

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

Fecha informe:	12 de septiembre de 2021
Tema:	Cambios y ajustes a la propuesta del PUGS versión agosto 2021

ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. STHV-2021-0831-O de fecha 01 de agosto de 2021, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realiza la entrega oficial de la propuesta técnica del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, así como a al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo y a los Concejales que conforman la comisión señalada. La propuesta remitida contiene lo siguiente:

1. Documento de la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo del DMQ.
2. Documentos que contienen los apéndices del Plan.
3. Shapes de la propuesta

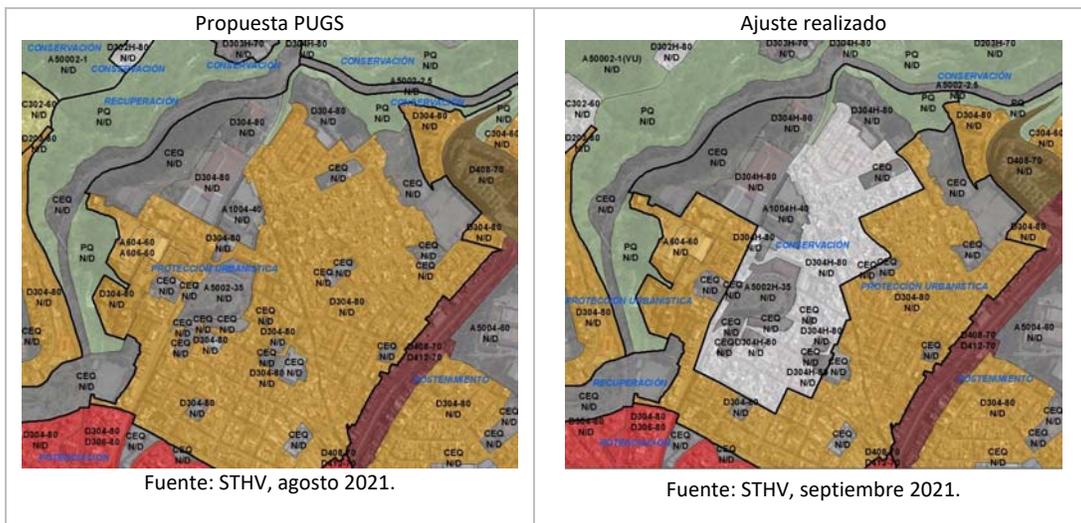
En virtud de efectuar mejoras a la propuesta presentada, se han considerado cambios y ajustes puntuales en la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ello implica una documentación y justificación de los ajustes realizados, los mismos que se registran y se especifican de manera fundamentada en el presente informe.

ANÁLISIS TÉCNICO

Una vez identificados los sitios puntuales que serán objeto de ajuste, cada uno de los equipos técnicos encargados de las diferentes Administraciones Zonales bajo análisis técnico fundamentado presentan los siguientes cambios y/o ajustes a la propuesta técnica del PUGS.

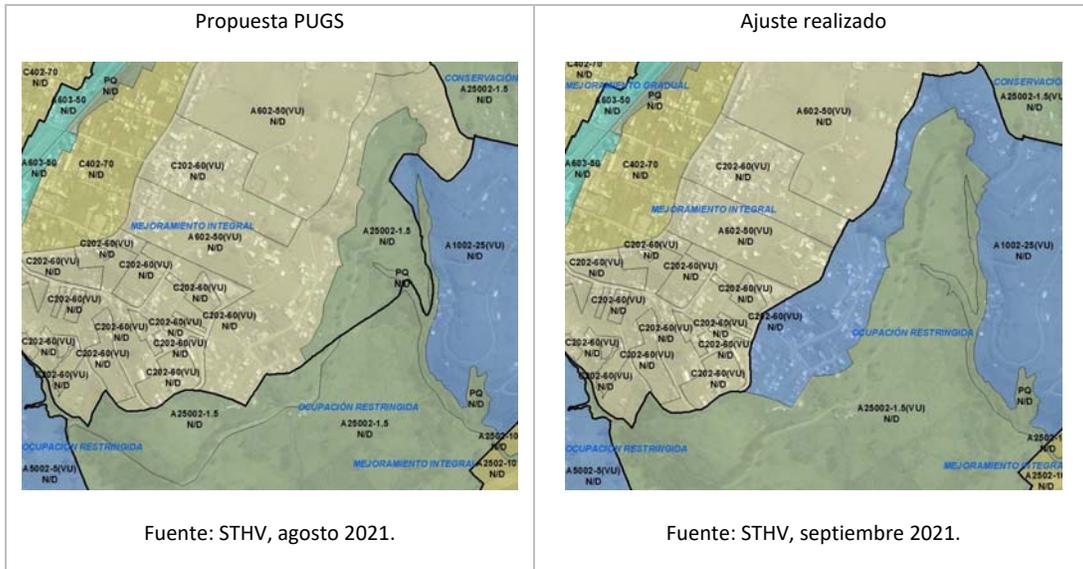
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

Ajuste 1. Cambio de tratamiento en el sector del barrio México.



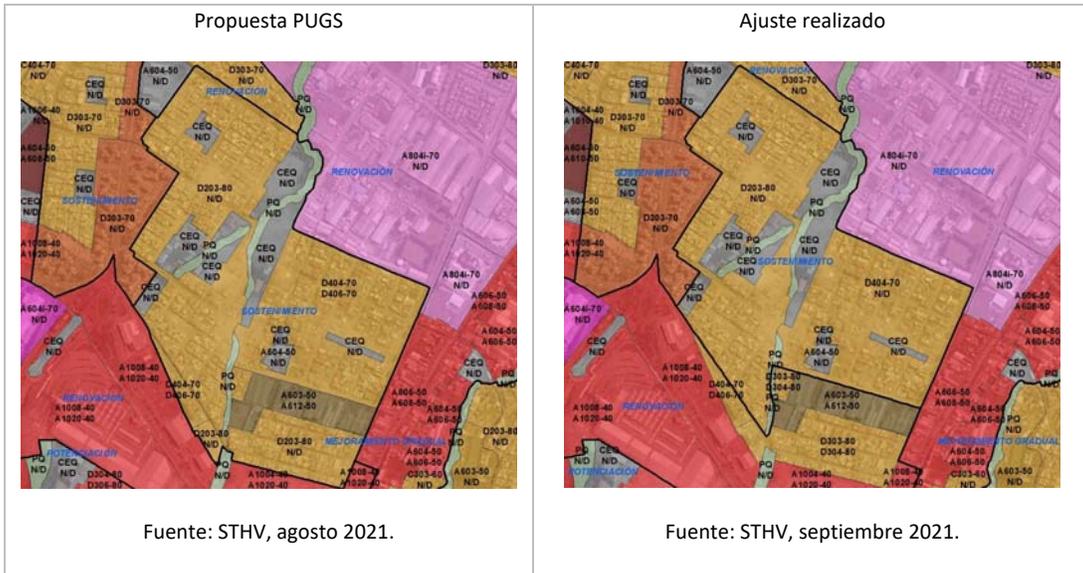
Justificación: En núcleo del PIT de código EA-PITU003 con tratamiento de Protección Urbanística, se genera un nuevo PIT con código EA- PITU032 con tratamiento de Conservación acorde a la declaración de bienes patrimoniales de 1984 realizada por el Directorio del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). De ésta forma se garantiza la preservación de las características urbanísticas y arquitectónicas de los bienes inmuebles inventariados en esta zona.

Ajuste 2. Cambio de clasificación, subclasificación, tratamiento y aprovechamiento entre los barrios Protección Argelia y San José del Valle.



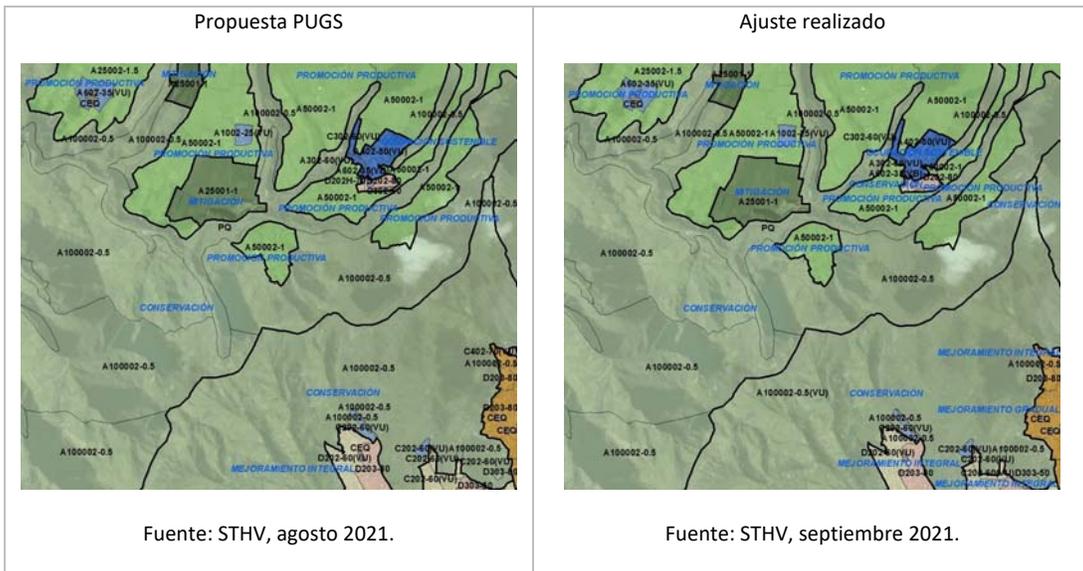
Justificación: En el PIT de código EA-PITU023, el borde oriental colindante con la Administración Zonal Los Chillos, cambia su clasificación y subclasificación a suelo Rural de Protección, con tratamiento de Ocupación Restringida y uso principal Residencial Rural Restringido a la zona que presenta asentamientos humanos y Protección Ecológica a la zona sin presencia de los mismos. Estos polígonos pasan a ser parte del PIT con código LC-PITR013, para que de esta manera se pueda preservar las zonas naturales existentes y contener el fraccionamiento del suelo en zonas que presentan amenazas altas por movimientos en masa.

