

TÍTULO V

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS E INTERVENCIONES TERRITORIALES

C5-PUC-IT

Mayo, 2023

CONTENIDO

CAPÍTULO I	7
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	7
PARÁGRAFO I	7
DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	7
<i>SUBPARÁGRAFO I</i>	7
<i>CONSIDERACIONES MÍNIMAS PARA LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS</i>	7
<i>SUBPARÁGRAFO II</i>	8
<i>CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS</i>	8
<i>SUBPARÁGRAFO III</i>	9
<i>INICIATIVA Y FORMULACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS</i>	9
PARÁGRAFO II	10
PLAN MAESTRO SECTORIAL	10
PARÁGRAFO III	11
PLAN ZONAL	11
PARÁGRAFO IV	12
PLAN ESPECIAL	12
PARÁGRAFO V	13
PLAN PARCIAL	13
<i>SUBPARÁGRAFO I</i>	14
<i>ÁMBITO DE APLICACIÓN DE PLANES PARCIALES</i>	14
<i>SUBPARÁGRAFO II</i>	15
<i>INICIATIVA DE PLANES PARCIALES</i>	15
<i>SUBPARÁGRAFO III</i>	15
<i>DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO</i>	15
<i>SUBPARÁGRAFO IV</i>	15
<i>TIPOS DE PLANES PARCIALES</i>	15
CAPÍTULO II	19
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ	19
PARÁGRAFO I	19
IDENTIFICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.....	19
PARÁGRAFO II	46
APLICACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	46
CAPÍTULO III	49
INTERVENCIONES TERRITORIALES	49
PARÁGRAFO I	49
PROYECTO INTEGRAL	49

ÍNDICE TABLAS

TABLA 5.01 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ	20
TABLA 5.02 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA: PLANES MAESTROS	46
TABLA 5.03 RESUMEN UBICACIÓN PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS-DMQ.....	47
TABLA 5.04 PROYECTOS INTEGRALES EN EL DMQ SEGÚN ADMINISTRACIÓN ZONAL	49
TABLA 5.05 RESUMEN UBICACIÓN DE PROYECTOS INTEGRALES	55

ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 5.01 PUGS PUCS 1 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS (APÉNDICE C5-PUC-PN-1)	48
GRÁFICO 5.02 PUGS IT 1 IDENTIFICACIÓN DE INTERVENCIONES TERRITORIALES MESETA (APÉNDICE C5-IT-PN-1)	56

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
PUGS	Plan de Uso y Gestión de Suelo
PMDOT	Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
SITP	Sistema Integrado de Transporte Público

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Los instrumentos de planificación urbanística complementaria se establecen con el objetivo de especificar o complementar las disposiciones contenidas en el PMDOT y el PUGS respecto al componente urbanístico, donde sea necesario realizar un estudio pormenorizado, establecer una propuesta o tomar decisiones específicas con respecto a un sector del Distrito Metropolitano de Quito.

CAPÍTULO I

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

PARÁGRAFO I

DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe.

Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

Los Planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano, con 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
- e) Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

De ser necesario el cambio de tipología de un plan urbanístico complementario definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será justificado en el diagnóstico del plan urbanístico complementario y deberá acogerse al procedimiento, alcance y contenidos del mismo.

SUBPARÁGRAFO I

CONSIDERACIONES MÍNIMAS PARA LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en la ordenanza que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios podrán ser revisados por el órgano responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

- a) Toda modificación de un plan vigente deberá contener una propuesta sustentada de manera integral de la reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
- b) La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.
- c) Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En los casos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:
 - i. Toda modificación de un plan urbanístico complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado según la normativa nacional vigente.
 - ii. La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y legales por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan.
 - iii. Se deberá indicar de manera expresa, los artículos, disposiciones y/o anexos, incluyendo los mapas específicos, que serán reformados respecto al componente urbanístico.
 - iv. En caso de plan parcial, la modificación de la propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el mismo.

SUBPARÁGRAFO II

CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener como mínimo lo siguiente:

1. Documento técnico de soporte
 - a) Memoria justificativa
 - b) Diagnóstico del plan
2. Propuesta del Plan
3. Cartografía
4. Proyecto de Ordenanza

Adicional a los contenidos mínimos suscritos en este artículo, se deberá observar lo establecido en el instructivo para la formulación de planes urbanísticos complementarios, elaborado por el órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos metropolitanos que tengan competencia en el ámbito de cada plan. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente.

La atribución de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios, de manera coordinada con los demás involucrados, será la siguiente:

- a) Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.
- b) Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y/o la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.
- c) Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, y planes de zonas especiales de interés social (ZEIS), será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las administraciones zonales y las entidades municipales, podrán desarrollar planes parciales en coordinación y bajo supervisión del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- d) Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.
- e) Para planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

En casos de iniciativa mixta, los planes urbanísticos complementarios se coordinarán con los proponentes del plan.

Para el desarrollo de un plan urbanístico complementario en un sector que no haya sido identificado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la entidad proponente presentará a la Comisión del Concejo Metropolitano correspondiente un informe que motive la necesidad de elaboración del plan.

SUBPARÁGRAFO III

INICIATIVA Y FORMULACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

La iniciativa para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será pública y/o mixta, de acuerdo a su tipología.

La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar un diagnóstico del área definida para la implementación del plan, y la propuesta del mismo de acuerdo a su tipología. Además, incorporará los contenidos específicos establecidos en el presente Título y en la normativa nacional y metropolitana aplicable.

Para la elaboración de planes urbanísticos complementarios se deberá garantizar la participación ciudadana y cumplir con la resolución que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las entidades metropolitanas que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico favorable respecto a la propuesta del mismo, en el ámbito de las atribuciones de cada institución. La entidad proponente o competente en la materia del plan emitirá un informe mediante el cual

presentará a la comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, toda la documentación técnica del plan, el diagnóstico, la propuesta, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos de las entidades metropolitanas que correspondan.

Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano mediante ordenanza.

Una vez aprobada la ordenanza del plan urbanístico complementario, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará dicha aprobación al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el término de tres (3) días contados desde la aprobación de la ordenanza, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el sistema de Información de Regulación Metropolitana.

A través de instancias municipales y ciudadanas, se difundirá el desarrollo de los planes urbanísticos complementarios. Una vez sancionada la ordenanza del plan y sus contenidos técnicos, se garantizará el acceso a los datos públicos mediante la plataforma de gobierno abierto.

La responsabilidad de la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios será del órgano metropolitano proponente, quien deberá coordinar con las entidades correspondientes el cumplimiento de la propuesta técnica en la materia del plan, como también la gestión necesaria con las empresas públicas y metropolitanas para la ejecución de los programas y proyectos.

PARÁGRAFO II

PLAN MAESTRO SECTORIAL

El plan maestro sectorial es el plan urbanístico complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes y de espacio público, entre otros.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El plan maestro sectorial se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo y en los planes parciales.

