuadas de vivienda y de ciudad para la población.
4. Establecer la normativa urbana específica para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.

El plan parcial de regularización prioritaria aplicará siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Los asentamientos humanos de hecho se localicen en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, y;
2. Los asentamientos no se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Si las referidas condiciones no se cumplen, se deberá proceder con el Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

El plan parcial de regularización prioritaria se destinará para los asentamientos de hecho previamente identificados en la declaratoria de regularización prioritaria en el componente urbanístico del PUGS o en el plazo de dos años contados desde su vigencia.

#### 5.1.3.8 Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social ZEIS

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de ZEIS para la construcción de vivienda de interés social en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Se aplica a través del mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y equipamientos y la oferta de vivienda, incluida obligatoriamente la de interés social, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de zonas especiales de interés social aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a. Suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
- b. Suelo servido de los 3 servicios básicos (agua, alcantarillado y energía).
- c. Otras condiciones establecidas en la memoria técnica de este plan.

Será de obligatorio cumplimiento para la relocalización de la población de asentamientos de hecho que no cumplan las condiciones de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria. Es decir, asentamientos de hecho que se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

#### 5.1.4 Plan Especial

Es un instrumento urbanístico complementario que permite coordinar la gestión en la protección y conservación de las siguientes áreas:

1. Patrimonio natural, de protección ecológica y de recreación paisajística y otros, declaradas o no.
2. Patrimonio cultural declarado o no, tangible o intangible con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales y/u otros.
3. Patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia.
4. Zonas de producción con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria.
5. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre bajo el radio de influencia de un proyecto estratégico según el PMDOT.

Aplicará en suelo urbano o rural con tratamiento urbanístico de protección urbanística, conservación, promoción productiva u ocupación sostenible, según sea el caso y, una vez delimitado, podrá gestionar los programas, proyectos, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el plan especial y su modelo de gestión.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS.

Los planes especiales se realizan por iniciativa metropolitana, a través del órgano rector del ambiente, del territorio o del patrimonio, según corresponda, o en coordinación los mismos y con los niveles de gobierno involucrados, y los actores públicos y/o privados. Y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Guardarán concordancia con los planes patrimoniales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, de otras entidades municipales y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT). Si por causa de la ejecución de proyectos de los sectores estratégicos del PMDOT, se genera algún impacto en estas zonas, será obligatoria la aplicación de plan especial.

La vigencia de cada plan especial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

## 5.2 INTERVENCIONES TERRITORIALES

### 5.2.1 Proyecto Integral

El proyecto integral es la intervención física de escala urbano arquitectónica que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del PMDOT, del componente urbanístico del PUGS, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido, y/o vivienda de interés social.

Se desarrollarán en suelo urbano y en suelo rural con una escala independiente a la delimitada por los Polígonos de Intervención Territorial, a fin cumplir con su función pública, es decir, sobre la base del interés público para atender las necesidades de la población y garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural. Se podrá proponer un proyecto integral para la urbanización de ZEIS, siempre y cuando, la propuesta incluya la construcción de vivienda de interés social.

Será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.

Se puede proponer un proyecto integral en una área de ZEIS, siempre y cuando, la propuesta incluya VIS y, cuando sea necesario, intervenciones en el espacio público y equipamientos.

### 5.3 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ

Como parte del sistema de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, este documento normativo identifica sectores que podrán estar sujetos a la aplicación de un plan urbanísticos complementarios, los cuales se describen, detallan y ubican a continuación:

Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN				
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
1	CALDERÓN NORTE / Plan Parcial De Expansión Urbana	Calderón	Planificar la incorporación gradual del suelo de reserva al área urbana mediante un proceso de urbanización sostenible, que defina el sistema vial y público de soporte, promueva la actividad agroproductiva y agroforestal y controle la expansión urbana de la ciudad en base a la creación, por fases, del equipamiento recreativo Parque Metropolitano de Calderón.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar, por fases, la creación e incorporación del Parque Metropolitano de Calderón que deberá conformar un polígono continuo y único, ocupando el área con asignación de uso de suelo de equipamiento establecido por el PUGS, en la zona norte de la parroquia de Calderón.</li> <li>- Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente.</li> <li>- Delinear el sistema vial interno y externo a partir de la influencia de la calle Pío XII.</li> <li>- Promover la cooperación interinstitucional para el desarrollo de programas de desarrollo agroproductivo y agroforestal.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la nueva centralidad de Calderón y Calderón Norte.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>- Analizar y planificar la conformación de los asentamientos humanos y su integración al suelo urbano parroquial.</li> </ul>
2	EL CARMEN / Plan Parcial Urbano De Desarrollo	Llano Chico	Planificar el Desarrollo del El Carmen, sector colindante al barrio La Bota, mejorando, principalmente, su accesibilidad y conectividad externa e interna e implementando los sistemas públicos de soporte necesarios para el correcto desarrollo de este sector no consolidado.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar la conexión entre el sector de El Carmen y San Isidro del Inca.</li> <li>- Analizar la conexión entre la E35 y el sector de El Carmen.</li> <li>- Planificar las conexiones internas del barrio en base a un manzanero regular, evitando vías sin salida.</li> <li>- Planificar la implementación de parque lineal al borde de la quebrada con el objetivo de conservar y consolidar la conexión peatonal segura con La Bota, incluida la recuperación de la quebrada y del puente.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas públicos de soporte necesarios para el correcto desarrollo de El Carmen</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> </ul>
3	CALDERÓN-BELLAVISTA / Plan Zonal	Calderón	Planificar el Desarrollo de Calderón - Bellavista, para desarrollar el área entre la centralidad de Calderón y el Parque Metropolitano al norte de la parroquia, evitando la expansión urbana desordenada, mejorando la accesibilidad y conectividad e implementando y ordenando los sistemas públicos de soporte, sistema vial y espacios públicos. Privilegiar la declaración de Zonas Especiales de Interés Social y la implementación de vivienda de interés social y prioritario.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizar el reordenamiento de la zona Calderón - Bellavista mediante la aplicación de diferentes planes que permitan cumplir con los objetivos del PMDOT, MTD y PUGS.</li> <li>- Planificar el sistema vial de Calderón - Bellavista a partir del radio de influencia de la nueva centralidad de Calderón, las calles Carlos Mantilla, Pío XII, Fidel Martínez y Francisco Alborno.</li> <li>- Analizar la conexión entre la zona de Calderón - Bellavista con la Av. Simón Bolívar.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la nueva centralidad de Calderón y Calderón Bellavista.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>- Declarar Zonas Especiales de Interés Social e implementar vivienda de interés social y prioritario.</li> </ul>
4	GIOVANNI CALLES / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Calderón	Planificar el desarrollo del área entre las avenidas de Calderón: Av. Giovanni Calles y Av. Carlos Mantilla. Promover el desarrollo urbano y la mixtidad de usos, mejorar y ordenar los sistemas públicos de soporte y la conectividad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Giovanni Calles, la Av. Carlos Mantilla y las otras calles internas al Plan,</li> <li>- Proponer por lo menos una nueva vía y un espacio público abierto (plaza o parque).</li> <li>- Planificar la correcta integración de los usos y</li> </ul>