Ajuste 3. Cambio aprovechamiento por cercanía a polígono de Subsistencia.



Justificación: El PIT de código EA-PITU029, se encuentra cercano a la zona que presenta amenazas por subsidencia, y, ya que los límites de dicha amenaza son referenciales, se decide eliminar la edificabilidad máxima para evitar posibles afecciones en la zona.

Ajuste 4. Asignación de Vivienda Unifamiliar en el suelo de Protección Ecológica del AIER Pichincha-Atacazo y en el cinturón oriental.

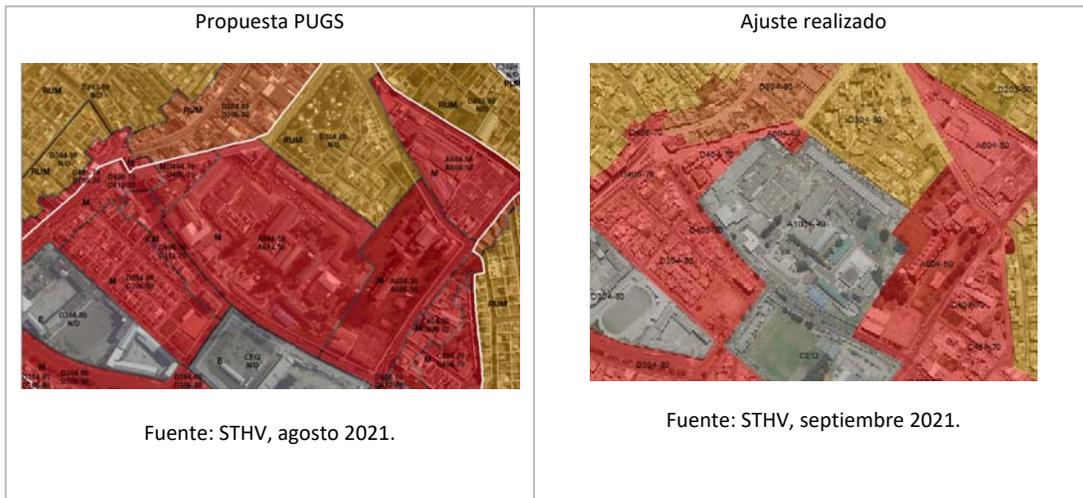


Justificación: El Polígonos de Intervención Territorial con subclasificación de protección ecológica que tengan lotes de 25.000, 100.000 y 50.000, y que se encuentren fuera del área de influencia, no se establecerá el límite de Vivienda Unifamiliar (VU) y su edificabilidad estará definido en función al coeficiente de ocupación asignado. Por el contrario, en el suelo de

protección ecológica dentro del área de influencia, siempre se pondrá (VU) a la edificabilidad con el objetivo de restringir la consolidación y fragmentación de estas zonas protegidas pero que por su cercanía a la mancha urbana cuentan ya con asentamientos humanos dispersos.

De igual manera, en suelo rural con uso de Recurso Natural Renovable (RNR), con lotes de 25.000 50.000 y 100.000 que se encuentren fuera del área de influencia, no se pondrá restricción y su edificabilidad estará definido en función al coeficiente de ocupación asignado. Sin embargo, dentro del área de influencia se establecerá la restricción de Vivienda Bi-familiar (VB) sin discriminar por tamaño de lote.

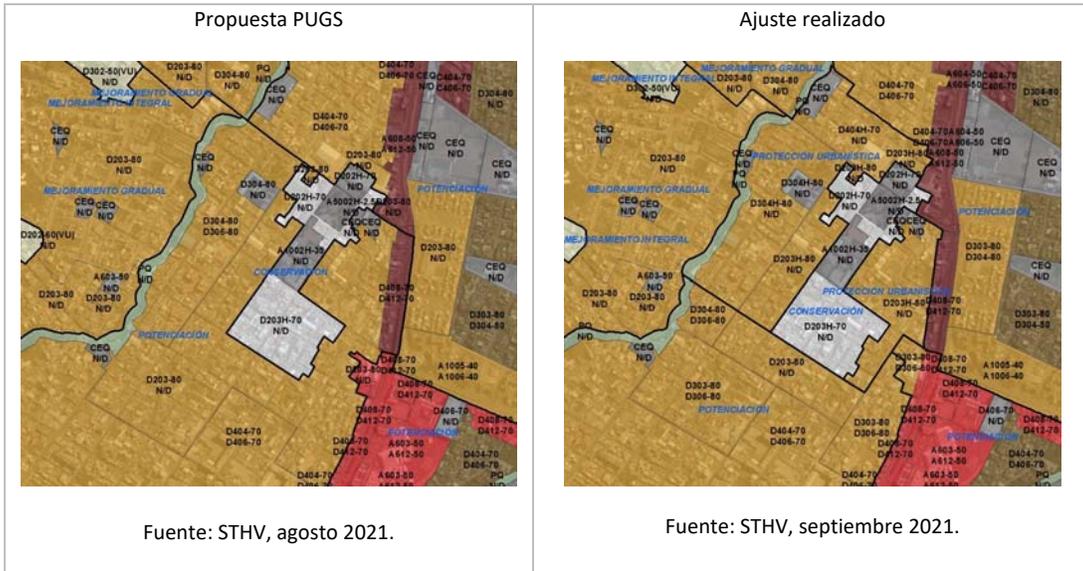
Ajuste 5. Cambio de Uso principal. Cambio de uso principal. Cambio de edificabilidad



Justificación: En el PIT de código QU-PITU002 con el tratamiento de Renovación, se realiza el cambio de uso principal al predio No. 804435 a equipamiento, también se realiza el cambio de UAU a plan parcial para se detalle, a partir del diagnóstico, el uso que llegará a tener, así como la edificabilidad y se establezcan las cargas y los beneficios que permitan la factibilidad del equipamiento que se requiera para esa zona.

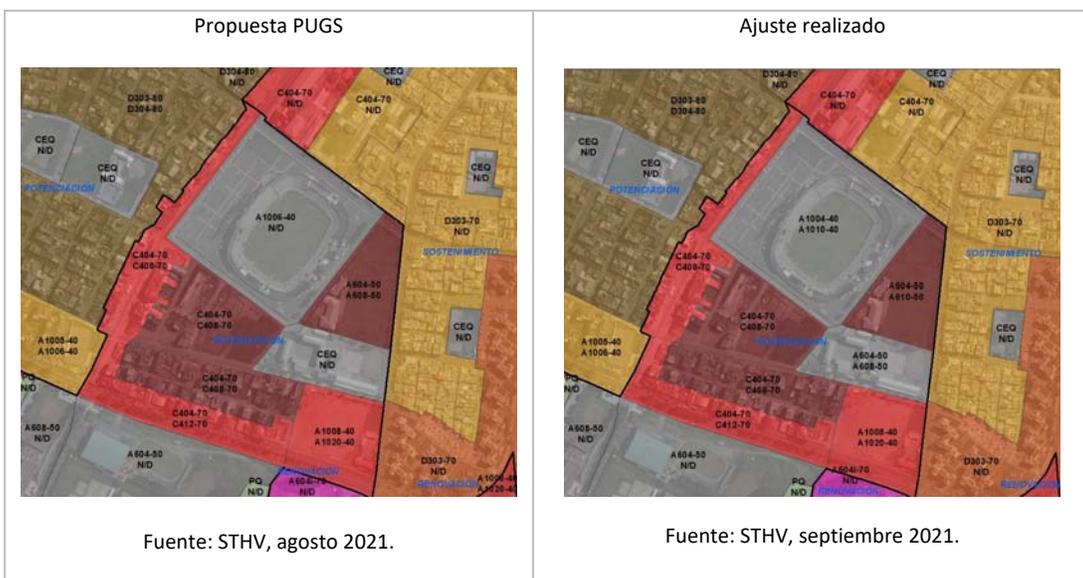
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Ajuste 1. Cambio de tratamiento alrededor del PIT de conservación de Chillogallo.