El plan maestro sectorial establece la política relativa a infraestructura y equipamiento sectorial. Los planes maestros sectoriales deberán incorporar el siguiente contenido mínimo:

1. Determinación de la política, programas y proyectos relacionados con la temática sectorial.
2. Estrategias que conduzcan al mejoramiento de la provisión, prestación y calidad de los servicios públicos y/o sistemas públicos de soporte en el Distrito Metropolitano de Quito, de aplicar.
3. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta.
4. Estándares urbanísticos y reglas técnicas conforme a la temática del plan, de aplicar.
5. Identificación de instrumentos de gestión aplicables.
6. Cartografía que incluya al menos las redes o sistemas principales en la materia del plan.

El plan maestro sectorial podrá identificar la necesidad de aplicar otros tipos de planes urbanísticos complementarios en el territorio, adicionales a los que hayan sido delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de manera justificada.

La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano responsable de la política competente en razón de la materia, en coordinación con los órganos ejecutores y empresas que dotan los sistemas públicos de soporte

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.

PARÁGRAFO III

PLAN ZONAL

El Plan Zonal es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento de una zona del territorio donde existe la necesidad de establecer estrategias de planificación integral y directrices que orientarán las actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte. Podrá incorporar estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del territorio, de ser el caso.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El plan zonal se podrá desarrollar en suelo urbano y rural. No podrá modificar el componente estructurante, ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad. El plan zonal se podrá desarrollar en uno o varios polígonos de intervención territorial.

El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro de su área de intervención, en concordancia con la clasificación, subclasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos.

Se deberá incorporar el siguiente contenido mínimo:

1. La propuesta de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos.
2. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta, que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, vías, entre otras.
3. Desarrollo de estándares urbanísticos específicos, de requerir.
4. Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.

El Plan Zonal podrá identificar de manera justificada la necesidad de aplicar, dentro de su área de intervención, planes parciales o especiales, adicionales a los delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La iniciativa del plan zonal será pública o mixta y podrá ser coordinada con otros niveles de gobierno, con actores públicos y/o privados.

PARÁGRAFO IV

PLAN ESPECIAL

El Plan Especial es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar el suelo en los siguientes casos:

1. Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural con vocación de protección ecológica, de recreación paisajística y otros.
2. Protección y conservación de áreas de patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales u otros.
3. Protección y conservación de áreas del patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia.
4. Áreas 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 dentro del radio de influencia de un proyecto estratégico según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
6. Áreas urbanas y rurales que requieran la mejora de sistemas públicos de soporte y la creación de estándares urbanísticos en función de los tratamientos urbanísticos.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El plan especial se podrá desarrollar en suelo urbano y/o rural, en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de suelo y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

De acuerdo al ámbito de aplicación del Plan Especial, podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo siguiente:

1. Creación de estándares urbanísticos específicos.
2. Vialidad dentro del área del Plan.
3. Áreas de afectaciones.
4. Áreas de amenazas y riesgos.
5. Disminución del aprovechamiento urbanístico respecto a edificabilidad y ocupación, únicamente para realizar ajustes en la protección ecológica y la delimitación de áreas arqueológicas, de acuerdo a lo establecido por la autoridad nacional rectora en materia cultural o ambiental.

El desarrollo del Plan Especial deberá considerar como mínimo el siguiente contenido:

1. Determinación de programas y proyectos para la concreción de los objetivos del plan.
2. La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos de ser el caso.
3. Desarrollo de estándares urbanísticos específicos o adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.
5. Estrategias para la gestión y financiamiento necesarias para la protección, recuperación, conservación y revitalización del patrimonio natural y construido.

Cuando la temática del plan esté orientada a la conservación ambiental, se podrán establecer estrategias de intervención que incluyan criterios para la sostenibilidad, de adaptación y mitigación al cambio climático.

Los planes especiales serán de iniciativa pública o mixta.

PARÁGRAFO V

PLAN PARCIAL

Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada de áreas territoriales delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial.

Los planes parciales determinarán:

- a) La normativa urbanística específica.
- b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y/o la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- c) 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, promover la oferta de vivienda de interés social y/o interés público, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento de uso de suelo y edificabilidad.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento del suelo y los tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del tratamiento urbanístico de Conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuidos.

SUBPARÁGRAFO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE PLANES PARCIALES

Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales se aplicarán en los siguientes casos:

- a) En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.
- c) Para la incorporación de 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 de suelo.
- e) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana.
- 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) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo.
- h) En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, pudiendo considerar a los sectores, barrios o parroquias, delimitados según la normativa metropolitana vigente.

En todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece el plan.

SUBPARÁGRAFO II

INICIATIVA DE PLANES PARCIALES

La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

SUBPARÁGRAFO III

DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana vigente y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.

La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.

SUBPARÁGRAFO IV

TIPOS DE PLANES PARCIALES

Los tipos de planes parciales son:

- a) Plan parcial urbano
- b) Plan parcial de expansión urbana.
- c) Plan parcial de regularización prioritaria.
- d) Plan parcial en zonas especiales de interés social

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá definir tipologías de planes parciales urbanos de acuerdo a la planificación.

- a) **Plan parcial urbano.** - El plan parcial urbano es el plan urbanístico complementario que, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado, permite la planificación, desarrollo y gestión de áreas consolidadas y no consolidadas de suelo urbano, a través de la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, provisión de vivienda, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los tipos de planes parciales urbanos serán los que defina el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El plan parcial urbano aplicará en zonas o sectores en suelo urbano de acuerdo a los tratamientos urbanísticos requeridos y deberá tener un área mínima de dos (2) hectáreas.

Los planes parciales urbanos, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberán considerar al menos lo siguiente:

- a) Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y/o local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- b) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- c) Estándares urbanísticos, de ser el caso.
- d) Identificación de unidades de actuación urbanística e instrumentos de gestión de suelo aplicables.
- e) Afectaciones especiales, viales o de amenazas que limiten el derecho a construir, de existir.
- f) Cartografía.
- g) Estimación económica de los costos de las cargas del plan.
- h) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan y de la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico.
- i) Mecanismos de financiación en consideración a la normativa nacional vigente.
- j) Modelo de gestión del plan.

- b) Plan parcial de expansión urbana.** - El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana de manera controlada, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrá realizar en uno o más planes parciales de expansión urbana y, de ser el caso, considerar etapas de incorporación a partir de la colindancia con el suelo urbano, con el objetivo de facilitar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ubicarse en suelo rural con subclasificación de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Tener una superficie mínima de diez (10) hectáreas.

El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

- a) El sistema vial general proyectado garantizará la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.
 - b) La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.
 - c) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras
 - d) Determinación de áreas verdes y equipamientos requeridos.
 - e) La norma de aprovechamiento urbanístico.
 - f) Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.
 - g) Delimitación de unidades de actuación urbanística.
 - h) Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.
 - i) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.
 - j) Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo, de ser el caso.
 - k) La actualización del plano y tabla del valor del suelo por la transformación del suelo de rural a urbano dentro del área de intervención.
- c) Plan Parcial de Regularización Prioritaria.** - El plan parcial de regularización prioritaria determina los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, define la norma urbanística, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el modelo de gestión del plan parcial.

La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará, además, el proyecto urbanístico que contiene la propuesta de fraccionamiento en cada unidad de actuación urbanística.