			<p>Gestionar la reestructuración parcelaria y vial entre grandes lotes subutilizados, cuya localización es estratégica en la parroquia con fácil acceso desde la meseta central.</p>	<p>zonificación propuestos en el PUGS con el espacio público propuesto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adjudicar mayores aprovechamientos a los lotes, aumentar las intensidades de usos mixtos, liberar espacio en planta baja para una mayor permeabilidad en la zona y más espacios públicos.</li> <li>- Promover la residencia, el comercio y el equipamiento en función a su ubicación que conecta el acceso a la Av. Simón Bolívar a la futura estación de BRT.</li> <li>- Desarrollar el área que integra las centralidades de la parroquia en estas avenidas que son ejes de desarrollo de Calderón.</li> </ul>
--	--	--	--	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA				
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
5	SAN ANTONIO DE PICHINCHA / Plan Zonal	San Antonio de Pichincha	Planificar el territorio norte de San Antonio de Pichincha que incluye la incorporación gradual del suelo de reserva, mejoramiento del sistema público de soporte y sistema vial y la correcta integración con las zonas arqueológicas y naturales circundantes (Mitad del Mundo – Rumicucho – Pululahua).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reordenar la zona norte de la parroquia de San Antonio de Pichincha mediante la aplicación de diferentes planes que permitan cumplir con los objetivos del PMDOT, MTD y PUGS y la incorporación gradual del suelo de reserva designado.</li> <li>- Consolidar el sistema vial del norte de San Antonio de Pichincha a partir de la influencia de las Av. Huaspungo y la Av. Manuel Córdova Galarza.</li> <li>- Planificar las conexiones entre las zonas naturales, turísticas y naturales del norte de San Antonio de Pichincha. - Analizar y planificar los sistemas públicos de soporte necesarios.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> </ul>
6	CAPEIPI / Plan Parcial De Expansión Urbana	San Antonio de Pichincha	Planificar el desarrollo del nuevo polígono industrial sostenible de CAPEIPI, ubicado al norte de SAN ANTONIO, en base a un proyecto cuyas exigencias impulsarán la armonía entre el uso industrial, la residencia y las áreas naturales e impulsará la creación de empleos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar un nuevo polígono industrial con exigencias sostenibles y cuyo uso de suelo industrial sea de bajo o medio impacto.</li> <li>- Desarrollar urbanísticamente la zona norte de San Antonio de Pichincha.</li> <li>- Mejorar las vías de acceso al polígono, principalmente la conexión de vías locales con la Av. Manuel Córdova Galarza, incluida la oferta de veredas y vías peatonales.</li> <li>- Que el polígono genere, hacia el cerro La Marca, un área de transición y protección que deberá ocupar toda el área con uso de suelo de protección establecido en el PUGS que esté dentro del límite del plan.</li> </ul>
7	RÍO MONJAS / Plan Especial	Carcelén – Pomasquí – San Antonio	Generar un plan de acción que permita coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes, en el cauce del río Monjas, y promueva su recuperación y conservación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer un diagnóstico integral de la situación del río, así como objetivos específicos, estrategias y metas del plan especial con el objetivo general de conservar el patrimonio natural.</li> <li>- Definir y coordinar la intervención de cada una de las dependencias municipales que sean involucradas sobre el río Monjas mediante programas y proyectos.</li> <li>- Gestionar los recursos necesarios que permitan cumplir los objetivos propuestos por este plan.</li> <li>- Generar un plan de evaluación y seguimiento.</li> </ul>
8	LA OFELIA / Proyecto Integral	Ponceano	Proponer un proyecto de regeneración urbana entre la plaza central de Cotocollao y el mercado de la Ofelia, complementando las intervenciones en espacio público realizadas por el Gobierno Local, mejorando el acceso y los servicios que provee el mercado e intensificando su uso mediante el aprovechamiento de la normativa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuar la intervención municipal generada en la calle Lizardo Ruiz hacia el nuevo proyecto de la Ofelia.</li> <li>- Generar otras intervenciones en espacio público, principalmente en las calles con sentido norte - sur.</li> <li>- Planificar la pacificación de la Av. Diego de Vásquez, buscando la correcta conexión entre el nuevo proyecto de la Ofelia y la terminal de buses.</li> <li>- En el lote del del mercado de la Ofelia, desarrollar un proyecto urbano que promueva la integración armoniosa entre las funciones de: mercado, comercio y residencia, en base a la normativa propuesta en el PUGS.</li> </ul>