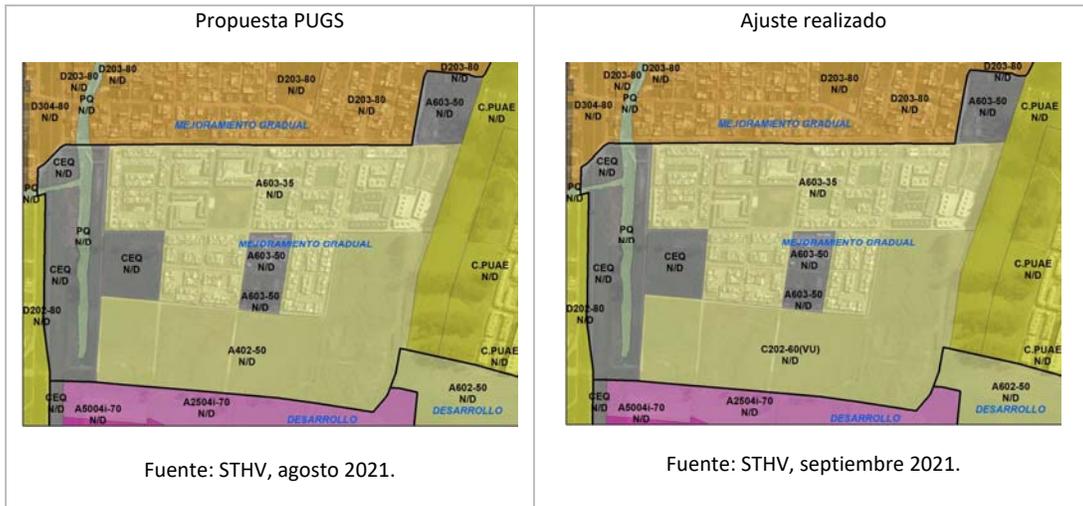
Justificación: Alrededor del PIT con código QU-PITU025 con tratamiento de Conservación acorde a la declaración de bienes patrimoniales de 1984 realizada por el Directorio del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), se conforma el PIT QU-PITU026 con tratamiento de Protección Urbanística con el objetivo de generar una franja de amortiguamiento entre el núcleo patrimonial y el entorno urbano que presenta características que impulsan su desarrollo y transformación, con tratamiento de potencianción y doble edificabilidad en su aprovechamiento.

Ajuste 2. Cambio de aprovechamiento sector Estadio del Aucas.



Justificación: En el PIT de código QU-PITU004 con tratamiento de Potenciación, se asigna doble edificabilidad para impulsar el mayor aprovechamiento de los predios con uso de equipamiento correspondientes al Estadio del Aucas y al Colegio Miguel de Santiago, en correspondencia con la transformación que puede tener la zona por su cercanía a la estación del metro, accesibilidad y tamaños de los lotes.

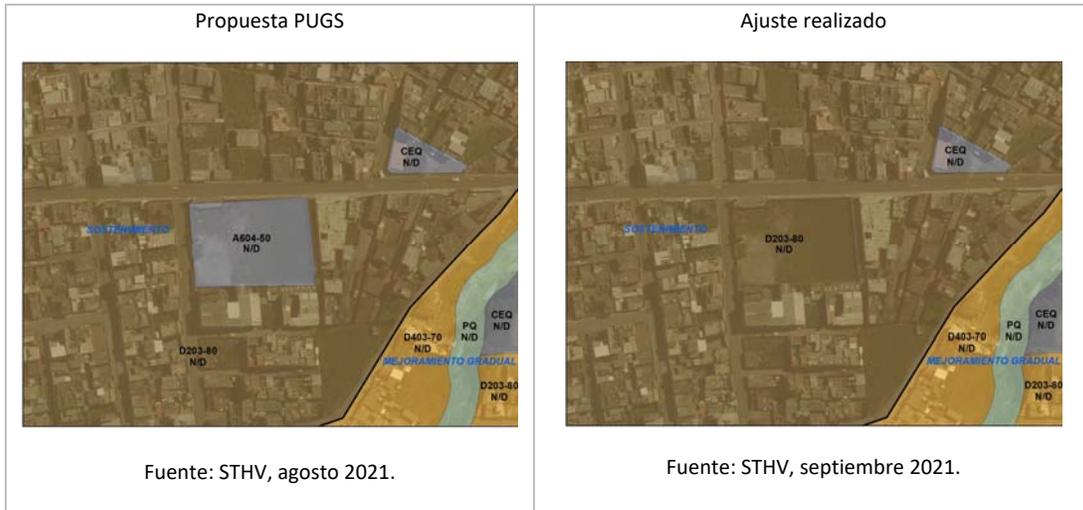
Ajuste 3. Cambio de aprovechamiento en el PUAE San Vicente de Terranova – El Garrochal.



Justificación: En el PIT de código QU-PITU019 con tratamiento de Mejoramiento Gradual, en las manzanas No. 8, 9A, 9B, 10, 11 y 12 del PUAE San Vicente de Terranova – El Garrochal, se realiza el cambio de aprovechamiento en razón de la petición realizada por los propietarios de los lotes de las mencionadas manzanas a la Concejal Mónica Sandoval registrado en el oficio del día 31 de agosto de 2021, firmado por el Sr. Gabriel Zhunio, con el siguiente contenido:

(...) “Los copropietarios contrataron los servicios de la inmobiliaria San Vicente para que gestione la aprobación del fraccionamiento de los predios mediante PUAE denominado San Vicente Terranova, que en un principio consideraba un total de 6 manzanas, este PUAE fue observado por las autoridades del Municipio de Quito en febrero 2021 mediante oficio No. STHV-2021-0524-O de fecha 27 de mayo de 2021, donde se menciona lo siguiente: -una vez revisada la documentación presentada para el tratamiento del PUAE San Vicente Terranova, se informa al Señor Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, presidente de la mesa del PUAE, que el proyecto no cumple con los requerimientos establecidos, lo que deberá ser notificado al promotor para que solvente las observaciones realizadas y reingrese el proyecto-. Hasta la fecha 30 de agosto de 2021 se desconoce si la inmobiliaria ha realizado alguna corrección a las observaciones remitidas por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, lo que sí se conoce que se han excluido del proyecto a algunas manzanas que formaban parte inicialmente del mismo. En virtud de lo expuesto y conociendo que a la fecha se encuentra en proceso de aprobación nuevo PUGS del DMQ, nos permitimos solicitar se considere dentro del fraccionamiento los predios detallados en el siguiente párrafo para lotes mínimos de 200m2, esto con la finalidad que los copropietarios nos podamos organizar e iniciar un proceso de regularización de los predios con escrituras individuales, ya que a la fecha contamos con escrituras madres”.

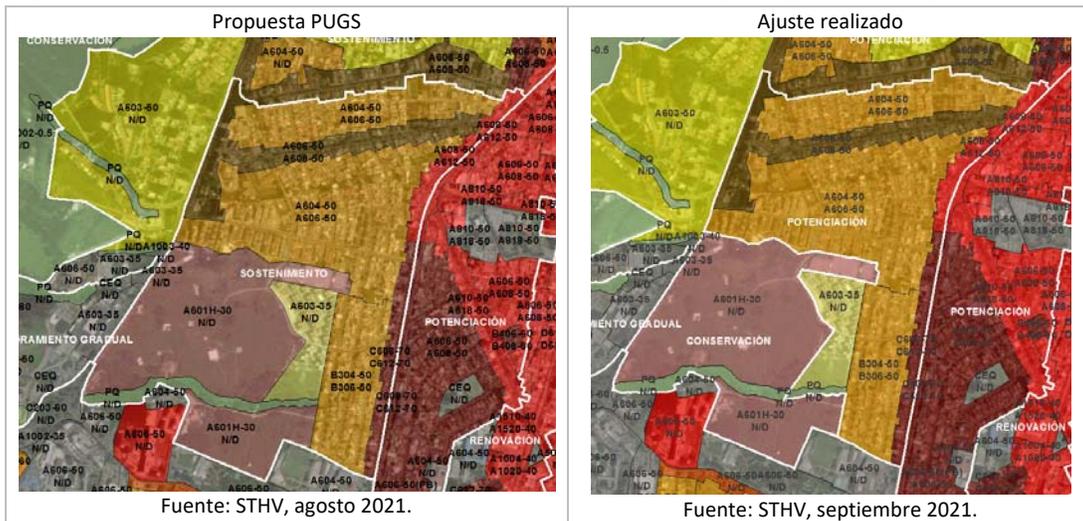
Ajuste 4. Cambio de Uso principal.



Justificación: En el PIT de código QU-PITU007 con el tratamiento de Sostenimiento, se realiza el cambio de uso principal al predio No.3580265, ya que al encontrarse dentro de un PIT de sostenimiento mantiene el equilibrio entre los SPS y las densidades poblacionales. Se acoge el aprovechamiento del entorno.

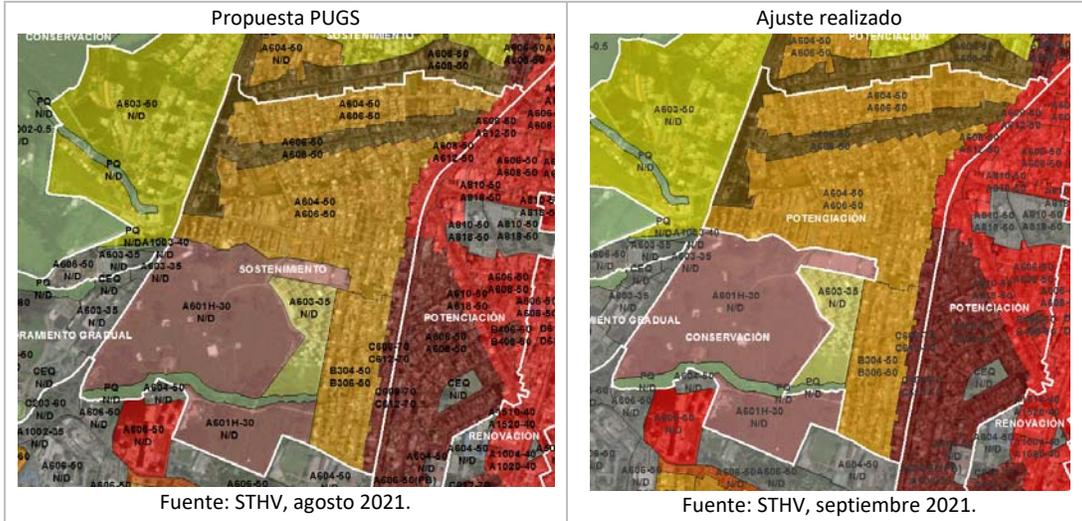
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