El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria se define en el instructivo desarrollado para el efecto.

Las unidades de actuación urbanísticas dentro de un plan parcial que contenga asentamientos humanos de hecho y consolidados contendrán la norma de aprovechamiento urbanístico, el cálculo y reparto de cargas y beneficios, los instrumentos de gestión aplicables, el proyecto de fraccionamiento del asentamiento, las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento.

El plan parcial de regularización prioritaria aplica para suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.

El plan parcial de regularización prioritaria determinará:

- a) La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria.
- b) El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.
- c) La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho.
- d) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.
- e) El proyecto de fraccionamiento del asentamiento de acuerdo a la norma urbanística.
- f) La creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.

Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:

- a) La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico.
- b) La propuesta de regularización incluirá:
 - a. Los ajustes prediales que sean del caso;
 - b. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial;
 - c. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;
 - d. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;
 - e. Espacio público y áreas verdes;
 - f. Norma urbanística;
 - g. El proyecto de fraccionamiento;
 - h. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.
- c) Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
- d) Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.
- e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del plan.

El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, además de los previstos para los planes parciales en este párrafo, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.

- d) Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.-** El plan parcial en zonas especiales de interés social es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial,

el desarrollo y la gestión en zonas declaradas como de interés social, que incluye la obligatoriedad de la planificación y construcción de vivienda de interés social, la dotación y mejoramiento de sistemas públicos de soporte, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial en zonas especiales de interés social se aplica en las áreas declaradas como especiales de interés social dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, que requieren una modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para la declaratoria de regularización prioritaria por efectos de no cumplir con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

El plan parcial en zonas especiales de interés social, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

- a) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- b) Definición de las unidades de vivienda de interés social de la propuesta del plan.
- c) Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- d) Estándares urbanísticos, de ser el caso.
- e) Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.
- f) Afectaciones especiales, viales o de amenazas naturales que limiten el derecho a construir, de ser el caso.
- g) Modelo de gestión del plan

CAPÍTULO II

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ

PARÁGRAFO I

IDENTIFICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

La planificación complementaria para el Distrito Metropolitano de Quito identifica sectores que podrán estar sujetos a la aplicación de plan urbanísticos complementarios, los cuales se detallan a continuación:

Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Disposiciones Generales
1	CALDERÓN NORTE / Plan Parcial de Expansión Urbana	Calderón	Desarrollo	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 agro productiva 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"> - 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. - Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente. - Delinear el sistema vial interno y externo a partir de la influencia de la calle Pío XII. - Promover la cooperación interinstitucional para el desarrollo de programas de desarrollo agro productivo y agroforestal. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la nueva centralidad de Calderón y Calderón Norte. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.

					- Analizar y planificar la conformación de los asentamientos humanos y su integración al suelo urbano parroquial.
2	CALDERÓN-BELLAVISTA / Plan Parcial Urbano	Calderón	Mejoramiento gradual, Mejoramiento integral, Potenciación	Planificar el Desarrollo de Calderón - Bellavista para desarrollar el área entre la centralidad de Calderón y el Parque Metropolitano al norte de la parroquia que evite la expansión urbana, mejore la accesibilidad y conectividad vial. Mejorar e implementar 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 viviendas de interés prioritario.	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar el sistema vial de Calderón - Bellavista a partir del radio de influencia de la nueva centralidad de Calderón, las calles Carlos Mantilla, Pio XII, Fidel Martínez y Francisco Albornoz. - Analizar la conexión entre la zona de Calderón de Bellavista con la Av. Simón Bolívar. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la nueva centralidad de Calderón y Calderón Bellavista. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Declarar Zonas Especiales de Interés Social e implementar vivienda de interés social y de interés prioritario.

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Disposiciones Generales
---------------------	-----------	-------------------------	-------------	-------------------------

3	CAPEIPI / Plan Parcial De Expansión Urbana	San Antonio de Pichincha	Desarrollo	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"> - Generar un nuevo polígono industrial con exigencias sostenibles y cuyo uso de suelo industrial sea de bajo o medio impacto. - Desarrollar urbanísticamente la zona norte de San Antonio de Pichincha. - Mejorar las vías de acceso al polígono, principalmente la conexión de vías locales con la Av. Manuel Córdoba Galarza, incluida la oferta de veredas y vías peatonales. - 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.
4	RÍO MONJAS / Plan Especial	Carcelén – Pomasqui – San Antonio	Recuperación	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"> - 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. - Definir y coordinar la intervención de cada una de las dependencias municipales que estén involucradas sobre el río Monjas mediante programas y proyectos.

					<ul style="list-style-type: none"> - Gestionar los recursos necesarios que permitan cumplir los objetivos propuestos por este plan. - Generar un plan de evaluación y seguimiento. - Identificar la condición de amenaza del cauce del río Monjas respecto a los asentamientos humanos colindantes y plantear estrategias que permitan mitigar la condición de amenaza identificada.
--	--	--	--	--	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Disposiciones Generales
5	GRANADOS - RÍO COCA/ Plan Parcial Urbano	Jipijapa - Iñaquito	Renovación	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"> - 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 - Potenciar la residencialidad.

6	LA FLORESTA / Plan Parcial Urbano	Mariscal Sucre	Mejoramiento gradual, Protección urbanística	Fomentar el equilibrio entre las actividades comerciales y la residencia. Fortalecer la residencialidad y revitalizar el patrimonio en convivencia con otras actividades en función de su condición de centralidad sectorial.	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencialidad en armonía con las otras actividades en el sector de la Floresta. - Determinar estándares urbanísticos para la conservación y revitalización del patrimonio. - Fortalecer la compacidad y permitir la consolidación del suelo subutilizado. - Establecer instrumentos de gestión para uso óptimo del suelo. -Promover niveles óptimos de equipamiento y espacio público a través de mecanismos de gestión. - Establecer programas que fomenten la movilidad activa, en relación con la cercanía a la estación del metro del Ejido.
7	LA MARISCAL/ Plan Especial	Mariscal Sucre	Potenciación, Renovación y Protección urbanística.	Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas en el barrio de la Mariscal con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional y buscar una mixticidad de actividades que promuevan la residencialidad.	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer programas y proyectos dirigidos proteger su carácter patrimonial y tradicional. - Generar estándares urbanísticos que equilibren las actividades nocturnas para mejorar las condiciones de habitabilidad de los pobladores del sector. - Generar incentivos o instrumentos para promover la residencialidad. - Promover la regeneración de zonas a través de la residencialidad de usos, el mejoramiento de espacio público.

