

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

| | |
|-----------------|---|
| Fecha informe: | 18 de marzo de 2021 |
| Tema: | Solicitud de Informe sobre problemas identificados en las áreas críticas de la cuenca del Río Monjas, su recuperación integral y las acciones programadas |
| Solicitante: | Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E) |
| Oficio: | GADDMQ-SGCM-2021-0938-O |
| Fecha oficio: | 16 de marzo de 2021 |
| Equipo técnico: | Arq. Karina Suárez |

ANTECEDENTES

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con oficio No. STHV-2020-0117-O de fecha 31 de enero de 2020, remitió al señor Alcalde Dr. Jorge Yunda Machado el Plan de Acción Emergente a corto, mediano y largo plazo para resolver los problemas identificados en las áreas críticas de la Cuenca del Río Monjas.

Con oficio No. STHV-DMPPS-2020-0284-O de 05 de abril de 2020 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el oficio No. STHV-2020-0117-O de 31 de enero de 2020 con el Plan de Acción Emergente a corto, mediano y largo plazo para resolver los problemas identificados en las áreas críticas de la Cuenca del Río Monjas.

Con circular No. GADDMQ-SGSG-2020-0251-C de 14 de septiembre de 2020, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad convoca a la reunión Mesa de Trabajo Río Monjas, en la cual asisten representantes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda señalando las acciones realizadas para la cuenca en el marco de la elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo con el componente estructurante y urbanístico.

Con circular No. GADDMQ-SGSG-2020-0313-C de 23 de octubre de 2020, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad convoca a la reunión Mesa de Trabajo Río Monjas, en la cual representantes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda manifiestan que conforme al requerimiento de la mesa se realizará una reunión específica con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) para presentar el planteamiento normativo general del PUGS, en el contexto de la cuenca del Río Monjas en suelo urbano y rural.

Conforme el cumplimiento del acuerdo de reunión con la DMGR se mantuvo una reunión técnica el 30 de noviembre de 2020, en la cual se presentó el primer planteamiento del componente urbanístico del PUGS para los sectores que conforman las cuencas del Río Monjas y del Río Machangara.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0938-O se solicita un informe pormenorizado sobre los problemas identificados en las áreas críticas de la cuenca del Río Monjas, su recuperación integral y las acciones programadas al respecto. Esta solicitud se ampara en la disposición del Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano de Quito y conforme el requerimiento del Concejal Metropolitano René Bedón, realizado en la sesión No. 130 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito del 16 de marzo de 2021.

MARCO LEGAL

La competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la formulación de Planes de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, así como de los instrumentos complementarios de planificación, se ejerce desde de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en función de lo establecido en el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Arts. 55 literales a), b), y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización-COOTAD; Arts. 1 y 27, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo-LOOTUGS; y, Arts. 7, 8, 9, 10 del Reglamento a la LOOTUGS.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en atención a la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) publicada en el RO Suplemento No. 790 de 5 de julio de 2016, establece el plazo que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados para adecuar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes, lo que incluye la revisión de las condiciones regulatorias del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS.

Conforme la Resolución No. C 066 – 2019 de 10 de septiembre de 2019, resuelve en su “Artículo 1.- Solicitar al señor Alcalde Metropolitano que en el ámbito de sus competencias, disponga a las Secretarías de: Territorio Hábitat y Vivienda, de Ambiente y General de Seguridad y Gobernabilidad; a las Empresas Públicas Metropolitanas: Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y de Logística para la Seguridad y la Convivencia Ciudadana (EMSEGURIDAD EP); de Gestión Integral de Residuos Sólidos (EMGIRS); a la Agencia Metropolitana de Control; y, a la Administraciones Zonales La Delicia, Eugenio Espejo y Calderón, emitan, cada una de ellas, en un plazo máximo de 30 días, un plan de acción emergente para conocimiento de todos los miembros del Concejo, que establezca las acciones a corto, mediano y largo plazo, que en el marco de la ley y de sus competencias, se realizarán para resolver los problemas identificados en las áreas críticas de la cuenca del Río Monjas y su recuperación integral.”