Ajuste 1. Se cambia tratamiento en PIT de sostenimiento en la parroquia de Rumipamba



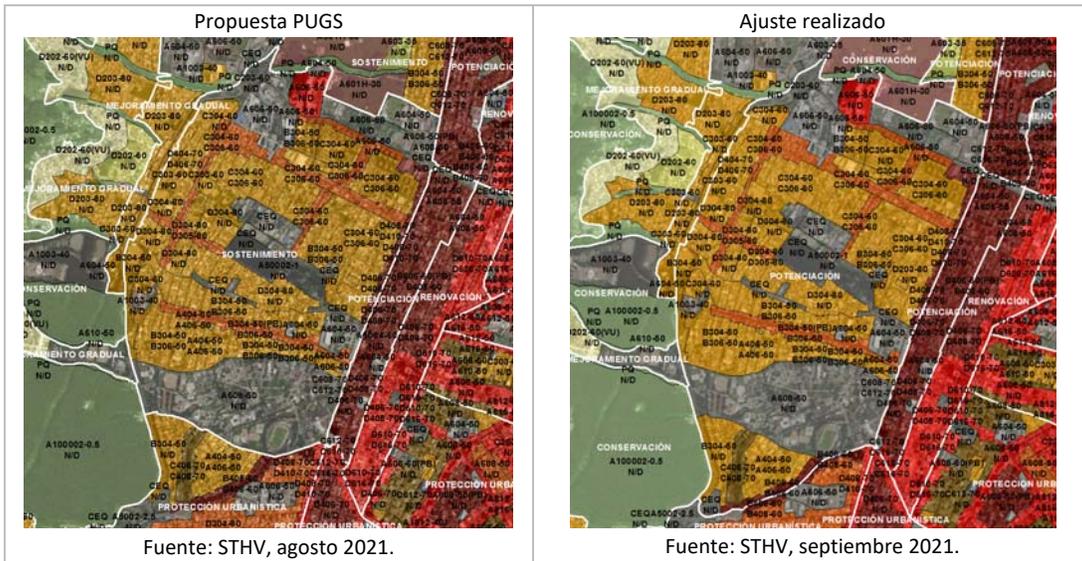
Justificación: En la propuesta PUGS, al PIT, a excepción del PUP que corresponde al Sitio Arqueológico de Rumipamba, se le asigna Edificabilidad General Máxima. Debido a que el PIT cuenta con venta de edificabilidad el tratamiento que le corresponde es el de Potenciación y no el de Sostenimiento.

Ajuste 2. Se crea un PIT con tratamiento de Conservación en Rumipamba



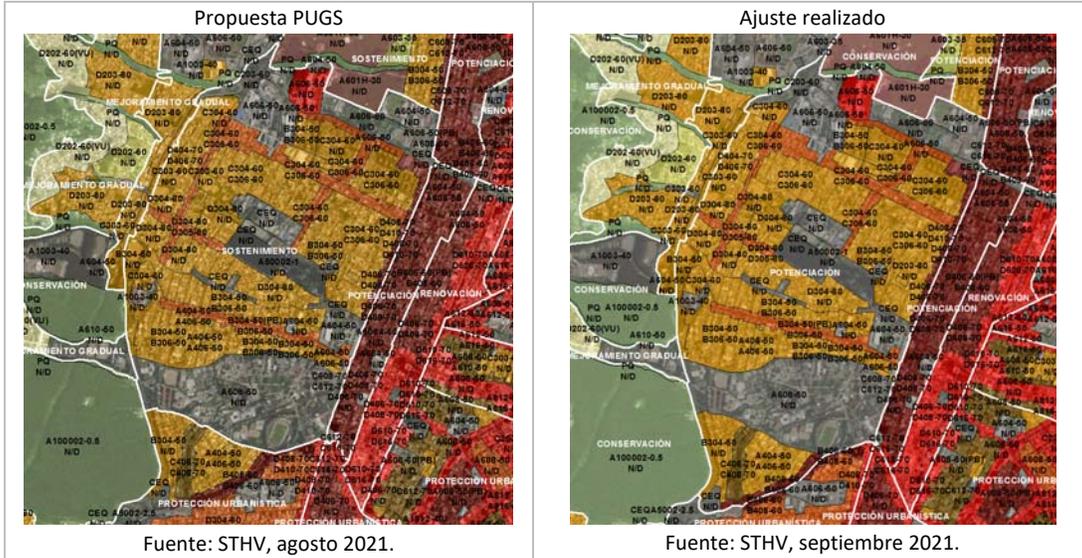
Justificación: Se crea un nuevo PIT con tratamiento de Conservación para el Parque Arqueológico y Ecológico Rumipamba. El uso de suelo de Protección Arqueológica se mantiene.

Ajuste 3. Se cambia el tratamiento en PIT de sostenimiento en el sector de La Gasca



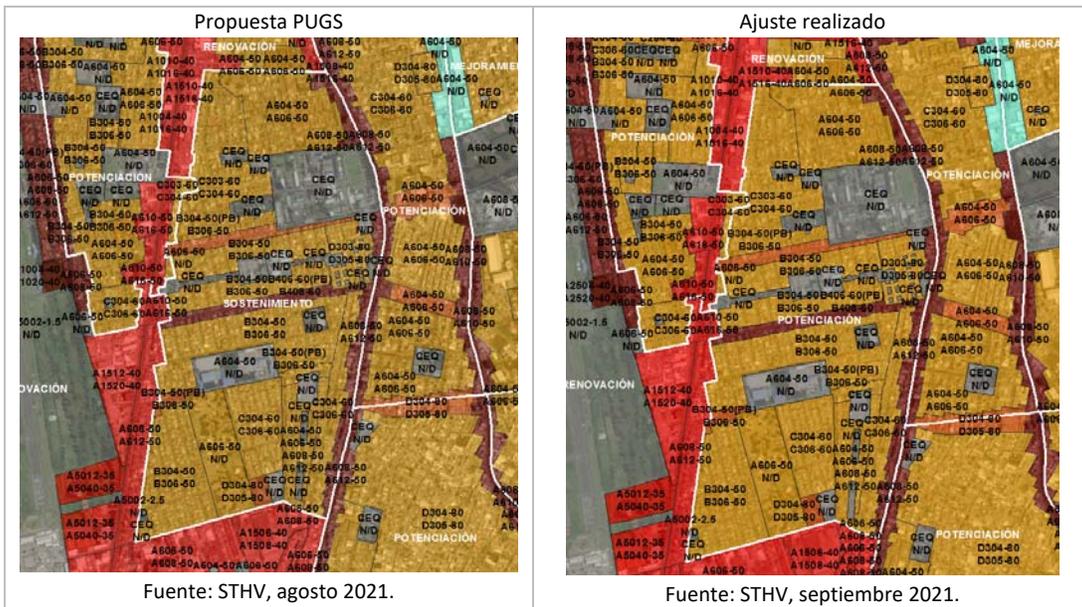
Justificación: En la propuesta PUGS, al PIT se le asigna Edificabilidad General Máxima. Debido a que el PIT cuenta con venta de edificabilidad el tratamiento que le corresponde es el de Potenciación y no el de Sostenimiento.

Ajuste 4. Se modifica el de límite en PIT de Potenciación



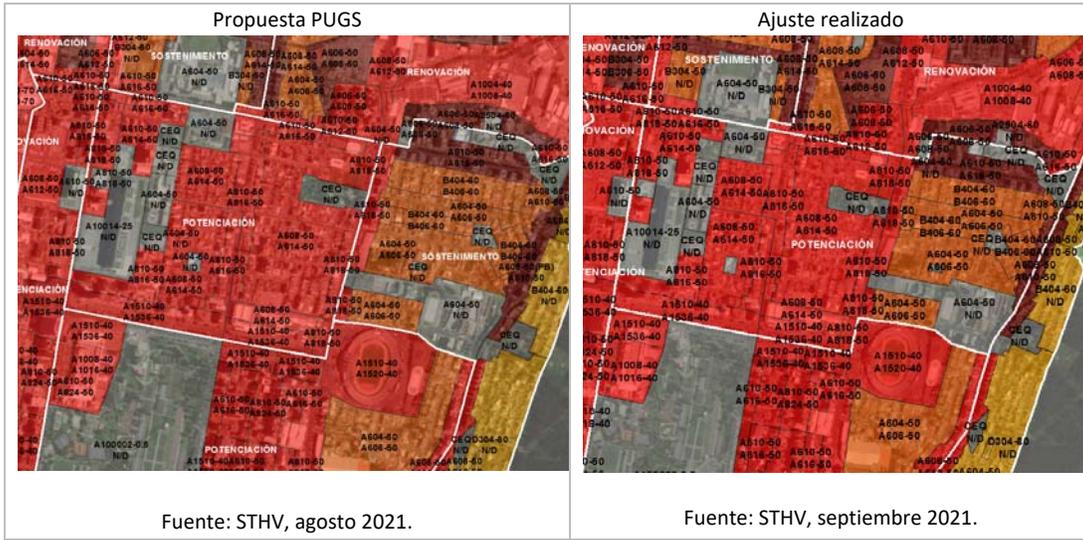
Justificación: Se incorpora el sector norte del PIT de Protección Urbanística, al cual el PUGS le asigna venta de edificabilidad mediante General Máxima. De esta forma, el PIT al sur conserva el tratamiento de Protección Urbanística sin venta de edificabilidad, a excepción de los lotes frentistas a la Av. Vargas/Av. América.