8	LA Y / Plan Parcial Urbano	Jipijapa	Renovación	<p>Este plan parcial se concibe para establecer equipamientos, residencia y vivienda de interés social. Este plan parcial urbano tiene el objetivo de ordenar el desarrollo urbano de sector de la Y para densificar el área, generar espacios públicos y equipamientos innovadores para la activación de economía, consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, y mejorar los sistemas público de soporte de la zona.</p>	<p>-El plan parcial urbano deberá desarrollarse de forma integrada y articulada con las Unidades de Actuación Urbanísticas y con la declaración de una zona de vivienda de interés social para el sector de la Y.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deberá declarar y desarrollar la Zona Especial de Interés Social en el predio No. 3652013, promover la residencia, principalmente las viviendas de interés social, además del comercio y de equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro. - Aplicar instrumentos de gestión para viabilizar y/o financiar la implementación de Vivienda de Interés Social dentro del área del Plan. - Promover la creación de equipamientos de carácter cultural, innovador para la activación de la economía creativa. - 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 equipamientos culturales, y área verde, en un solo cuerpo no menor a 10.000 m², para la cultura y el
---	----------------------------------	----------	------------	--	--

					<p>fortalecimiento de la economía circular.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas entre todas las vías de acceso e internas del plan; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
--	--	--	--	--	---

* Plan entre las Administraciones Zonales Eugenio Espejo, La Delicia y Quitumbe unificado debido a la equivalencia de características.

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO					
	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Disposiciones Generales
9	"EL RECREO" / Plan Parcial Urbano	La Magdalena - Chimbacalle	Potenciación	<p>Promover la residencia de alta densidad y la mixtificación de usos para fortalecer la centralidad Villaflora-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".</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia, principalmente de interés social y prioritario en los predios pertenecientes al municipio. - Analizar el incremento de edificabilidad de acuerdo con los tamaños de lote existentes y los sistemas públicos de soporte. - Generar un boulevard que integre los predios del municipio, estación del metro, mercado de Chiriyacu y Quebrada Machángara. - Establecer diálogos con los propietarios del Centro Comercial el Recreo, para la utilización de la zona posterior como residencia. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito:

					<p>1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas;</p> <p>2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, equipamientos y servicios familiares como centros de salud, guardería, jardín infantil, sesenta y piquitos, entre otros;</p> <p>4. Privilegiar la calidad ambiental y paisajística con oferta de espacio público en escalas humanas que consideran el crecimiento de los niños y la cohesión de la comunidad;</p> <p>5. Rehabilitar el centro comercial Chiriyacu, de ser posible con vivienda colectiva, de interés social y público, en asociación con cooperativas de vivienda a través de proyecto integral;</p> <p>6. Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, espacios públicos que cuenten con tecnología innovadora para la sostenibilidad ambiental tales como colectores de agua y sol, jardines de lluvia, entre otros, además de puntos de acopio de reciclables y producción de compost.</p> <p>- Priorizar los recursos obtenidos en la COD dentro de este plan parcial para desarrollar vivienda</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>de interés social en las ZEIS existentes dentro del polígono del plan además de equipamientos públicos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejorar las características de conectividad de la calle Rodrigo Torres. - Recuperar el tramo del Proyecto Integrar Machángara colindante con este plan, para su integración con el espacio público y el actual centro comercial. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar los requerimientos de los sistemas públicos de soporte para potenciar el uso residencial y la centralidad de Chimbacalle-La Villaflora-La Magdalena.
10	"SAN BARTOLO - EL COMERCIO" / Plan Parcial Urbano	Solanda - La Argelia	Renovación	<p>Establecer un uso de suelo múltiple y residencial que permita el aumento del aprovechamiento en los lotes de oportunidad que actualmente tienen uso industrial</p> <p>2. Crear y ordenar los SPS, sistema vial y espacios públicos.</p> <p>Fortalecer el eje</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover el uso residencial y múltiple. - Analizar el incremento de edificabilidad con el cambio de uso. - 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.

				férreo como espacio público.	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Solanda-San Bartolo. - Incorporar una zona para la ubicación de vivienda de interés social. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Solanda-San Bartolo. - Recuperar el tramo del Proyecto Integrar Machángara colindante con este plan. - Recuperar la quebrada del Río Machángara que atraviesa este plan. - 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.
11	"SOLANDA-MAYORISTA"/ Plan Parcial Urbano	Solanda	Renovación	<ul style="list-style-type: none"> -Identificar el nivel de amenaza a la subsidencia de los asentamientos humanos en Solanda. -Establecer un proceso de 	<ul style="list-style-type: none"> -Identificar las condiciones actuales del mercado mayorista. Identificar si existe una subutilización del predio del mercado mayorista. -Establecer mecanismos que promuevan el DOT. - La DMGR, en el ámbito de sus competencias identificará



				<p>relocalización para los casos de amenaza no mitigable.</p> <p>-Utilizar instrumentos de gestión del suelo que permitan mejorar las condiciones territoriales en Solanda.</p>	<p>los predios que se consideren de riesgo no mitigable.</p> <p>- Identificar los instrumentos de gestión de suelo que permitan el planteamiento de zonas ZEIS.</p> <p>-Realizar un estudio de suelo en Solanda para determinar la afectación en los predios por subsidencia.</p> <p>-Incorporar espacio público y equipamientos acorde al diagnóstico del plan.</p> <p>- Recuperar el tramo del Proyecto Integral Machángara colindante con este plan.</p>
--	--	--	--	---	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE					
	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Disposiciones Generales
12	"QUITUMBE-CONFITECA" / Plan Parcial Urbano	Quitumbe	Renovación	<p>Promover el cambio de uso de industrial a múltiple para consolidar la centralidad Quitumbe.</p> <p>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.</p> <p>Además,</p>	<p>- Promover la residencia y el comercio. - Analizar el incremento de edificabilidad con el cambio de uso.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p>

				<p>incorporar la recuperación del tramo del eje férreo que corresponde al plan como espacio público.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: <ol style="list-style-type: none"> 1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos, convirtiendo áreas abiertas subutilizadas en puntos de recreación, convivencia y descanso para todas las edades; 3. Aplicar instrumentos de gestión en el área entre la línea del tren y las vías Av. Pedro Vicente Maldonado y Av. Amaru Ñan para incentivar el desarrollo en asociación publico privada de un Parque Cooperativo-Corporativo del Sur, un nuevo centro activo de negocios, principalmente economía popular y solidaria, servicios, espacio público
--	--	--	--	--	---

					y vivienda, a través de proyecto integral.
13	"GUAMANÍ-TURUBAMBA" / Plan Zonal	Guamaní - Turubamba	Mejoramiento gradual, Desarrollo, Mejoramiento integral	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 transición entre el uso residencial e industrial.	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la consolidación según los usos establecidos. - - 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. - - 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. - - Mejorar la conectividad vial acorde al uso industrial, permitiendo una conexión directa con la Av. Maldonado y Av. Simón Bolívar. - - Incorporar espacio público y equipamiento recreativo, de acuerdo con las necesidades de la zona. - - Promover la implementación de una franja de amortiguamiento con equipamientos para generar una transición entre el uso industrial y el residencial del entorno.

					<ul style="list-style-type: none"> - Identificar y planificar planes parciales dentro del Plan Zonal que permita alcanzar los objetivos territoriales según el diagnóstico. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar el desarrollo de estas zonas de acuerdo con los usos establecidos. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan.
--	--	--	--	--	--

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS					
	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Disposiciones Generales
14	LA BETANIA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Alangasí	Desarrollo	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, establecer el equilibrio entre la vivienda de interés prioritario y la implementación de vivienda de interés social.	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la conectividad vial entre las vías conectores y locales para estructurar una trama urbana articulada. - Promover la implementación de vivienda de interés social - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para las estructuras planificadas.