9	PUERTAS DEL SOL / Proyecto Integral	Comité del Pueblo	Proponer un equipamiento - parque en la zona del barrio Puerta del Sol que permita la correcta conservación de la quebrada y promueva la recreación de las zonas residenciales aledañas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar las zonas recreativas del parque en los sectores de menor pendiente.</li> <li>- Planificar las protecciones para las zonas de ladera.</li> <li>- Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente.</li> <li>- Planificar la infraestructura necesaria para el correcto funcionamiento del parque.</li> <li>- Planificar la conexión peatonal entre el Barrio Puerta del Sol - Eloisa y La Bota y, consecuentemente, con El Carmen, en integración con el Plan Parcial Urbano De Desarrollo El Carmen.</li> </ul>
10	MANCOMUNIDAD DEL CHOCÓ ANDINO / Plan Especial	Calacalí – Nono – Nanegal – Nanegalito – Pacto – Gualea	En concordancia con la Ordenanza Metropolitana 137, el plan especial para la MCA deberá coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes en la Mancomunidad del Chocó Andino para garantizar la recuperación y conservación del patrimonio natural, cultural y arqueológico, el manejo sostenible del territorio y de los asentamientos dispersos, la producción sostenible con buenas prácticas agrícolas y el turismo comunitario y sostenible con participación ciudadana.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cumplir la Ordenanza Metropolitana 137, en lo que corresponda a las competencias de plan especial.</li> <li>- Incorporar la "Propuesta y Modelo de Gestión para el Plan Especial para la Mancomunidad del Chocó Andino" preparado en 2019 por CONDESAN, Secretaría de Ambiente del MDMQ y Fundación Imaymana.</li> <li>- Coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes para cumplir el plan.</li> <li>- Recuperar y conservar el patrimonio natural, principalmente relacionado al sistema hídrico, a la conectividad de bosques y a los hábitats de importancia crítica para la vida silvestre.</li> <li>- Recuperar y conservar el patrimonio cultural, principalmente relacionado al pueblo Yumbo, y arqueológico, especialmente en el área de Tulipe.</li> <li>- Realizar el manejo sostenible del territorio y de los asentamientos dispersos, mejorando la movilidad entre las cabeceras parroquiales y los asentamientos dispersos, y buscando soluciones alternativas para la regularización de la tenencia de la tierra y para los beneficios ciudadanos relacionados a ella.</li> <li>- Promover, incentivar y controlar la producción sostenible con buenas prácticas agrícolas de manera compatible con la conservación, asociativa entre productores y que garantice la soberanía alimentaria.</li> <li>- Promover e incentivar el turismo comunitario y sostenible a través de un plan de gestión turístico enfocado en valorar el patrimonio natural, cultural y arqueológico.</li> <li>- Involucrar la comunidad en el Plan Especial.</li> </ul>

#### ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
11	GRANADOS-RÍO COCA/ Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Jipijapa - Iñaquito	Adjudicar mayores aprovechamientos a los lotes para promover el desarrollo urbano, aumentando las intensidades de usos mixtos y residenciales, liberando espacio en planta baja para una mayor permeabilidad en la zona y mayor cantidad de espacios públicos. Sumado, el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y vial de la zona.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hacer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre la Av. Eloy Alfaro, la Av. Los Granados y el Río Coca. - Optimizar el terreno correspondiente a la Estación Río Coca - Mejorar la conectividad peatonal y vehicular entre la Av. Eloy Alfaro y la Calle De Los Laureles</li> <li>- Potenciar la residencialidad.</li> </ul>
12	PUCE - NAYÓN / Plan Parcial de Desarrollo	Nayón	Planificar el desarrollo del predio perteneciente a la Universidad Católica de Quito, procurando una equitativa repartición de cargas y beneficios en favor de la correcta integración con el entorno y las necesidades urbanas de la parroquia de Nayón.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejoramiento de los sistemas públicos de soporte.</li> <li>- Mejoramiento de la conectividad este - oeste</li> <li>- Generación de espacio público y recreativos para la parroquia de tanda.</li> </ul>
13	LA FLORESTA / Plan Especial	Mariscal Sucre	Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas implantadas en el barrio de la floresta con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordinar entre el barrio y el municipio programas y proyectos dirigidos a conservar y proteger su carácter patrimonial y tradicional.</li> <li>- Generar estándares urbanísticos que permitan mantener y mejorar el hábitat de los pobladores del barrio.</li> </ul>
14	LA MARISCAL/ Plan Especial	Mariscal Sucre	Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas implantadas en el barrio de la Mariscal con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordinar entre el barrio y el municipio programas y proyectos dirigidos a conservar y proteger su carácter patrimonial y tradicional.</li> <li>- Generar estándares urbanísticos que permitan reorganizar las actividades nocturnas y mantener y mejorar el hábitat de los pobladores del barrio.</li> <li>- Promover programas de seguridad barrial y</li> </ul>

				participación ciudadana.
--	--	--	--	--------------------------

#### ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ

	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
15	LA MARÍN/ Proyecto Integral	Centro Histórico	Impulsar un proyecto urbano de recuperación y reconexión del espacio público en la zona de la Marín en concordancia con los sistemas públicos de transporte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creación de un nuevo espacio público que recupere el eje de la Av. Pichincha y conecte las zonas altas del centro histórico con los equipamientos de movilidad, asegurando en su diseño la mejora de la calidad del espacio público y el incremento del verde urbano.</li> <li>- Mejorar el acceso e infraestructura del transporte público.</li> <li>- Mejorar integralmente la imagen urbana del sector.</li> </ul>

#### ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
16	EPLICACHIMA / Plan Parcial Urbano de Desarrollo	La Ferroviaria	Promover la creación de un parque urbano de escala metropolitana entre las parroquias de La Argelia y La Ferroviaria con equipamiento de carácter cultural hacia la Av. Maldonado. Además, establecer un sistema de caminería que permita articular de manera transversal las dos parroquias.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizar el incremento de edificabilidad y cambio de uso de suelo a múltiple en la zona baja hacia la Av. Maldonado.</li> <li>- Promover la conservación de la zona alta (tercera zona de equipamiento), por donde atraviesa la ruta del Capac Ñan, que forma parte del patrimonio histórico cultural del DMQ.</li> <li>- Promover la apertura y adecuaciones necesarias de la zona alta del plan para uso público como equipamiento recreativo (parque), en un área no menor a 40 ha. que se podría habilitar por tramos y que se vincule a la red de espacios verdes urbanos.</li> <li>- Promover la creación de equipamientos de carácter cultural en las edificaciones existentes, que corresponde a la zona intermedia del polígono (segundo polígono de equipamiento).</li> <li>- Generar rutas peatonales que permitan la integración entre las parroquias de La Ferroviaria y La Argelia.</li> <li>- Generar una vía vehicular con un boulevard peatonal que permita la conectividad entre las parroquias de La Ferroviaria y La Argelia.</li> <li>- Gestionar la correcta repartición de cargas y beneficios, para la habilitación pública parcial de la zona superior del plan.</li> </ul>
17	"EL RECREO" / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	La Magdalena - Chimbacalle	Promover la residencia de alta densidad y la mixtificación de usos para fortalecer la centralidad Villaflores-Chimbacalle-Magdalena. Integrar el espacio público con el Mercado Chiriyacu, así como conectar y recuperar el tramo de la quebrada del Machángara que corresponde al Proyecto Integral "Machángara".	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover la residencia, principalmente de interés social y prioritario en los predios pertenecientes al municipio.</li> <li>- Analizar el incremento de edificabilidad de acuerdo con los tamaños de lote existentes y los sistemas públicos de soporte.</li> <li>- Generar un boulevard que integre los predios del municipio, estación del metro, mercado de Chiriyacu y Quebrada Machángara.</li> <li>- Establecer diálogos con los propietarios del Centro Comercial el Recreo, para la utilización de la zona posterior como residencia.</li> <li>- Mejorar las características de conectividad de la calle Rodrigo Torres.</li> <li>- Recuperar el tramo del Proyecto Integrar Machángara colindante con este plan, para su integración con el espacio público y el actual centro comercial.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>- Analizar los requerimientos de los sistemas públicos de soporte para potenciar el uso residencial y la centralidad de Chimbacalle-La villaflores-La Magdalena.</li> </ul>
18	"SAN BARTOLO - EL COMERCIO" / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Solanda - La Argelia	Establecer un uso de suelo múltiple y residencial que permita el aumento del aprovechamiento en los lotes de oportunidad que actualmente tienen uso industrial 2. Crear y ordenar los SPS, sistema vial y espacios públicos. Fortalecer el eje férreo como espacio público.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover el uso residencial y múltiple.</li> <li>- Analizar el incremento de edificabilidad con el cambio de uso.</li> <li>- Analizar el reordenamiento y reestructuración parcelaria para generar una trama urbana que permita su integración con el entorno, priorizando la accesibilidad universal mediante aceras amplias, seguras con arbolado y mobiliario urbano.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Solanda-San Bartolo.</li> <li>- Incorporar una zona para la ubicación de vivienda de interés social.</li> <li>- Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Solanda-San Bartolo.</li> <li>- Recuperar el tramo del Proyecto Integrar Machángara colindante con este plan.</li> <li>- Recuperar la quebrada del Río Machángara que atraviesa este plan.</li> <li>- Planificar la integración y potenciación del área residencial consolidada existente que no cambiará de uso, con los nuevos usos asignados en la actual zona industrial.</li> </ul>
19	"SOLANDA-MAYORISTA"/ Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Solanda	Establecer un proceso de relocalización para los casos no mitigables por subsidencia en Solanda en el predio municipal del mercado Mayorista. Además, parte del predio será utilizado en una asociación público - privada que permita gestionar cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Relocalizar en el predio del mercado Mayorista los casos no mitigables por subsidencia de Solanda.</li> <li>-Implementar un proceso de remediación en los predios desocupados para el uso de equipamiento en Solanda.</li> <li>-Realizar un estudio de suelo en Solanda para determinar la afectación en los predios por subsidencia.</li> <li>-Incorporar espacio público en la zona de la relocalización.</li> <li>- Recuperar el tramo del Proyecto Integral Machángara colindante con este plan.</li> </ul>
20	MACHÁNGARA/ Proyecto Integral	La Magdalena - San Bartolo - Solanda	Recuperar y conservar la quebrada del Río Machángara como espacio público articulado con los equipamientos de cada plan parcial que atraviesa o colinda.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseñar un proyecto integral que considere la recuperación del sistema biofísico de la quebrada y del río.</li> <li>- Fortalecer este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano acorde a su diseño.</li> </ul>

#### ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
21	EDESA / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Quitumbe	Promover el cambio de uso de industrial a múltiple con el propósito de promover la transformación de la Avenida Morán Valverde. Adjudicar mayores aprovechamientos a los lotes para promover el desarrollo urbano, aumentar las intensidades de usos mixtos y residenciales. Liberar la planta baja de las edificaciones para fortalecer y otorgar espacio público al sector. Aprovechar los lotes de oportunidad para densificar el área en función de las oportunidades para el DOT que permiten las estaciones del Metro en Quitumbe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover la residencia y el comercio.</li> <li>- Analizar el incremento de edificabilidad con el cambio de uso.</li> <li>- Analizar la generación de una trama urbana que permita su integración con el entorno, priorizando la accesibilidad universal mediante aceras amplias, seguras con arbolado y mobiliario urbano.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe.</li> <li>- Integrar el espacio público planteado dentro de la UAU con el parque las Cuadras.</li> </ul>
22	"QUITUMBE-CONFITECA" / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Quitumbe	Promover el cambio de uso de industrial a múltiple para consolidar la centralidad Quitumbe. Aumentar la edificabilidad en relación con los lotes de oportunidad por su tamaño para establecer la residencia de alta densidad. Crear y ordenar los SPS, sistema vial y espacios públicos que estarán integrados al Proyecto integral Boulevard Quitumbe. Además, incorporar la recuperación del tramo del eje férreo que corresponde al plan como espacio público.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover la residencia y el comercio.</li> <li>- Analizar el incremento de edificabilidad con el cambio de uso.</li> <li>- Analizar el reordenamiento y reestructuración parcelaria para generar una trama urbana que permita su integración con el entorno, priorizando la accesibilidad universal mediante aceras amplias, seguras con arbolado y mobiliario urbano.</li> <li>- Promover la conectividad entre la Av. Maldonado y Otoya Ñan, para generar una vinculación directa vehicular y peatonal entre la Maldonado y la Quitumbe Ñan.</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe.</li> <li>- Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan.</li> </ul>
23	"GUAMANÍ-TURUBAMBA" / Plan Zonal	Guamaní Turubamba	Mejorar la morfología urbana de la zona, a partir de la reestructuración vial, acorde con el uso residencial de la zona. Dotar de equipamientos y aumentar la dotación de servicios públicos de soporte en todo el polígono. Existen barrios regularizados dentro del polígono. Mejorar la estructura vial existente para potenciar la actividad industrial en la zona que corresponde. Establecer una franja de equipamiento que permita la	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promover la consolidación según los usos establecidos.</li> <li>- Analizar la trama urbana existente y generar nuevas vías que permitan conectar la Av. Mariscal Sucre y su extensión con la Av. Maldonado de manera transversal.</li> <li>- Analizar y promover la conectividad vial, vehicular y peatonal, dentro del plan que permita la integración de las diversas zonas residenciales, que actualmente se encuentran desarticuladas producto de un fraccionamiento no planificado y la existencia de barrios regularizados.</li> <li>- Mejorar la conectividad vial acorde al uso industrial, permitiendo una conexión directa con la Av. Maldonado y Av. Simón Bolívar.</li> </ul>