INFORME DE ACCIONES REALIZADAS POR LA STHV

El Plan de Acción Emergente a corto, mediano y largo plazo para resolver los problemas identificados en las áreas críticas de la Cuenca del Río Monjas presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el mes de enero de 2020 y ratificado en el mes de abril, expone lo siguiente:

- *“En el área dentro de los límites naturales de la cuenca del Río Monjas, en las parroquias de Carcelén, Pomasqui y San Antonio de Pichincha, el uso de suelo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. OT-001-2019-PUOS que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del DMQ, es de Protección Ecológica y Conservación del Patrimonio Natural, con una zonificación codificada como A31 PQ, con un 0% de aprovechamiento constructivo, por lo que no permite el desarrollo de ningún tipo de edificación.*
- *Las áreas de terrenos colindantes a lo largo de la cuenca natural del Río, tienen como asignaciones de aprovechamiento urbanístico, varios usos de suelo, prevaleciendo en superficie los usos de suelo Residencial Urbano 1 y Residencial Urbano 2, los cuales permiten la consolidación de usos residenciales de baja densidad, es decir*

construcciones para viviendas que varían entre 2 y 3 pisos sin poder superar esa altura, y en la mayor parte del territorio llegan hasta el 35% de ocupación del predio en planta baja.

- *Los problemas que se ocasionan en esta cuenca, se deben al cauce irregular del río y al tipo de suelo, por lo que se hace necesario realizar un estudio de riesgos hidrológicos que permita determinar las zonas propensas a inundaciones y erosión del suelo, que puedan afectar la seguridad de las personas que habitan en el trayecto del río. Este estudio se debe coordinar a través de un trabajo conjunto con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Dirección Metropolitana de Catastros, para definir la cota máxima de inundaciones y demás amenazas y el borde superior de quebrada, que permitirá justificar y geo referenciar la posible ampliación de los límites de protección en el sector y/o modificar las asignaciones de zonificación o uso de suelo minimizando los coeficientes de ocupación de las propiedades y la presión inmobiliaria sobre el suelo.*
- *En cumplimiento de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se encuentra desarrollando en coordinación con otras Secretarías el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), que será enviado al Concejo Metropolitano para debate y posterior aprobación durante este año 2020, conforme lo dispone la Ley.*
- *Dentro del componente urbanístico del PUGS se incluye la definición de la normativa urbanística de usos de suelo y aprovechamiento para todo el territorio del DMQ, que contempla el análisis de la normativa actual para su posible modificación a través del PUGS.*
- *En el análisis realizado como parte del diagnóstico territorial del Plan de Uso y Gestión de Suelo se evidencia que existen asentamientos dentro de las zonas de protección de la cuenca del río que no permite usos habitacionales, recomendando ampliar el control para evitar la consolidación de estos asentamientos en zonas inseguras.*
- *La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda concluye que es necesario contar con un estudio de riesgos hidrológicos para esta zona, que delimite con mayor precisión las áreas de protección de la cuenca del Río Monjas, mediante el cual se pueda revisar y, si el estudio lo determina, dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, actualmente en elaboración, modificar la normativa actual de uso y aprovechamiento en todo el sector para proteger la seguridad y la vida de las personas que se asientan en sus bordes.”*

En relación al Plan de Acción antes mencionado, durante los meses siguientes y en el marco de la elaboración del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se levantó y analizó la información de las diferentes entidades del Municipio de Quito en relación a la temática de riesgos en coordinación con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. Como resultado, la DMGR emitió información base para el PUGS, además del informe de alternativas de regulación del uso de suelo para las **áreas expuestas a amenazas naturales en el Distrito Metropolitano de Quito**. Con esta información y recomendaciones asociadas a la temática, la STHV realiza los primeros análisis y planteamientos normativos urbanísticos en suelo urbano y rural para el PUGS. Entre sus recomendaciones se exponen las siguientes:

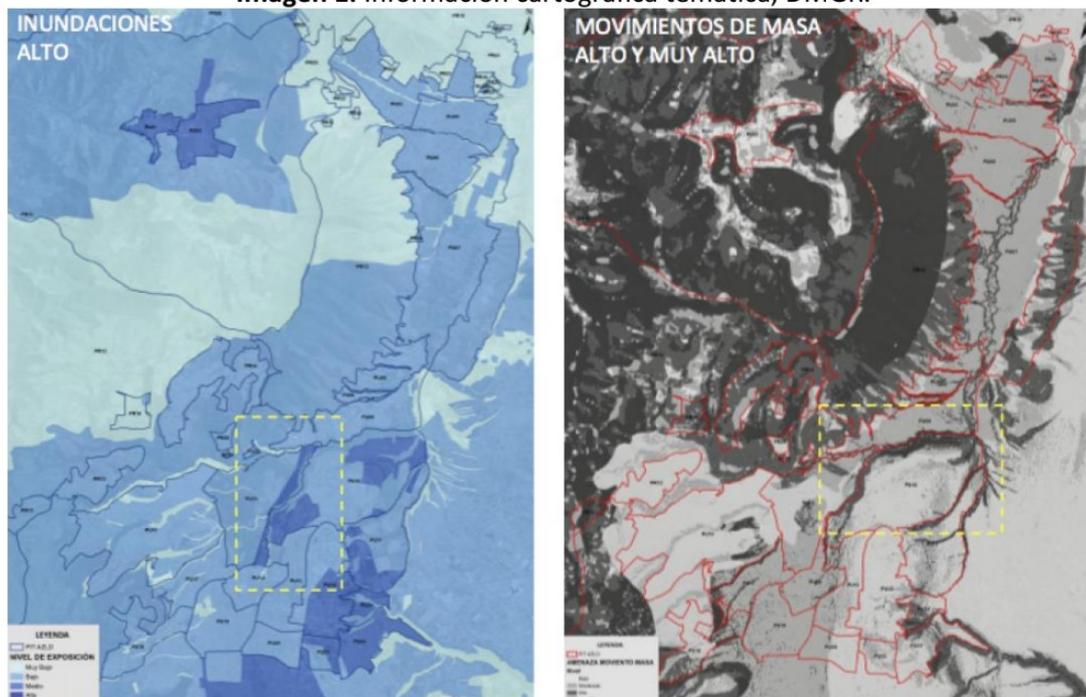
- *“Restringir la ubicación de nuevos proyectos urbanísticos en áreas susceptibles a problemas geológicos-geotécnicos (movimientos en masa, subsidencia, licuefacción,*

rellenos).

- *Específicamente en los sectores ubicados en la cuenca del río Monjas, Calderón, Guayllabamba se deben restringir los proyectos urbanísticos en zonas de alta pendiente o colindantes a ellas, debido a que las características geomecánicas de los suelos aportan a su condición de inestabilidad de laderas y taludes, lo que quiere decir que son zonas altamente susceptibles a movimientos en masa. Esta recomendación se extrapola en las zonas colindantes con los cauces existentes, ya que aun cuando no se tiene un régimen pluvial intenso, las características litológicas les vuelven altamente susceptibles a la generación de movimientos en masa en períodos de lluvias extraordinarias.*
- *En zonas de alta amenaza o susceptibilidad por inundación que no estén desarrolladas o consolidadas, no deben autorizarse nuevas urbanizaciones.*
- *Asignar, controlar y hacer cumplir usos de suelo de protección ecológica en los bordes de ríos y quebradas, considerando sus características geológicas, geotécnicas e hidráulicas.”*

Con lo anterior, la formulación del PUGS incorpora un análisis territorial y normativo que acoge la información cartográfica generada por la DMGR con respecto a las áreas expuestas a amenazas naturales en el Distrito Metropolitano de Quito, es decir, la cartografía temática que delimita las áreas de susceptibilidad y amenazas para cinco fenómenos naturales: **i. Movimientos en masa, ii. Inundaciones, iii. Subsistencia, iv. Erupciones volcánicas, y vi. Sismos.** Así también a partir de talleres de trabajo multidisciplinarios, analizando zonas de interés para el PUGS (relevantes como las cuencas del Río Monjas y el Machángara), se presentó las recomendaciones técnicas generales sobre la regulación urbanística.

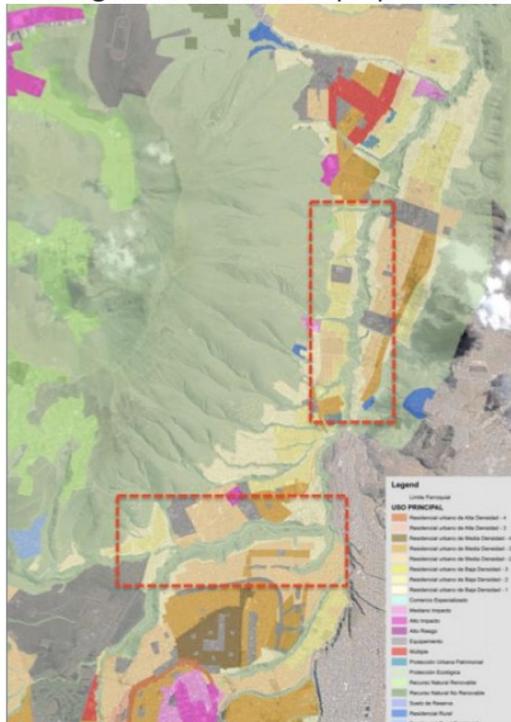
Imagen 1. Información cartográfica temática, DMGR.