15	LA BALVINA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Amaguaña	Desarrollo	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35. - Prever los espacios públicos y equipamientos necesarios para fortalecer los requerimientos del sector. - Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren debidamente consolidados y abastecidos. - Identificar y definir una zona industrial de mediano impacto, en correlación con la influencia industrial del cantón Rumiñahui y la vinculación con la E35.
16	CUENDINA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Amaguaña	Desarrollo	<p>El plan pretende la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación hacia el suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35. - Prever los espacios públicos y equipamientos necesarios para fortalecer

				urbano, una vez complementadas con los sistemas públicos de soporte necesarios para garantizar su funcionamiento.	los requerimientos del sector. - Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren debidamente consolidados y abastecidos.
17	ITULCACHI / Plan Parcial De Expansión Urbana	Itulcachi	Desarrollo	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	- Generar una consolidación planificada de actividades industriales con exigencias sostenibles y cuyo uso de suelo industrial sea de mediano y alto impacto. - El plan deberá planificar la accesibilidad desde la E-35. - 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 integralidad.
18	CONOCOTO / Plan Parcial Urbano	Varios	Potenciación, Sostenimiento	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	- Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje de la Av. Ilaló y la calle Marquesa de Solanda - Potenciar los espacios públicos recreativos y los equipamientos necesarios para el abastecimiento del sector.

				para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> - Consolidar el territorio cercano a la centralidad de Conocoto. - Potenciar la mixticidad de actividades.
--	--	--	--	---	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO					
	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Disposiciones Generales
19	TABABELA - ZAC / Plan Parcial De Expansión Urbana	Tababela	Desarrollo	<p>Este plan desarrollará una zona de actividades complementarias al aeropuerto (ZAC) con el objetivo de potenciar las actividades turísticas (turismo de negocios), comerciales, industriales y logísticas del DMQ y del país, así como la exportación de mercancías y productos hacia el exterior. Adicionalmente, el desarrollo de equipamientos jerárquicos para incentivar el turismo de negocios y a su vez complementar las actividades a desarrollarse.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Considerar la estructura vial proyectada por la Secretaría de Movilidad del DMQ para el sector y articular con el proyecto ZEDE y el área de Comercios y Servicios Especializados. - 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. - Solicitar a la Dirección de Aviación Civil la correspondiente certificación de que las alturas determinadas en el plan no afecten a la seguridad aeroportuaria. - Desarrollo de equipamientos jerárquicos de carácter cultural y de educación como: centros culturales, centro de convención, centro de investigación entre otros.
20	SAN JUAN DE CUMBAYÁ /	Cumbayá	Desarrollo	Busca incorporar al suelo urbano áreas rurales en proceso	- Se deberá considerar la propuesta del Plan Especial San Juan, propuesta de

	Plan Parcial De Expansión Urbana			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.	sistema de áreas verdes, espacio público, equipamientos, sistema vial y conectividad, entre otros. - Articulación a la ruta del chaquiñán y el sistema de áreas verdes (incl. potencial Parque Metropolitano de Cumbayá). - Recuperación del espacio público del eje férreo para articularse al Sistema de Espacio Público del sector - Mejora y dotación de los sistemas públicos de soporte. - 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. - La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al censo futuro del INEC.
21	PIFO / Plan Parcial De Expansión Urbana	Pifo	Desarrollo	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	- En el eje vial que actualmente separa el área urbana con el área rural modificará su uso con el fin de promover una diversidad de usos y servicios compatibles con su contexto. - Aprovechar los predios municipales para la implementación de equipamientos, entre ellos

				<p>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.</p>	<p>el centro logístico y de abastecimiento. Adicionalmente, el GAD Parroquial requiere un cementerio en el área.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja. - Establecer rutas de ciclo rutas en articulación con el Plan Pifo - Anticipar los efectos que ejercerá en su contexto inmediato el funcionamiento de los equipamientos a escala metropolitana. Promover la implementación de una franja de amortiguamiento. - Identificar zonas con asentamientos informales o barrios regularizados con el fin de incorporarlos en el plan. - La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al censo 2021 del INEC.
22	PUEMBO / Plan Zonal	Puembo	Ocupación sostenible, Sostenimiento, Consolidación, Conservación,	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la cooperación interinstitucional para el desarrollo de programas de desarrollo agroproductivo y agroforestal a mediana y baja escala. - 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.

				<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclo rutas que se articulen con el Chaquiñañ y con Pifo. - Recuperar las quebradas, se ha identificado contaminación. - Anticipar los efectos de las nuevas vías planificadas (Gualo-Puembo, y extensión de la Ruta Viva) con la creación de una zona de amortiguamiento.
23	<p>PUEMBO / Plan Parcial De Expansión Urbana</p>	Puembo	Desarrollo	<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 estructuración del sistema vial, de espacio público, de áreas verdes, equipamientos, de movilidad sostenible y la provisión de servicios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Considerar las zonas en el oeste del plan, que no cuentan con fraccionamiento y consolidación, como futuras zonas de residencia sostenible. - Establecer una conexión que vincula el área urbana, el paisaje natural de la quebrada, las áreas de producción y residencial rural. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos

					<p>niveles de ocupación en planta baja.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes y planificadas (Ruta Viva y Vía Gualo-Puembo) - Establecer rutas de ciclo rutas en articulación con el Chaquiñán con el fin de promover una movilidad sostenible. - Identificar zonas con asentamientos informales o barrios regularizados con el fin de incorporarlos en el plan. - La dotación de sistemas públicos de soporte deberá ser cubierta mediante la distribución de cargas y beneficios. - Se priorizará la incorporación al suelo urbano empezando por los tejidos cercanos al suelo urbano de la cabecera parroquial en primera instancia. La segunda zona en prioridad será el sector sur de Arrayanes. - La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al censo 2021 del INEC.
--	--	--	--	--	---

24	COLLAQUÍ / Plan Parcial De Expansión Urbana	Tumbaco	Desarrollo	<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"> - 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 Collaquí). - Promover el desarrollo de densidades bajas y medias en concordancia con el carácter rural de la parroquia y con el entorno natural (quebradas). - 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. - Establecer rutas de ciclo rutas en articulación con el Chaquiñán con el fin de promover una movilidad sostenible. - Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja. - Establecer una conexión que vincula el área urbana y el paisaje natural de la quebrada. - Definir las áreas verdes y equipamientos públicos que complementen el funcionamiento residencial.
----	---	---------	------------	--	---

					<ul style="list-style-type: none"> - Anticipar los efectos que ejercerá en su contexto inmediato el funcionamiento de los equipamientos recreativo-deportes a escala metropolitana. - Determinar el porcentaje adecuado de VIS. - Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios. - La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al pre censo 2021 del INEC.
25	ZAC - COTOPAXI / Plan Parcial Urbano	Tababela	Desarrollo	<p>Este plan desarrollará una Zona de Actividades Complementarias (ZAC) en la zona del aeropuerto con el objetivo de promover la consolidación de usos residenciales mixtos, el desarrollo de equipamientos para el sector, en articulación con las actividades comerciales, industriales, y logísticas del Plan Parcial de Expansión ZAC.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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.