			transición entre el uso residencial e industrial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incorporar espacio público y equipamiento recreativo, de acuerdo con las necesidades de la zona.</li> <li>- Promover la implementación de una franja de amortiguamiento con equipamientos para generar una transición entre el uso industrial y el residencial del entorno.</li> <li>- Identificar y planificar planes parciales dentro del Plan Zonal que permita alcanzar los objetivos territoriales según el diagnóstico.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar el desarrollo de estas zonas de acuerdo con los usos establecidos.</li> <li>- Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan.</li> </ul>
24	BOULEVARD QUITUMBE/ Proyecto Integral	Quitumbe	Rediseñar, recuperar, fortalecer el eje de espacio público del Plan Quitumbe articulado al sistema biofísico de las quebradas en su trayecto. En los lotes de oportunidad dentro del eje se plantea aumentar edificabilidad, incorporar uso múltiple y liberar la planta baja para permitir la continuidad del espacio público.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejorar el espacio público mediante la dotación de arbolado, mobiliario urbano y ciclovía en el eje de equipamientos y en la calle Amaru Ñan.</li> <li>- Promover el uso residencial en altura y el uso comercial en planta baja en los lotes de oportunidad y dejar espacios libres para el uso público en planta baja y así garantizar la conectividad peatonal de este eje.</li> <li>- Dotar de equipamientos de calidad, generar conectividad peatonal a lo largo de su recorrido y promover la recuperación de quebradas.</li> <li>- Promover la recuperación de las quebradas y del sistema biofísico integradas al espacio público.</li> <li>- Promover la participación de la ciudadanía durante el desarrollo del proyecto.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe.</li> <li>- Incorporar un circuito de ciclovías que articule los diferentes equipamientos y espacios verdes de la zona.</li> </ul>
25	LÍNEA FÉRREA/ Proyecto Integral	Varios	Potenciar el trayecto de la línea férrea desde la estación de Chimbacalle, hasta Turubamba en el sur, potenciando como un espacio público de calidad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortalecer este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano acorde a su diseño.</li> <li>- Potenciar el comercio y las actividades relacionadas al espacio público.</li> <li>- Potenciar el turismo.</li> </ul>

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS				
	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
26	LA BETANIA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Alangasí	Complementar la estructura vial existente de manera tal que promueva la capacidad de integración con la trama urbana, mejorar los SPS y la prevención para los espacios públicos y equipamientos, así como, pretender un equilibrio entre la vivienda privada y la implementación de vivienda de interés social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejorar la conectividad vial entre las vías conectores y locales para estructurar una trama urbana articulada.</li> <li>- Promover la implementación de vivienda de interés social</li> <li>- Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>- Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para las estructuras planificadas</li> </ul>
27	LA BALVINA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Amaguaña	El plan pretende la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación hacia el suelo urbano, una vez complementadas con los sistemas públicos de soporte necesarios para garantizar su funcionamiento. El objetivo es la regulación de la estructura vial primaria, la provisión de servicios, equipamientos, áreas verdes, zonas industriales, así como, la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35.</li> <li>- Prever los espacios públicos y equipamientos necesarios para fortalecer los requerimientos del sector.</li> <li>- Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren debidamente consolidados y abastecidos.</li> <li>- Identificar y definir una zona industrial de mediano impacto, en correlación con la influencia industrial del cantón Rumiñahui y la vinculación con la E35.</li> </ul>
28	CUENDINA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Amaguaña	El plan pretende la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación hacia el suelo urbano, una vez complementadas con los sistemas públicos de soporte necesarios para garantizar su funcionamiento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35.</li> <li>- Prever los espacios públicos y equipamientos necesarios para fortalecer los requerimientos del sector.</li> <li>- Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren debidamente consolidados y abastecidos.</li> </ul>

29	ITULCACHI / Plan Parcial De Expansión Urbana	Itulcachi	El plan permite la planificación de la zona industrial de Itulcachi, mediante un polígono industrial de diversas tipologías, frente a la vía E35, estratégica en el desarrollo logístico y productivo del DMQ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar un consolidación planificada de actividades industriales con exigencias sostenibles y cuyo uso de suelo industrial sea de mediano y alto impacto.</li> <li>- El plan deberá planificar la accesibilidad desde la E-35.</li> <li>- El diseño e implantación del plan deberá incorporar todas las medidas de seguridad para este tipo de infraestructuras y asegurar la protección ambiental de su entorno, tanto en las zonas protegidas, de recursos naturales y quebradas que circundan, mismas que deberán ser preservadas en su integridad.</li> </ul>
30	SAN CARLOS / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Alangasi	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenciar la residencialidad</li> <li>- Aplicar instrumentos de gestión para el reparto equitativo de cargas y beneficios.</li> </ul>
31	CONOCOTO / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Varios	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, a partir de la mejora del sistema vial, así como, la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje de la Av. Ilaló y la calle Marqueza de Solanda</li> <li>- Potenciar los espacios públicos recreativos y los equipamientos necesarios para el abastecimiento del sector</li> <li>- Consolidar el territorio cercano a la centralidad de Conocoto</li> <li>- Potenciar la mixticidad de actividades</li> </ul>

#### ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
32	TABABELA - ZAC / Plan Parcial De Expansión Urbana	Tababela	Este plan desarrollará una zona de actividades complementarias al aeropuerto (ZAC) con el objetivo de potenciar las actividades comerciales, industriales y logísticas del DMQ y del país, así como la exportación de mercancías y productos hacia el exterior.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Considerar la estructura vial proyectada por la Secretaría de Movilidad del DMQ para el sector, la cual se aprobó con el PUAE Holiday Inn y articular con el proyecto ZEDE y el área de Comercios y Servicios Especializados.</li> <li>- Planificar la franja destinada a espacio público y de encuentro en armonía con el contexto natural e implementar una franja de amortiguamiento con el área productiva de la parroquia.</li> <li>- Solicitar a la Dirección de Aviación Civil la correspondiente certificación de que las alturas determinadas en el plan no afecten a la seguridad aeroportuaria.</li> </ul>
33	SAN JUAN DE CUMBAYÁ / Plan Parcial De Expansión Urbana	Cumbayá	Busca incorporar al suelo urbano áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas de suburbanización. El objetivo es mejorar la estructura vial existente y generar nuevas vías de conexión, los SPS y los espacios públicos, rutas ecológicas y ciclo rutas, en articulación con el sistema de áreas verdes (incl.potencial Parque Metropolitano de Cumbayá) y mejorar las condiciones de habitabilidad de los residentes del sector.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberá considerar la propuesta del Plan Especial San Juan, propuesta de sistema de áreas verdes, espacio público, equipamientos, sistema vial y conectividad, entre otros.</li> <li>- Articulación a la ruta del chaquiñán y el sistema de áreas verdes (incl. potencial Parque Metropolitano de Cumbayá).</li> <li>- Recuperación del espacio público del eje férreo para articularse al Sistema de Espacio Público del sector</li> <li>- Mejora y dotación de los sistemas públicos de soporte.</li> <li>- La zona delimitada como protección ecológica deberá mantenerse para evitar mayores asentamientos o la consolidación de un eje comercial hacia la vía rápida de la Simón Bolívar en correspondencia con el cinturón verde de Quito.</li> <li>- La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al precenso 2021 del INEC.</li> </ul>
34	PIFO / Plan Parcial De Expansión Urbana	Pifo	Este plan parcial de desarrollo busca incorporar al suelo urbano áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas de suburbanización y el desarrollo del Proyecto Estratégico: Centro Logístico y Abastecimiento. El objetivo es la regulación de la estructura vial primaria, la provisión de servicios, equipamientos, áreas verdes, a la vez que consolidar el uso de suelo residencial en un área donde la actividad florícola produce conflictos de uso debido a la contaminación ambiental.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-En el eje vial que actualmente separa el área urbana con el área rural se modificará su uso con el fin de promover una diversidad de usos y servicios compatibles con su contexto.</li> <li>-Aprovechar los predios municipales para la implementación de equipamientos, entre ellos el centro logístico y de abastecimiento. Adicionalmente, el GAD Parroquial requiere un cementerio en el área.</li> <li>-Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja.</li> <li>- Establecer rutas de ciclorutas en articulación con el Plan Pifo</li> <li>- Anticipar los efectos que ejercerá en su contexto inmediato el funcionamiento de los equipamientos a escala metropolitana. Promover la implementación de</li> </ul>

				<p>una franja de amortiguamiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Identificar zonas con asentamientos informales o barrios regularizados con el fin de incorporarlos en el plan.</li> <li>- La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al precenso 2021 del INEC.</li> </ul>
35	PUEMBO / Plan Parcial De Expansión Urbana	Puembo	<p>Este plan parcial de desarrollo busca incorporar gradualmente al suelo urbano áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas de suburbanización. El objetivo es la regulación de la estructura vial primaria, la provisión de servicios, equipamientos, áreas verdes, siendo las intervenciones municipales ejecutadas gradualmente a la par del pago de contribuciones de mejora e impuesto predial que permitan costear los procesos de urbanización.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Considerar las zonas en el oeste del plan, que no cuentan con fraccionamiento y consolidación, como futuras zonas de residencia sostenible.</li> <li>-Establecer una conexión que vincula el área urbana, el paisaje natural de la quebrada, las áreas de producción y residencial rural.</li> <li>-Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</li> <li>-Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja.</li> <li>- Planificar trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes y planificadas (Ruta Viva y Vía Gualo-Puembo)</li> <li>- Establecer rutas de ciclorrutas en articulación con el Chaquiñan con el fin de promover una movilidad sostenible.</li> <li>-Identificar zonas con asentamientos informales o barrios regularizados con el fin de incorporarlos en el plan.</li> <li>- La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al precenso 2021 del INEC.</li> </ul>
36	COLLAQUÍ / Plan Parcial De Expansión Urbana	Tumbaco	<p>El plan de desarrollo busca incorporar gradualmente al suelo urbano áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas de suburbanización. El objetivo es la regulación de la estructura vial primaria, la provisión de servicios, equipamientos, áreas verdes, siendo las intervenciones municipales ejecutadas gradualmente a la par del pago de contribuciones de mejora e impuesto predial que permitan costear los procesos de urbanización.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prever áreas para equipamientos, espacio público y áreas verdes en sujeción a los estándares de cesiones obligatorias de suelo determinados para este tipo de plan y su articulación a los sistemas urbanos del sector. (incl. potencial Parque Metropolitano al norte de Collaqui).</li> <li>-Promover el desarrollo de densidades bajas y medias en concordancia con el carácter rural de la parroquia y con el entorno natural (quebradas).</li> <li>- Planificar la trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes (Interoceánica), avenidas transversales y la centralidad sectorial El Arenal y centralidad zonal Tumbaco.</li> <li>- Establecer rutas de ciclorrutas en articulación con el Chaquiñan con el fin de promover una movilidad sostenible.</li> <li>- Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja.</li> <li>- Establecer una conexión que vincula el área urbana y el paisaje natural de la quebrada.</li> <li>-Definir las áreas verdes y equipamientos públicos que complementen el funcionamiento residencial.</li> <li>- Anticipar los efectos que ejercerá en su contexto inmediato el funcionamiento de los equipamientos recreativo-deportes a escala metropolitana.</li> <li>- Determinar el porcentaje adecuado de VIS y VIP. - Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</li> <li>- La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al precenso 2021 del INEC.</li> </ul>
37	ZAC - COTOPAXI / Plan Parcial Urbano De Desarrollo	Tababela	<p>Este plan desarrollará una Zona de Actividades Complementarias (ZAC) en el aeropuerto con el objetivo de potenciar las actividades comerciales, industriales y logísticas del DMQ y del país, así como la exportación de mercancías y productos hacia el exterior.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Desarrollar el área de la actual urbanización de empleados de la DAC con uso mixto en articulación a su contexto inmediato en concordancia con el proyecto de la ZAC establecido en el MTD.</li> <li>-Considerar la estructura vial proyectada por la Secretaría de Movilidad del DMQ para el sector, la cual se aprobó con el PUAE Holiday Inn y articular con el proyecto ZEDE y el área de Comercios y Servicios Especializados.</li> <li>- Planificar la franja destinada a espacio público y de encuentro en armonía con el contexto natural e implementar una franja de amortiguamiento con el área productiva de la parroquia.</li> </ul>
38	EL ESTABLO Plan Parcial Urbano De Desarrollo	Cumbayá	<p>Fortalecer la centralidad de Cumbayá mediante el aprovechamiento de predios</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Considerar la estructura vial proyectada por la Secretaría de Movilidad para el sector, la cual se conforma por el túnel la Lira (parte de la Troncal Metropolitana).</li> </ul>