Ajuste 5. Se cambia tratamiento en PIT de sostenimiento



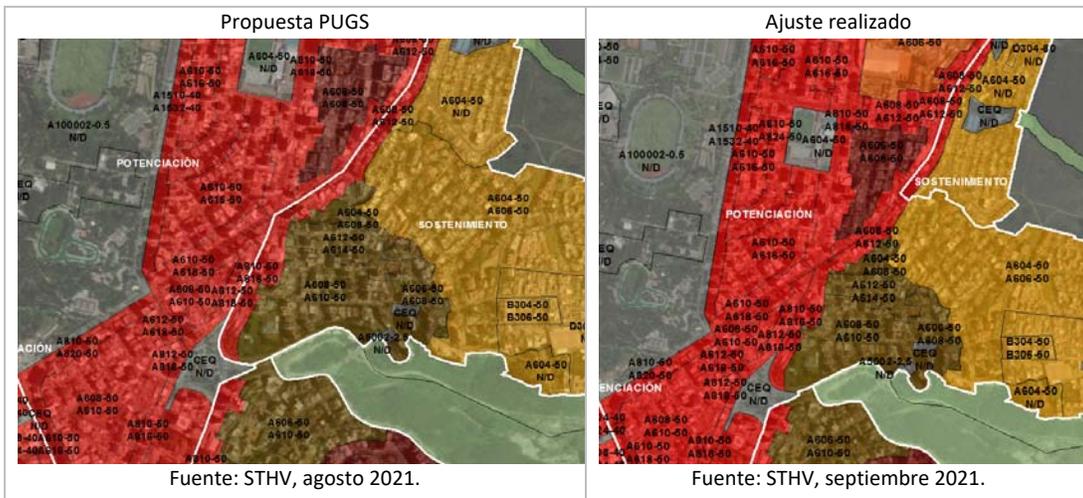
Justificación: En el sector oriental al Parque Bicentenario, en la propuesta PUGS, al PIT se le asigna Edificabilidad General Máxima. Debido a que el PIT cuenta con venta de edificabilidad el tratamiento que le corresponde es el de Potenciación y no el de Sostenimiento.

Ajuste 6. Se modifica el límite en PIT de Potenciación



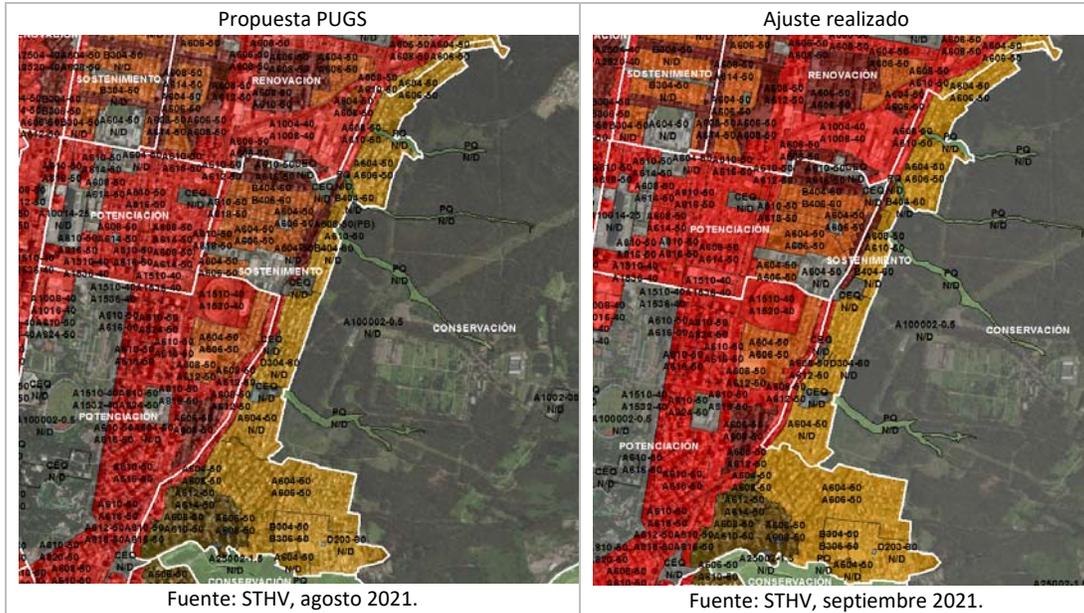
Justificación: Se incorpora el sector occidental del PIT de Sostenimiento, al cual el PUGS le asigna venta de edificabilidad mediante General Máxima. De esta forma, el PIT conserva el tratamiento de Sostenimiento, sin venta de edificabilidad, a excepción de los lotes frentistas a la Av. Eloy Alfaro.

Ajuste 7. Se modifica límite en PIT de Potenciación



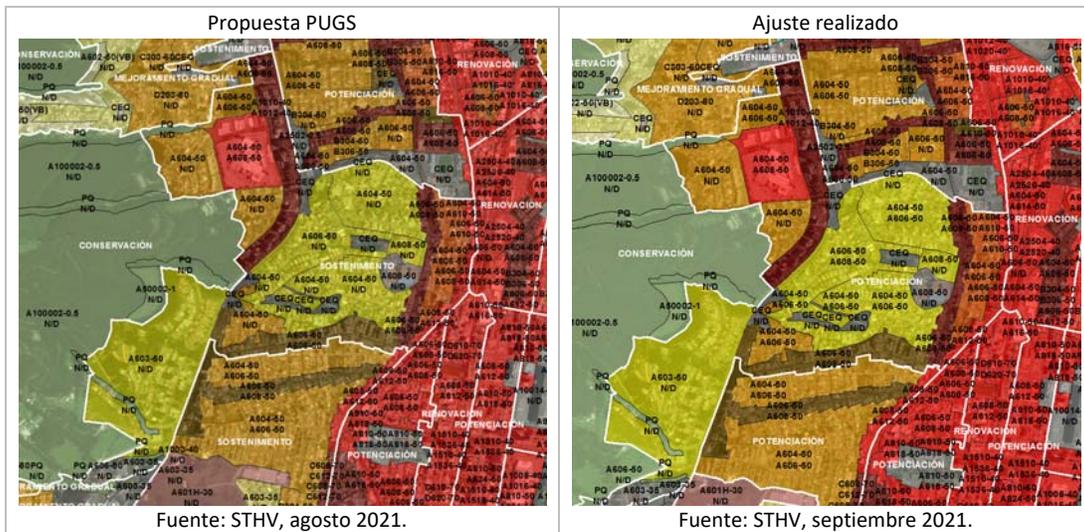
Justificación: Se incorpora el sector sur del PIT de Sostenimiento, al cual el PUGS le asigna venta de edificabilidad mediante General Máxima. De esta forma, el PIT conserva el tratamiento de Sostenimiento, sin venta de edificabilidad, a excepción de los lotes frentistas a la Av. Eloy Alfaro.

Ajuste 8. Se modifica límite en PIT de Sostenimiento en el sector de la Guanguiltagua



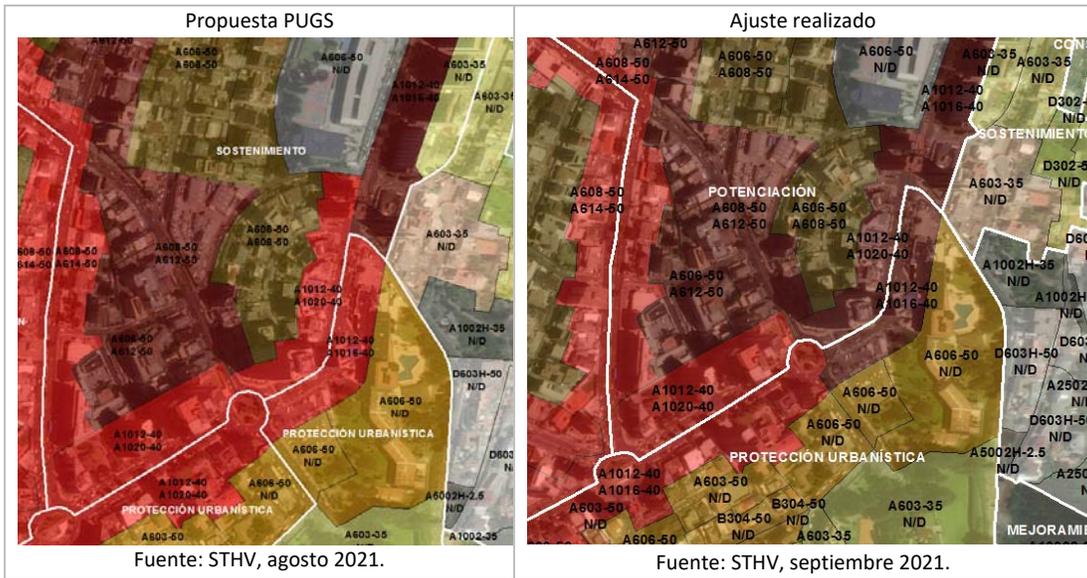
Justificación: Los límites del PIT de Sostenimiento se modificaron para dejar únicamente los sectores donde el PUGS no asigna venta de edificabilidad, a excepción de los lotes frentistas de la Av. Eloy Alfaro.