26	EL ESTABLO Plan Parcial Urbano	Cumbayá	Desarrollo	Fortalecer la centralidad de Cumbayá mediante el aprovechamiento de predios 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"> - 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). - 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. - Articularse con la centralidad de Cumbayá. - Potenciar la residencialidad y comercio.
27	PARÍS QUITO - DELLTEX / Plan Parcial Urbano	Cumbayá	Renovación	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"> - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la centralidad de Cumbayá. - Articularse al área patrimonial de Cumbayá y redistribuir el tráfico mediante una nueva estructura vial. - Articularse con el Plan Cervecería Nacional y al chaquiñán. - Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclo rutas que se articulen con el Chaquiñán. - Definir áreas verdes que se articulen a equipamientos recreativos-deportes que complementen el funcionamiento y el

					<p>potencial residencial y comercial.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar el porcentaje de VIS.
28	TUMBACO / Plan Parcial Urbano	Tumbaco	Renovación	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Promover el desarrollo de densidades medias en concordancia con el carácter urbano de la centralidad zonal de la parroquia. - Planificar la trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes (Interoceánica y Ruta Viva). - Establecer una conexión que vincula el área urbana y el paisaje natural de las quebradas. - Definir las áreas verdes y equipamientos públicos que complementen el funcionamiento residencial. - Determinar el porcentaje de VIS. - Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
29	CERVECERÍA NACIONAL CUMBAYA / Plan Parcial Urbano	Cumbayá	Renovación	<p>El Plan tiene como objetivo articular el PIT de conservación con el eje de Chaquiñán. Además,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la centralidad de Cumbayá. - Articularse al área patrimonial de Cumbayá.

				<p>aprovechar los lotes de oportunidad o vacantes con el fin de consolidar un uso residencial de mediana densidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Articularse con el Plan parcial París Quito- Delltex y al chaquiñán - Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclo rutas que se articulen con el Chaquiñán. - Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja. - Definir áreas verdes que complementen el funcionamiento residencial y comercial y se integren al sistema de áreas verdes y red verde urbana. - Determinar el porcentaje de VIS.
30	<p>MANEJO INTEGRAL ILALÓ / Plan Especial</p>	Varias	<p>Ocupación restringida, Conservación.</p>	<p>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 actores clave,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Articular el proyecto con el entorno, es decir área del Plan Laderas, comuna de Lumbisí. - Definir o delimitar áreas de amortiguamiento con referencia a los ejes viales de sus faldas y territorios con presión inmobiliaria. - Desarrollar el plan de manera participativa, incluyendo a las comunas. - Prestar atención particular en reconocer la tenencia o propiedad colectiva original del territorio, en el caso de las comunas. - Fortalecer rutas turísticas de escalinata y fomentar las actividades económicas que empoderen a la comunidad.

				se recopiló insumos necesarios para impulsar la conservación y recuperación del Patrimonio Natural presente en este territorio.	<ul style="list-style-type: none"> - Delimitación de las comunas que se encuentran dentro del plan. - 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.
--	--	--	--	---	--

Tabla 5.02 Planificación Urbanística Complementaria: planes maestros

	Nombre /Tipo de Plan	Descripción
1	Plan Maestro de Espacio Público	Generar un proceso de planificación para la regulación del espacio público en el DMQ que incluya todos los aspectos del espacio público, incorporando criterios sostenibles, la red verde urbana, estándares urbanísticos y reglas técnicas.
2	Plan Maestro de Gestión de Riesgos	Generar una actualización de las amenazas en el DMQ que incluya medidas de mitigación y prevención de riesgos.
3	Plan Maestro de Movilidad	Generar un plan que vincule los sistemas de movilidad colectiva como el Metro, los BRT con los sistemas alternativos de movilidad y el espacio público.
4	Plan Maestro Agua Potable y Alcantarillado	Generar un plan que se vincule a la mejora de los servicios de acuerdo al modelo territorial.

PARÁGRAFO II

APLICACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

La identificación de planes urbanísticos complementarios no constituye una delimitación definitiva. Para su implementación, los planes antes citados deberán formular un diagnóstico participativo que no sólo aborde el sector identificado, sino la totalidad del o los Polígonos de intervención territorial en el cual se inscribe, permitiendo redefinir el límite del plan, de ser el caso.

En el caso de planes parciales en suelo rural de expansión urbana, se podrán aplicar únicamente en las zonas definidas con subclasificación rural de expansión urbana.

En los casos que el diagnóstico determine la aplicación de un plan complementario diferente al identificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se deberán justificar las razones del cambio y acogerse a los procedimientos y alcances del plan que se necesite desarrollar.

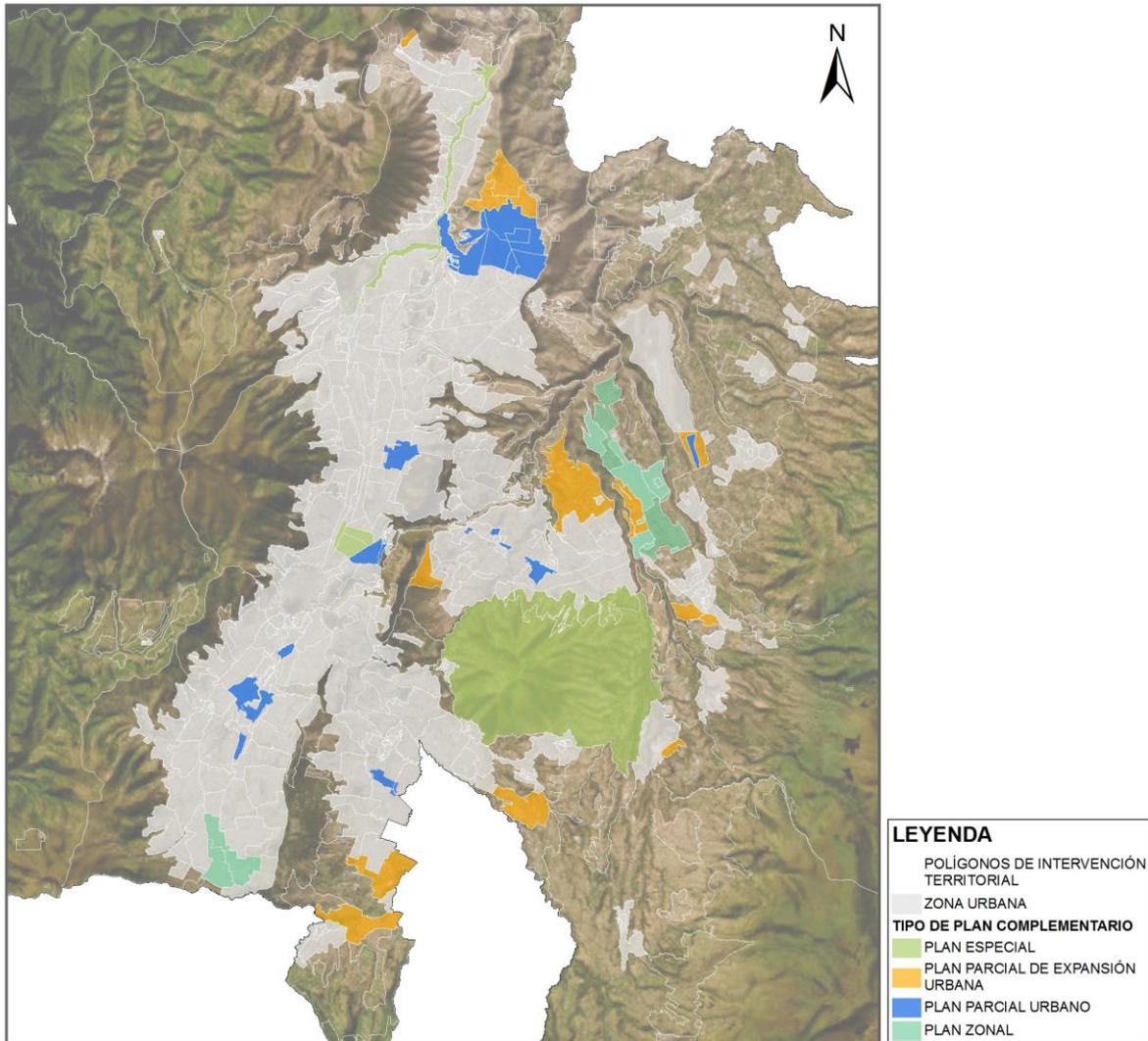
La formulación de planes urbanísticos complementarios se realizará de manera obligatoria a través de procesos participativos con la ciudadanía de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente y del instructivo establecido para el efecto.