En las reuniones mantenidas con la mesa técnica del Río Monjas durante los meses de septiembre, octubre y noviembre se expone el proceso de construcción del PUGS solventando

inquietudes respecto al planteamiento urbanístico. La presentación resumía las consideraciones y lineamientos con los cuales se argumenta la asignación del aprovechamiento de suelo en relación a la ocupación, alturas, retiros y coeficientes de ocupación.

Imagen 2. Presentación propuesta PUGS avance noviembre de 2020, STHV



INTERVENCIÓN RÍO MONJAS
PARROQUIA: COTACOLLAO, POMASQUI, SAN ANTONIO
PIT-USOS PRINCIPALES

ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO

Para los asentamientos humanos al borde de quebradas o cuencas, se priorizará:

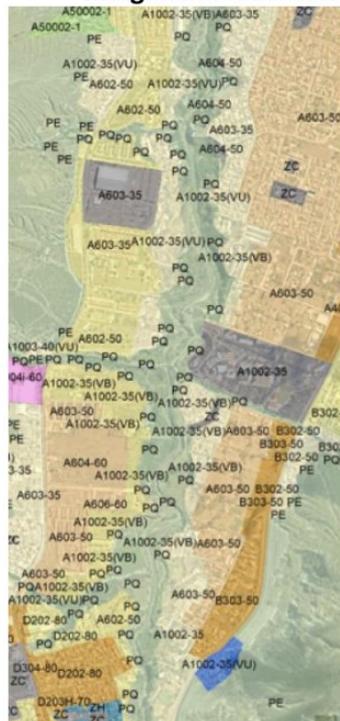
- Baja densidad poblacional
- Formas de ocupación de suelo A, B, C
- Bajo porcentaje de ocupación en planta baja

Se revisará los niveles de exposición a amenazas (DMGR)

Los Usos de suelo principales con los cuales se habilita el suelo, son:

- Residencial urbano baja densidad 1 y 2
- Residencial urbano de media densidad 2

Imagen 3. Presentación propuesta PUGS avance noviembre de 2020



INTERVENCIÓN RÍO MONJAS
PARROQUIA: COTACOLLAO, POMASQUI, SAN ANTONIO
ZONIFICACIÓN

ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- PQ PROTECCIÓN ECOLÓGICA
- A1002-35 (VB) VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA
- A603-50 / A202-50 / A603-35
- C203-60
- D202-80



Adicionalmente, se analizó la información y recomendaciones generadas por parte de la Alcaldía a través del Ing. Hugo Yepes que retroalimentaron el planteamiento del plan,

asegurando la articulación de acciones entre entidades municipales con el objetivo principal de prevenir y mitigar las amenazas naturales en el sector. Entre algunas recomendaciones se señalan las siguientes:

- *“(…) No debería permitirse la construcción residencial y, en determinadas áreas, limitar considerablemente cualquier otra, que de darse tendría que disponer de planes de evacuación en caso de lluvias fuertes.*
- *Los límites en la parte superior son más complejos, pues no todas las vertientes se ven afectadas igualmente por la erosión. Lo que si hay que considerar es que estos espacios también están muy condicionados por la intervención individual que algunos propietarios llevan a cabo para fortalecer el frente de su propiedad que colinda con el río y que acaba afectando negativamente en otros puntos. Hace falta un enfoque de gestión de cuenca hidrográfica, pero es algo que hasta el momento no se está realizando.”*

PROPUESTA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – DMQ PARA LA CUENCA DEL RÍO MONJAS

El Plan de Uso y Gestión del Suelo debe articularse con la visión de desarrollo y el Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), esto quiere decir que la propuesta del componente estructurante y urbanístico del plan responderán a un modelo del territorio que propicie el desarrollo urbano sostenible, oriente la política pública, promueva el uso eficiente, equitativo y racional del suelo urbano y rural, genere un hábitat seguro y saludable, y en el ámbito de la gestión de riesgos, se articule acciones interinstitucionales que a partir de la normativa urbanística genere los mecanismos de mitigación y/o prevención antes desastres naturales y antrópicos.

En ese sentido, la elaboración de este instrumento de planificación territorial podrá considerarse como la acción principal y base de las siguientes actividades, programas y proyectos para los sectores que se encuentran en el trayecto de la cuenca del Río Monjas.