Ajuste 9. Se cambia tratamiento en PIT de Sostenimiento en el sector de Quito Tennis



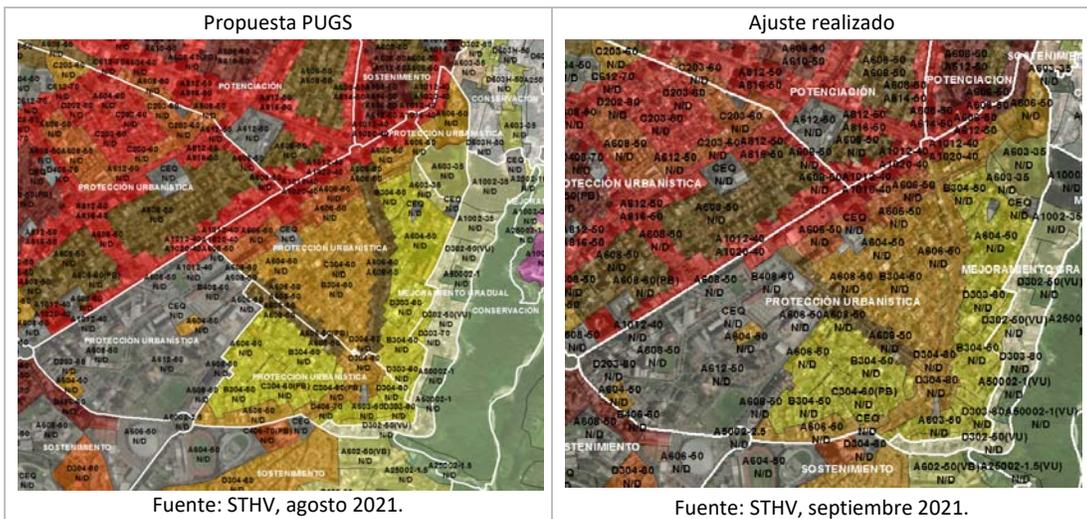
Justificación: Se asigna Edificabilidad General Máxima al sector de Quito Tennis. Debido a que la mayor parte del PIT cuenta con venta de edificabilidad, el tratamiento que le corresponde es el de Potenciación y no el de Sostenimiento.

Ajuste 10. Se cambia uso de suelo en el sector de La Floresta y González Suárez.



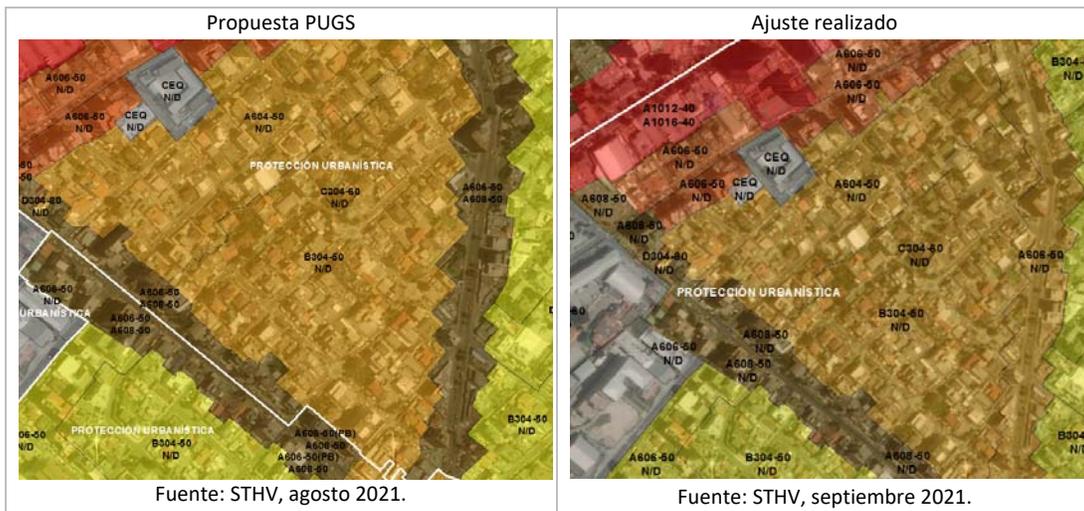
Justificación: Se modifica el uso de suelo en los lotes aledaños al Hotel Quito. Se conserva la edificabilidad pero se cambia de uso Múltiple a Residencial Urbano de Alta Densidad tipología 4.

Ajuste 11. Se unifica PIT en el barrio La Floresta



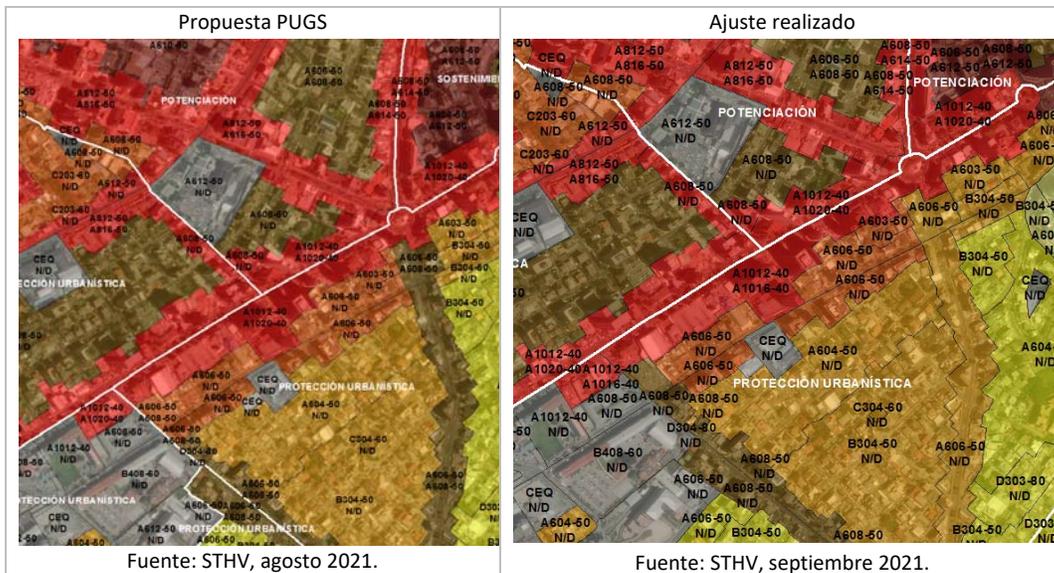
Justificación: Se unifican los PIT del Barrio La Floresta. En la propuesta del PUGS todos cuentan con el mismo tratamiento de Protección Urbanística.

Ajuste 12. Se elimina la edificabilidad general máxima en el barrio La Floresta



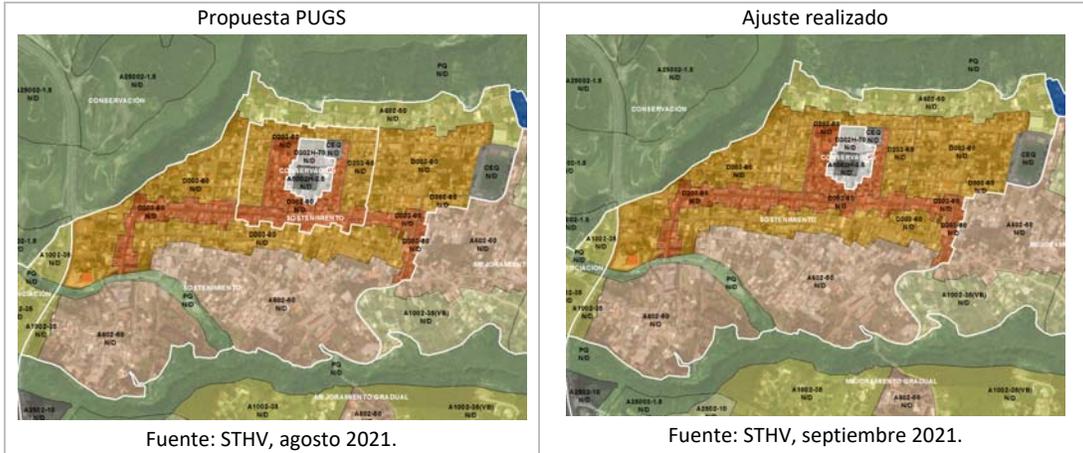
Justificación: En la Av. La Coruña y Calle Madrid se eliminan las edificabilidades generales máximas en base a que, se generará un diagnóstico participativo para el plan urbanístico complementario que se aplicará en la Floresta. Plan que será utilizado para asignar venta de edificabilidad en los ejes u otras zonas de este barrio.

Ajuste 13. Se reduce la edificabilidad general máxima en el sector de la Av. 12 de octubre.