Además de los planes urbanísticos complementarios identificados en el presente instrumento, se podrán proponer planes adicionales cuando se requiera una planificación más detallada, siempre que se justifique la necesidad territorial, y se cumplan todos los parámetros establecidos por este plan y la normativa secundaria correspondiente.

Tabla 5.03 Resumen ubicación planes urbanísticos complementarios-DMQ

PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PUC)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZQ	AZLC	AZT	DMQ TOTAL
PLAN ZONAL						1		1	2
PLAN ESPECIAL	1		1					1	3
PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA	1	1					4	5	11
PLAN PARCIAL URBANO		1	3		3	1	1	5	14
TOTAL PUC POR AZ	2	2	4		3	2	5	12	30
PLAN MAESTRO SECTORIAL	4								

Gráfico 5.01 PUGS PUCS 1 Identificación de sectores sujetos a Planes Urbanísticos Complementarios (Apéndice C5-PUC-PN-1)



CAPÍTULO III

INTERVENCIONES TERRITORIALES

PARÁGRAFO I

PROYECTO INTEGRAL

El proyecto integral es la intervención física que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 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.

El proyecto integral se desarrollará en suelo urbano y en suelo rural, de manera parcial o total en uno o varios polígonos de intervención territorial, y no podrán modificar el componente estructurante o el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes parciales.

Los planes urbanísticos complementarios pueden contener uno o más proyectos integrales que permitan complementar, ejecutar o desarrollar las decisiones de planeamiento y estrategias establecidas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de los planes urbanísticos complementarios.

El proyecto integral 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.

Tabla 5.04 Proyectos integrales en el DMQ según administración zonal

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
A	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	<ul style="list-style-type: none"> - Continuar la intervención municipal generada en la calle Lizardo Ruiz hacia el nuevo proyecto de la Ofelia. - Generar otras intervenciones en espacio público, principalmente en las calles con sentido norte - sur.

			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"> - 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. - En el lote 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.
B	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"> - Generar las zonas recreativas del parque en los sectores de menor pendiente. - Planificar las protecciones para las zonas de ladera. - Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente. - Planificar la infraestructura necesaria para el correcto funcionamiento del parque. - 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.

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
C	LA Y – “PLAZA LUCES DE PICHINCHA” / Proyecto Integral	Jipijapa	Con base en el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito, el proyecto Integral deberá impulsar un proyecto urbano de renovación y reconexión del intercambiador de la Y para convertirlo en el espacio	<ul style="list-style-type: none"> - Creación de un nuevo espacio público de una plaza que sustituya el intercambiador entre las avenidas América, 10 de Agosto, Gaspar de Villaroel, Juan de Ascaray y La Prensa. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: <ol style="list-style-type: none"> 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas. 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, la

			<p>público de una plaza monumental y recreacional que prioriza el transporte público y la movilidad activa.</p>	<p>reestructuración de la estación de Chimbacalle y su entorno para que se convierta en un lugar atractivo para visitantes locales y externos;</p> <p>4. Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, la construcción de la Plaza de las Luces de Pichincha, con atractivos monumentales y recreativos, áreas de permanencia, arborización y comercio.</p> <p>5. Que la construcción de la plaza se realice en asociación con constructores locales pequeños y medianos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar un proyecto de reductores de velocidad vehicular de variadas modalidades. - Mejorar el acceso e infraestructura del transporte público. - Mejorar integralmente la imagen urbana del sector. - al menos el 40% del área del proyecto deberá ser ocupado por equipamientos, principalmente la plaza, pero no exclusivamente.
D	<p>MOVILIDAD ACTIVA EN EL HIPERCENTRO/ Proyecto Integral***</p>	<p>Centro Histórico, San Juan, Itchimbía, Mariscal Sucre, Belisario Quevedo, Iñaquito, Rumipamba, Jipijapa, Concepción y Cotocollao</p>	<p>Con base en el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito, el proyecto Integral deberá generar una red vial de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, que conecte las centralidades del centro-norte de forma segura para las personas. El proyecto será un modelo piloto y deberá ser replicado para</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la renovación física de las vías que son parte del proyecto integral. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: <p>1. Incorporar una red vial de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, como proyecto integral.</p> <p>2. Arborizar y mejorar los espacios públicos;</p> <p>La red deberá integrar las centralidades del centro-norte, desde el Parque La Alameda hasta Cotocollao, con enfoque en garantizar también conexiones transversales de la ciudad y no solamente el eje norte-sur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plantear fases de implementación de la red de movilidad activa. - Aprovechar insumos, proyectos y propuestas existentes en la Secretaría

			conectar también las centralidades de otras partes del DMQ.	de Movilidad, como las ciclovías emergentes y otras resultantes de análisis internos y/o consultorías externas contratadas por el MDMQ.
--	--	--	---	---

*** Proyecto Integral entre las Administraciones Zonales Manuela Sáenz, Eugenio Espejo y La Delicia.

ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
E	LA MARÍN/ Proyecto Integral	Centro Histórico	Impulsar un proyecto urbano de recuperación y reconexión del espacio público en la zona de la Marín en la Av. Pichincha, en concordancia con los sistemas públicos de transporte.	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Mejorar el acceso e infraestructura del transporte público. - Mejorar integralmente la imagen urbana del sector. - Mejorar la conectividad entre la Av. Pichincha y Cumandá