			vacantes y subutilizados. El objetivo es evitar el desarrollo monofuncional y consolidar un uso residencial de mediana densidad mediante el cambio de zonificación (tamaño de lote) y edificabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Planificar una red vial secundaria que se complemente a la proyección de Troncal Metropolitana con el fin de concretar una solución a la congestión vehicular generada por los proyectos inmobiliarios nuevos.</li> <li>-Articularse con la centralidad de Cumbayá. -Potenciar la residencialidad y comercio.</li> </ul>
39	PARÍS QUITO - DELLTEX / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Cumbayá	Fortalecer la centralidad de Cumbayá mediante el aprovechamiento de predios subutilizados. El objetivo es evitar el desarrollo monofuncional y consolidar un uso residencial de mediana densidad en armonía con el área de protección urbanística patrimonial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la centralidad de Cumbayá.</li> <li>-Articularse al área patrimonial de Cumbayá y redistribuir el tráfico mediante una nueva estructura vial.</li> <li>-Articularse con el Plan Cervecería Nacional y al chaquiñan.</li> <li>-Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclorrutas que se articulen con el Chaquiñan.</li> <li>-Definir áreas verdes que se articulen a equipamientos recreativos-deportes que complementen el funcionamiento y el potencial residencial y comercial.</li> <li>- Determinar el porcentaje de VIS y VIP.</li> </ul>
40	TUMBACO / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Tumbaco	Fortalecer la centralidad de Tumbaco mediante la incorporación de nuevas áreas con alto potencial de desarrollo y renovación. Cambiar el uso de suelo y aumentar edificabilidad principalmente en el lote del MAGAP, el cual articula el funcionamiento de la zona.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prever áreas para equipamientos, espacio público y áreas verdes en sujeción a los estándares de cesiones obligatorias de suelo determinados para este tipo de plan y su articulación a los sistemas urbanos del sector.</li> <li>-Promover el desarrollo de densidades medias en concordancia con el carácter urbano de la centralidad zonal de la parroquia.</li> <li>- Planificar la trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes (Interoceánica y Ruta Viva).</li> <li>- Establecer una conexión que vincula el área urbana y el paisaje natural de las quebradas.</li> <li>-Definir las áreas verdes y equipamientos públicos que complementen el funcionamiento residencial.</li> <li>- Determinar el porcentaje de VIS y VIP.</li> <li>- Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</li> </ul>
41	CERVECERÍA NACIONAL CUMBAYA / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación	Cumbayá	El Plan tiene como objetivo articular el PIT de conservación con el eje de Chaquiñan. Además, aprovechar los lotes de oportunidad o vacantes con el fin de consolidar un uso residencial de mediana densidad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la centralidad de Cumbayá.</li> <li>-Articularse al área patrimonial de Cumbayá.</li> <li>-Articularse con el Plan parcial París Quito- Delltex y al chaquiñan</li> <li>-Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclorrutas que se articulen con el Chaquiñan.</li> <li>-Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja.</li> <li>-Definir áreas verdes que complementen el funcionamiento residencial y comercial y se integren al sistema de áreas verdes y red verde urbana.</li> <li>- Determinar el porcentaje de VIS y VIP.</li> </ul>
42	PUEMBO / Plan Zonal	Puembo	Su objetivo es detallar las estrategias de planificación en un área de transición urbano-rural buscando integrar y articular ambos sistemas. Estas estrategias están orientadas por el desarrollo y ocupación sostenible donde la agricultura de gran escala, pequeña escala, horticultura y huertos familiares puedan convivir de forma armónica con los usos urbanos de la cabecera parroquial a la vez que se estructuren los sistemas de áreas verdes, sistema vial y movilidad sostenible.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Promover la cooperación interinstitucional para el desarrollo de programas de desarrollo agroproductivo y agroforestal a mediana y baja escala.</li> <li>-Analizar y planificar los sistemas urbanos y sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre las áreas rurales y suelo proyectado como de expansión urbana.</li> <li>-Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclorrutas que se articulen con el Chaquiñan y con Pifo.</li> <li>-Disminuir la presión de construir sobre el borde de quebrada y definir bajos niveles de ocupación en planta baja.</li> <li>- Recuperar las quebradas, se ha identificado contaminación.</li> <li>- Anticipar los efectos de las nuevas vías planificadas (Gualo-Puembo, y extensión de la Ruta Viva) con la creación de una zona de amortiguamiento.</li> </ul>
43	MANEJO INTEGRAL ILALÓ / Plan Especial	Varios	En el marco de los esfuerzos de conservación y manejo del Patrimonio Natural del DMQ, desde el 2012, el MDMQ promueve iniciativas para la conservación, manejo y recuperación de áreas estratégicas en el Distrito. Una de estas áreas que se ha identificado como estratégica y prioritaria, es el Cerro Ilaló, donde a partir del año 2013, con el involucramiento de	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Articular el proyecto con el entorno, es decir área del Plan Laderas, comuna de Lumbisí</li> <li>-Definir o delimitar áreas de amortiguamiento con referencia a los ejes viales de sus faldas y territorios con presión inmobiliaria.</li> <li>- Desarrollar el plan de manera participativa, incluyendo a las comunas.</li> <li>- Prestar atención particular en reconocer la tenencia o propiedad colectiva original del territorio, en el caso de las comunas.</li> <li>- Fortalecer rutas turísticas de escalinata y fomentar las</li> </ul>

			actores clave, se recopiló insumos necesarios para impulsar la conservación y recuperación del Patrimonio Natural presente en este territorio.	actividades económicas que empoderen a la comunidad. - Desarrollar una propuesta que considere aportes del Ministerio de Agricultura y Ganadería, Secretaría de Ambiente, Comunas del Ilaló y Lumbisí, Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, Administraciones Zonales de Tumbaco y Los Chillos y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
44	CUMBAYÁ / Proyecto Integral	Cumbayá	Este proyecto permitirá articular la centralidad de Cumbayá- moderna con su centro histórico mediante la recuperación de espacio público, consolidando la centralidad zonal de Cumbayá.	- Recuperación del espacio público para articularse al Sistema de Espacio Público del sector. - Propuesta de un nuevo equipamiento cultural en las edificaciones en la antigua estación del tren y remodelación del mercado de Cumbayá. -Generar una trama urbana que permita su integración con el entorno mediante la UAU Cumbayá - Las bañistas.
45	EL ARENAL / Proyecto Integral	Tumbaco	Trabajar sobre los espacios que han disminuido su actividad social y económica con el objetivo de dinamizar y compactar la ciudad. El proyecto detonador será el Mercado el Arenal	-Articular el proyecto con el Plan Especial de Collaquí y con el Proyecto Territorial Integral El Arenal. -Analizar la creación de nuevas vías y la equitativa repartición de cargas y beneficios. -Considerar la posibilidad de implementar VIS o VIP -Definir áreas verdes que se articulen a equipamientos recreativos-deportes que complementen el funcionamiento y el potencial residencial y comercial.