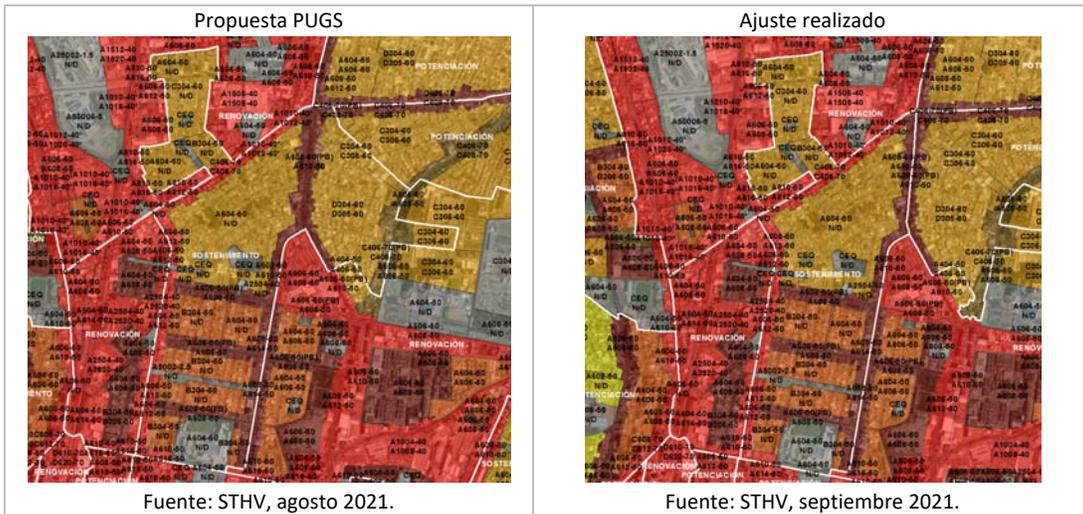
Justificación: En la Av. 12 de octubre ubicada dentro del PIT de Protección Urbanística se reduce la edificabilidad general máxima de 20 a 16 pisos dado que se generará un diagnóstico participativo para el plan urbanístico complementario que se aplicará en la Floresta. Plan que será utilizado para asignar venta de edificabilidad en los ejes u otras zonas de este barrio.

Ajuste 14. Se unifican PIT con el mismo tratamiento en Nayón.



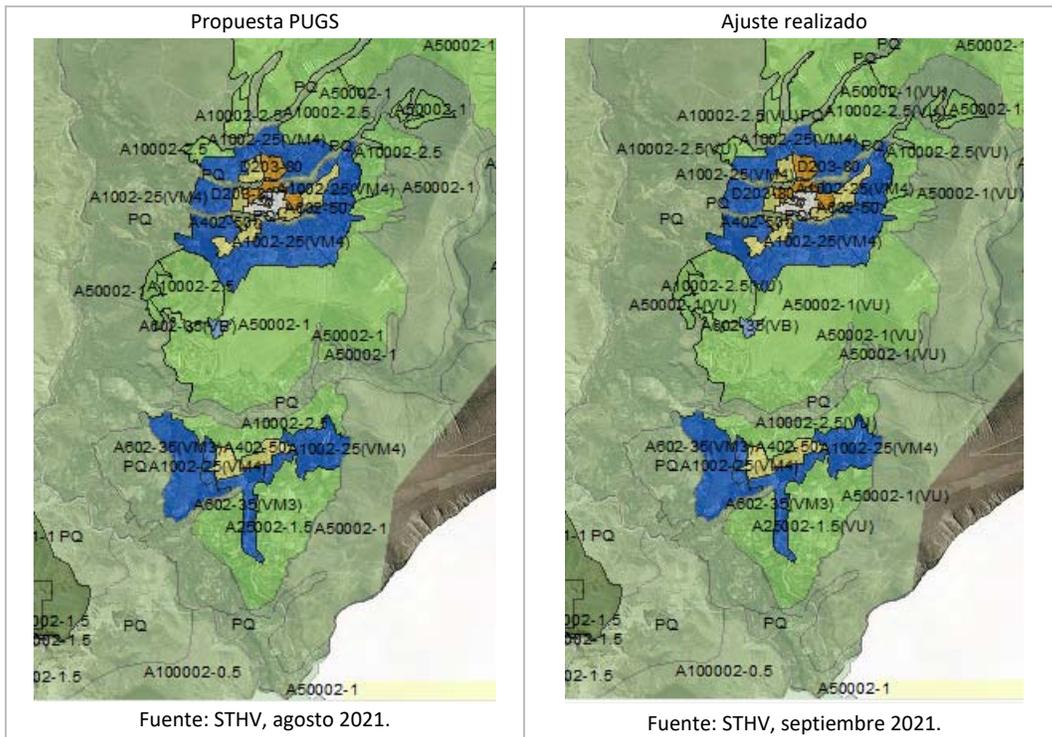
Justificación: Se unifican dos PIT en el sector de Nayón que cuentan con el mismo tratamiento de sostenimiento y misma morfología urbana.

Ajuste 15. Se reduce el PIT de Sostenimiento en el sector de Jipijapa



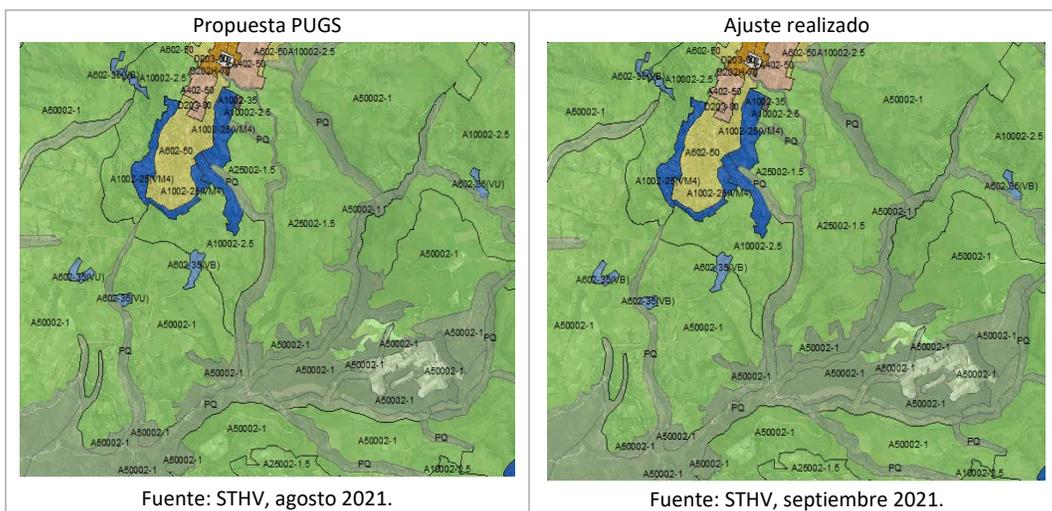
Justificación: Se reduce el PIT de sostenimiento ubicado en el sector de Jipijapa. Al sector que pasa al PIT de Potenciación se le asigna edificabilidad general máxima.

Ajuste 16. Se asigna viviendas unifamiliares (VU) en las zonas de amortiguamiento cercanas a la parroquia de Puéllaro



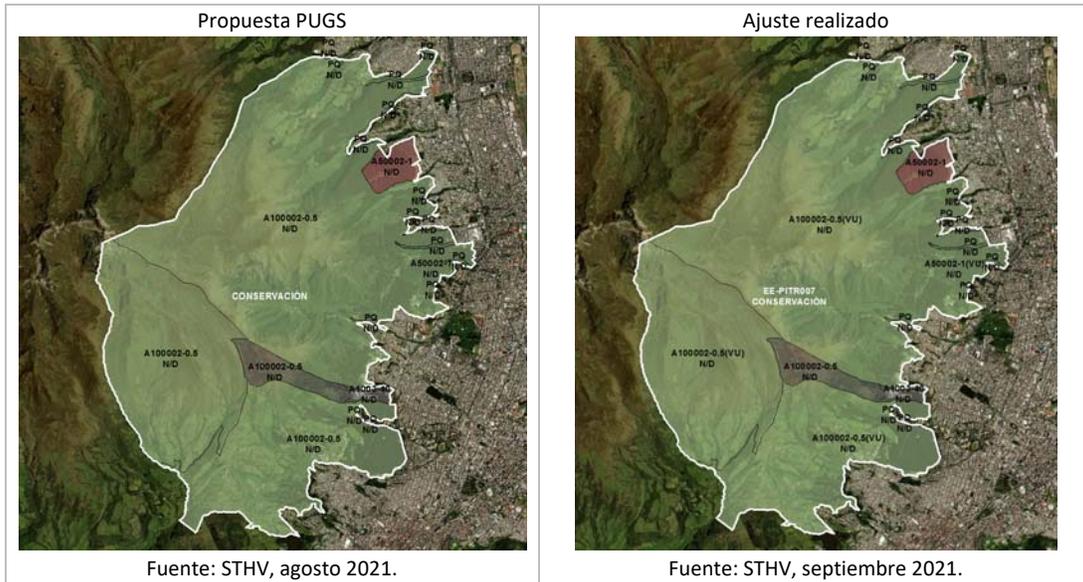
Justificación: Se restringe la edificabilidad (VU) en la zonificaciones dentro de los usos de suelo de protección ecológica (PE) y Recurso Natural Renovable (RNR) dentro del área de influencia de la cabecera parroquial de Puéllaro con el fin de contar con zonas de amortiguamiento que frenen la expansión urbana.

Ajuste 17. Se cambia zonificación (de VU a VB) en los usos de suelo Residencial Rural Restringido en las parroquias Norcentrales.