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
F	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"> - Diseñar un proyecto integral que considere la recuperación del sistema biofísico de la quebrada y del río. - Fortalecer este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano acorde a su diseño. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: <ol style="list-style-type: none"> 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Regenerar la zona a través de la implementación de áreas de

				<p>encuentros, de convivio, como huertos comunitarios;</p> <p>4.Privilegiar la calidad ambiental y paisajística con recuperación de áreas naturales;</p> <p>5. Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, la rehabilitación del centro comercial Chiriyacu, de ser posible con vivienda colectiva, de interés social y público, en asociación con cooperativas de vivienda a través de proyecto integral.</p>
--	--	--	--	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
G	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"> - Mejorar el espacio público mediante la dotación de arbolado, mobiliario urbano y ciclovía en el eje de equipamientos y en la calle Amaru Ñan. - 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. - Dotar de equipamientos de calidad, generar conectividad peatonal a lo largo de su recorrido y promover la recuperación de quebradas. - Promover la recuperación de las quebradas y del sistema biofísico integradas al espacio público. - Promover la participación de la ciudadanía durante el desarrollo del proyecto. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe. - Incorporar un circuito de ciclovía que articule los diferentes equipamientos y espacios verdes de la zona.

				<p>- En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Entre las vías Av. Lira Ñan, Av. Otoya Ñan, Calle Blanca Benítez y Calle Pachamama, a través de proyecto integral, crear el equipamiento de Centro de Talleres y Oficinas con actividades y usos diversos barriales y zonales que promueven la economía naranja (industria creativa y del arte). Deberá contener biblioteca, centro cultural, talleres multifuncionales, espacios recreativos para todas las edades. Su elaboración y gestión deberá contar con la participación de cooperativas locales de economía popular y solidaria, y de la ciudadanía.
H	RECUPERACIÓN DEL EJE FÉRREO/ Proyecto Integral*	Varios en Eloy Alfaro y Quitumbe	Potenciar el trayecto de la línea férrea desde la estación de Chimbacalle, incluyendo su renovación hasta Turubamba en el sur, potenciando como un espacio público de calidad.	<p>Fortalecer este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano acorde a su diseño.</p> <p>- Potenciar el comercio y las actividades relacionadas al espacio público.</p> <p>- Potenciar el turismo.</p> <p>- En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, la restructuración de la estación de Chimbacalle y su entorno para que se convierta en un lugar atractivo para visitantes locales y externos.

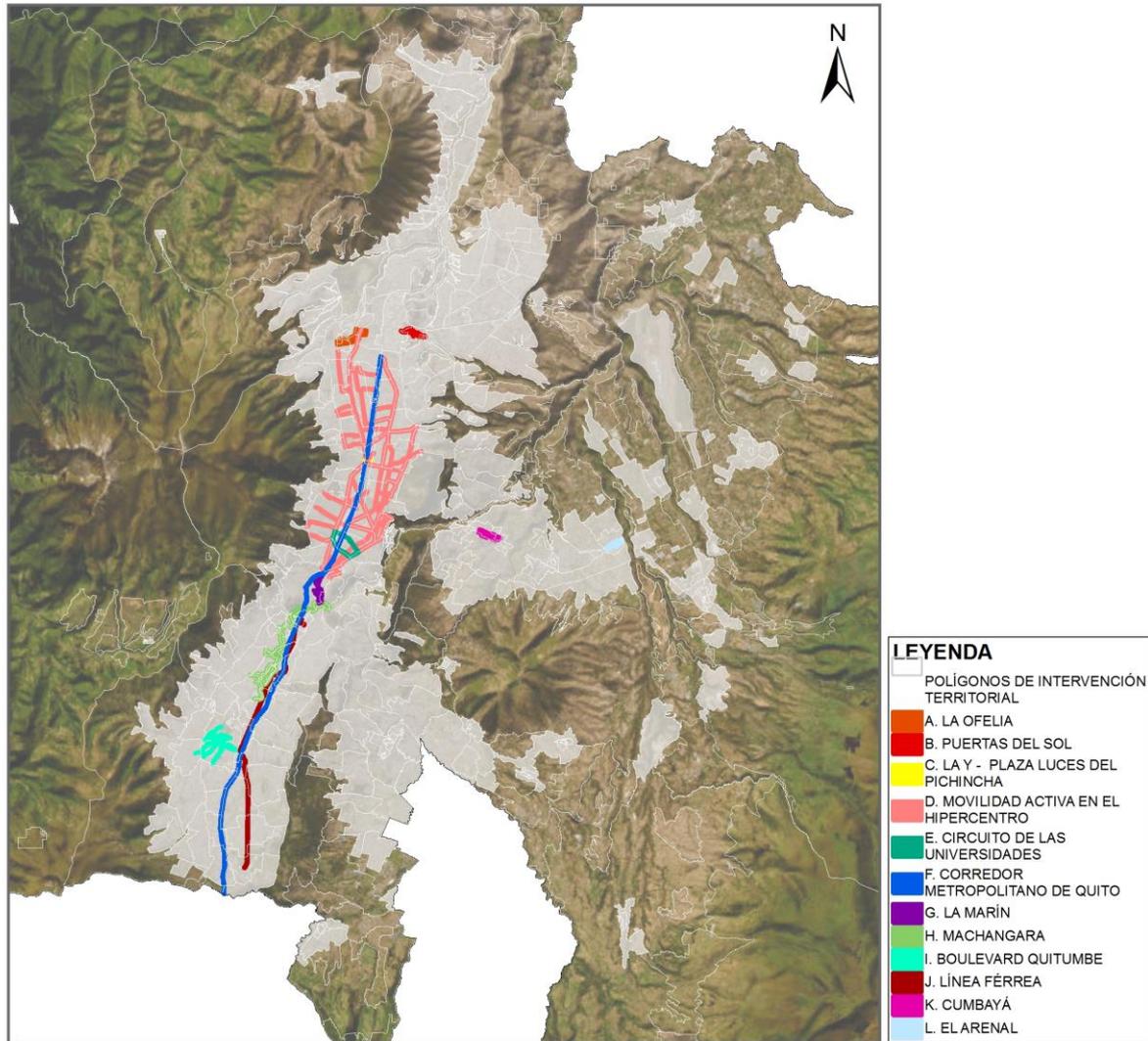
*Proyecto integral entre las administraciones zonales Eloy Alfaro y Quitumbe

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
I	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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
J	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	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Definir áreas verdes que se articulen a equipamientos recreativos-deportes que complementen el funcionamiento y el potencial residencial y comercial.

Tabla 5.05 Resumen ubicación de proyectos integrales

INTERVENCIÓN TERRITORIAL (IT)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZQ	AZLC	AZT	DMQ TOTAL
PROYECTO INTEGRAL	2		2	1	1	2		2	10

Gráfico 5.02 PUGS IT 1 Identificación de Intervenciones Territoriales Meseta (Apéndice C5-IT-PN-1)



LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Apéndice C5-PUC-PN-1_IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS (PUC)

Apéndice C5-IT-PN-1_IDENTIFICACIÓN DE INTERVENCIONES TERRITORIALES MESETA