Esta identificación no constituye una delimitación definitiva. Para su correcta implementación, los planes antes citados, deberán formular un diagnóstico participativo que no sólo aborde el sector identificado, sino la totalidad del Polígono de Intervención en el cual se inscribe, permitiendo definir su límite exacto y la viabilidad final del Plan.

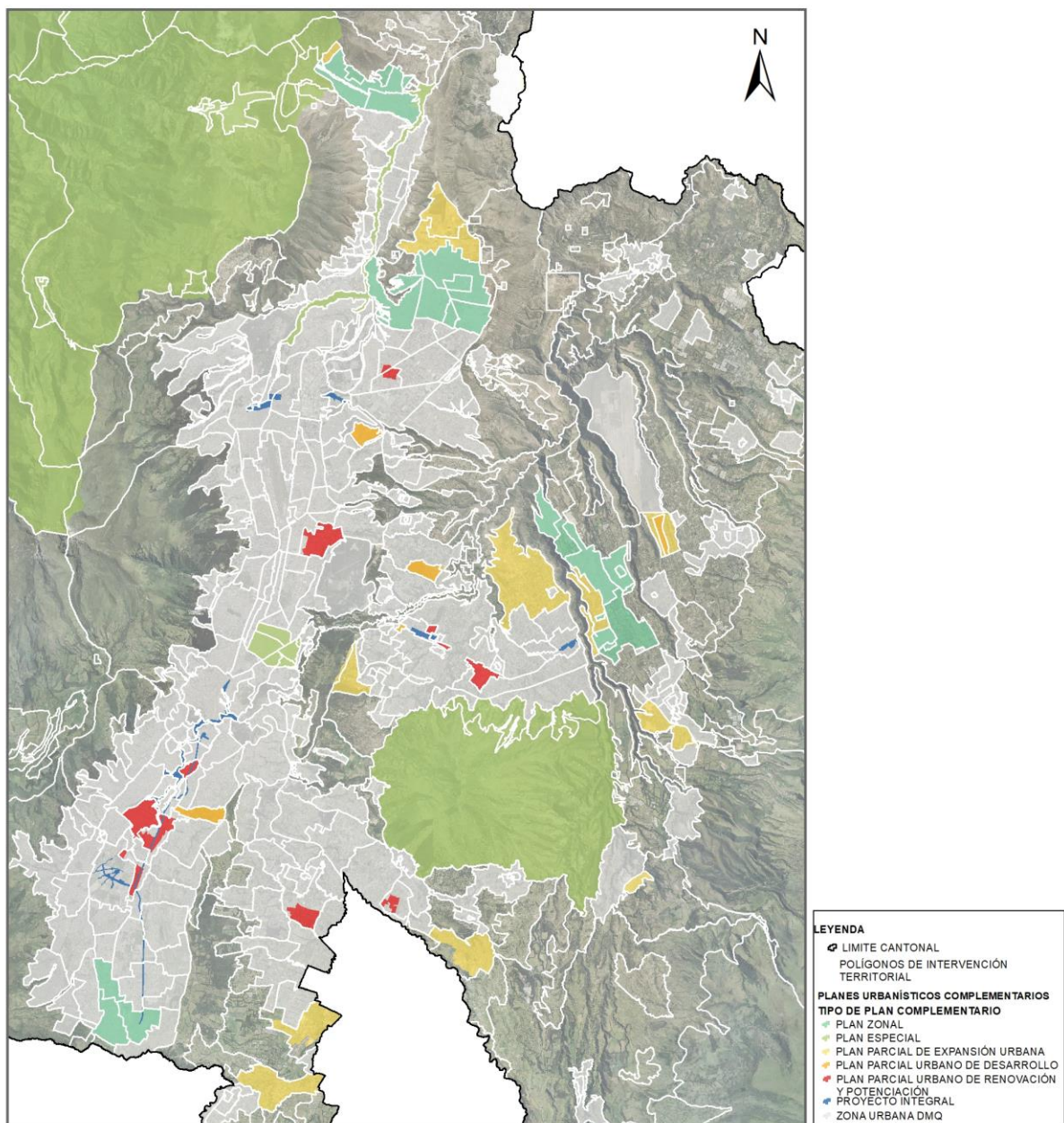
En los casos en los cuales el diagnóstico determine la aplicación de un plan complementario diferente al identificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se deberá justificar las razones del cambio y acogerse a los procedimientos y alcances del plan que se necesite desarrollar.

Tabla 5.02 Resumen Ubicación de Sectores Identificados PUCS – PUGS - DMQ

PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO	ADMINISTRACIÓN ZONAL								
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZQ	AZLC	AZT	DMQ TOTAL
PLAN ZONAL	1	1				1		1	4
PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA	1	1					4	5	11
PLAN PARCIAL URBANO DE DESARROLLO		1	1		1			2	5
PLAN PARCIAL URBANO DE MEJORAMIENTO									
PLAN PARCIAL URBANO DE RENOVACIÓN Y POTENCIACIÓN		1	1		3	2	2	3	12
PLAN ESPECIAL	2		2					1	5

PLAN MAESTRO SECTORIAL									0
TOTAL POR AZ	4	4	4		4	3	6	12	37
PROYECTO INTEGRAL	2			1	1	2		2	8

Gráfico 5. 01 PUGS PUCS 1 Identificación de sectores sujetos a Planes urbanísticos Complementarios (Apéndice C5-PUC-PN-1)



# LISTA DE APÉNDICES

## APÉNDICES DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

APÉNDICE C5-PUC-PN-1\_Identificación de sectores sujetos a Planes Urbanísticos Complementarios (PUC)

PROPUESTA