A continuación se expone las consideraciones analizadas en el PUGS desde el ámbito territorial para la delimitación de polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, asignación de usos y aprovechamiento de suelo, edificabilidad y planes complementarios, entre estas:

- Los límites naturales de la cuenca del río Monjas en las parroquias de Carcelén, Pomasqui y San Antonio de Pichincha, comprende usos de suelo que se definen a partir de la Protección y Conservación del Patrimonio Natural, por lo que, se propone un 0% de aprovechamiento constructivo, para la prohibición del desarrollo de ningún tipo de edificación.
- En las áreas de terrenos colindantes a lo largo de la cuenca natural del Río se propone mantener con características residenciales con condiciones que restringen el aprovechamiento en las alturas y formas de ocupación.
- Usos residenciales de baja densidad con actividades económicas de tipo barrial y sectorial que puedan ser compatibles con la vivienda.

Imagen 4. Propuesta PUGS para el territorio que comprende la parroquia de San Antonio.

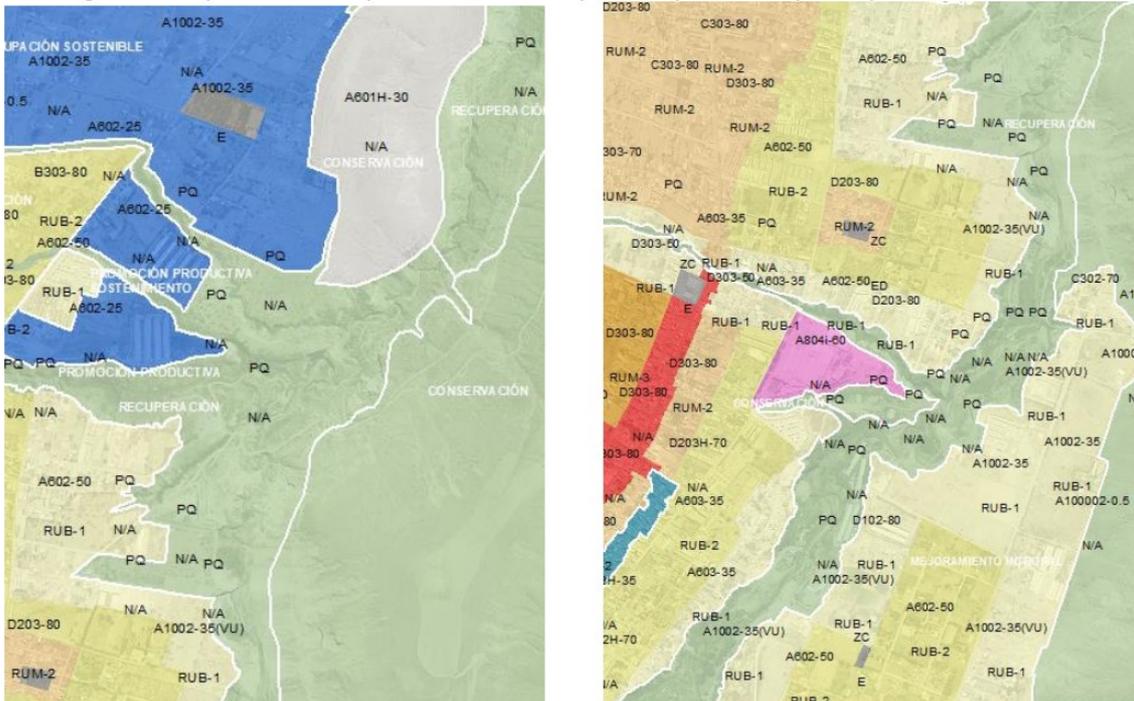
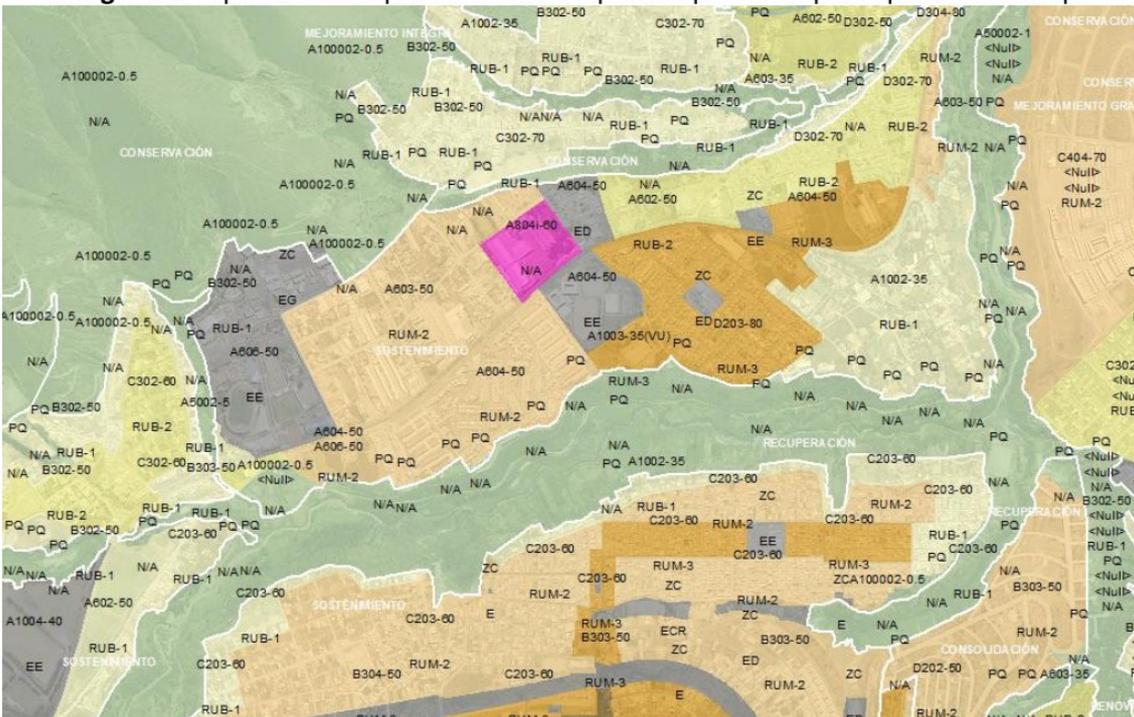


Imagen 5. Propuesta PUGS para el territorio que comprende la parroquia de Pomasqui.



- El sistema de quebradas que se conectan con la cuenca del río Monjas se consideran parte de la protección y conservación donde el tratamiento urbanístico de conservación determina la necesidad de un uso de suelo de protección y 0% de aprovechamiento.
- Para la cuenca del río se propone un suelo urbano de protección y conservación que quiere decir, que por un han sufrido deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades

productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, deba ser protegida.

- Para los asentamientos humanos que se encuentran asentados en el contexto inmediato de la cuenca del río, se propone que los usos de suelo residenciales urbanos sean de baja densidad es decir, con una densidad no mayor a 100 hab/ha.
- En los sectores mas poblados como es el caso de la Parroquia de Pomasqui, los usos de suelo y el aprovechamiento guardarán relación con el tratamiento urbanístico de sostenimiento y mejoramiento integral, quiere decir que aplica en zonas de suelo consolidado que requieran la mejora en la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), podrá considerarse como el avance de una acción general y que por el momento será de conocimiento para las entidades del MDMQ. El Plan propuesto será enviado al Concejo Metropolitano para debate y posterior aprobación en los próximos meses del 2021, conforme los plazos establecidos en la legislación nacional vigente. Por el momento cualquier acción a ejecutar deberá aplicar la normativa vigente del PUOS.

La STHV ha realizado actividades de coordinación, articulación y análisis pertinentes con las entidades que conforman la mesa técnica del Río Monjas conforme al cumplimiento del plan de acción presentado en el mes de enero de 2020.

El borde del quebrada para toda la cuenca del Río se encuentra en análisis por la Dirección Metropolitana de Catastro, entidad que definirá el límite del accidente geográfico, indispensable para actualizar las franjas de afectación a los usos residenciales (retiros). La propuesta del PUGS ha realizado el análisis de bordes de quebrada con la información actual vigente, por lo que será relevante contar con la información de la DMC para la actualización y/o ajustes correspondientes al plan.

Se ha identificado asentamientos humanos ocupando suelo de manera informal dentro de la cuenca del río, por lo que se sugiere realizar un levantamiento social que permita definir mecanismos técnicos y legales para una posible relocalización, de ser el caso.

| ACCIÓN | RESPONSABLE | UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|-----------------------|---------------------|--------|------------|---|
| Elaboración | Arq. Karina Suárez | DMPPS | 2021-03-18 |  |
| Revisión y aprobación | Arq. Mauricio Marín | DMPPS | 2021-03-18 | |