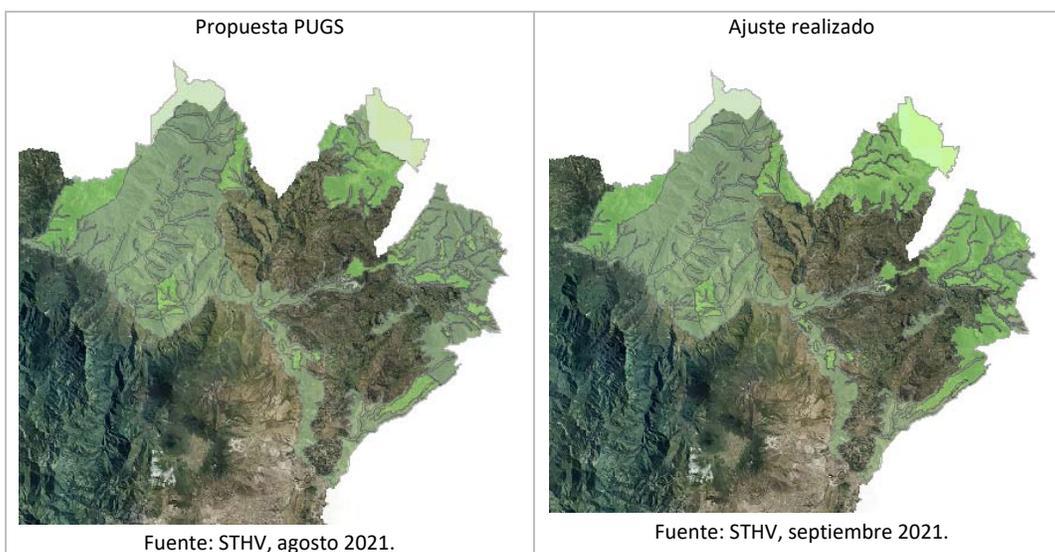
Justificación: Se homologa zonificaciones de acuerdo los siguientes lineamientos: RR (VM3 600 m2 - VM4 mayores a 600m), y RRR (VB en zonificaciones de 600m2 y VM3 en zonificaciones mayores a 600 m2).

Ajuste 18. Se cambia zonificación en los usos de suelo Protección Ecológica



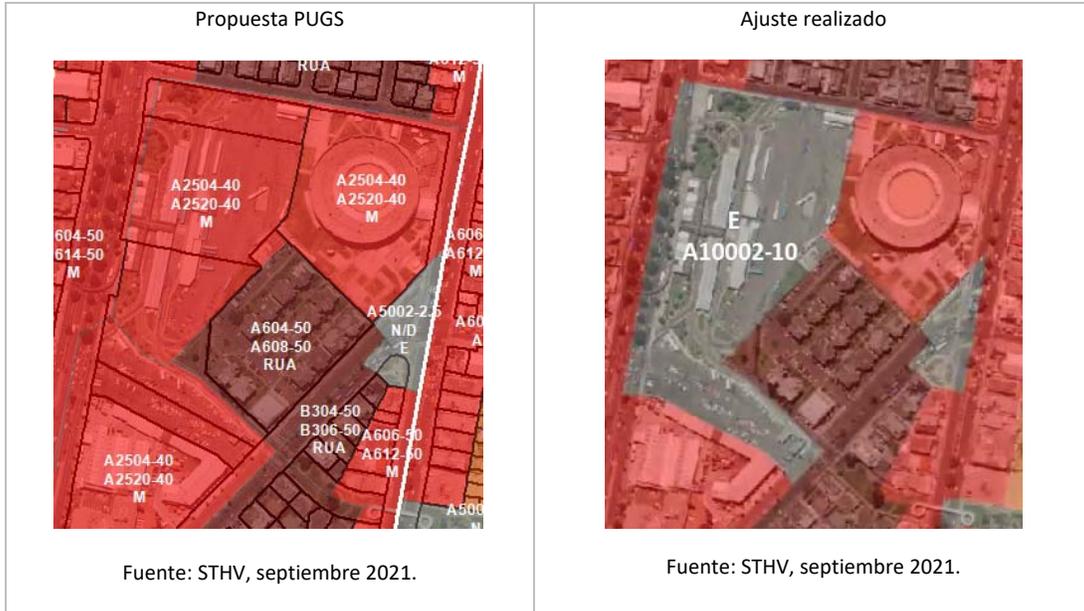
Justificación: Se homologa zonificaciones de acuerdo los siguientes lineamientos: RR (VM3 600 m2 - VM4 mayores a 600m), y RRR (VB en zonificaciones de 600m2 y VM3 en zonificaciones mayores a 600 m2).

Ajuste 19. Se modifica geometría en uso y aprovechamiento de los (EE-PITR003 y EE-PITR004) correspondiente al ACUS Mojanda – Cambugán.



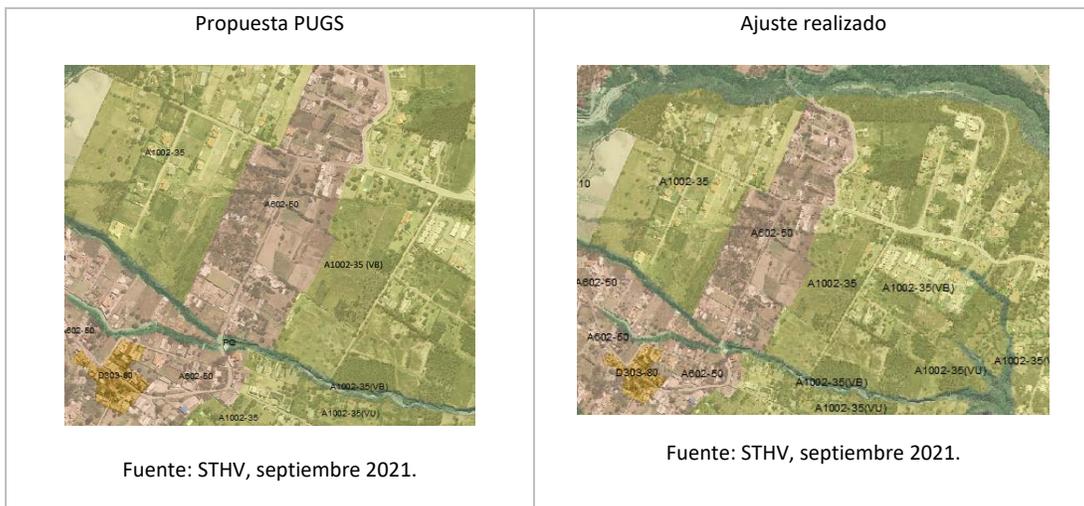
Justificación: Se modificó la geometría del proyecto ACUS Mojanda – Cambugán debido a el ajuste al límite cantonal realizado por la Secretaria de ambiente dentro del proyecto de ordenanza el cual lo declara como Áreas de Conservación y Uso Sustentable.

Ajuste 20. Cambio de uso y edificabilidad:



Justificación: En base a lo dispuesto en la Sesión Conjunta No. 002 – EXTRAORDINARIA DE LAS COMISIONES DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA Y USO DE SUELO convocada mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3771-O del 09 de septiembre de 2021, los predios 3565960, 3624884, 3652013 y 3652150, cambiaron su uso de suelo principal a Equipamiento con una zonificación A10002-5, potenciando los sistemas públicos de soporte de esta zona conectada con el metro de Quito.

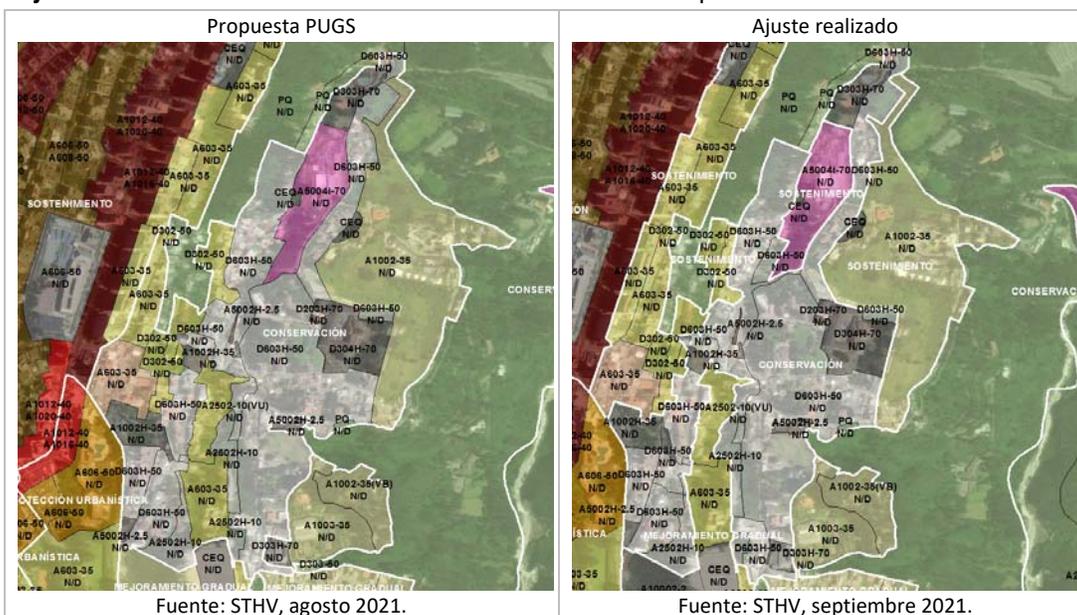
Ajuste 21. Cambio de edificabilidad



Justificación: En base a lo dispuesto en la Sesión Conjunta No. 002 – EXTRAORDINARIA DE LAS COMISIONES DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA Y USO DE SUELO convocada mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3771-O del 09 de septiembre de 2021, sesión ampliada del día sábado, se mocionó para que los predios 132975 y 132719 se cambien de suelo principal múltiple (M) a equipamiento (E) y se le otorgó la norma A1006-40 con el objetivo que se pueda desarrollar un equipamiento para la parroquia de Ñaquito. En el caso que se requiera otro tipo de desarrollo para la zona, deberá aplicarse lo establecido en la ley y normativa vigente sobre planes urbanísticos complementarios.

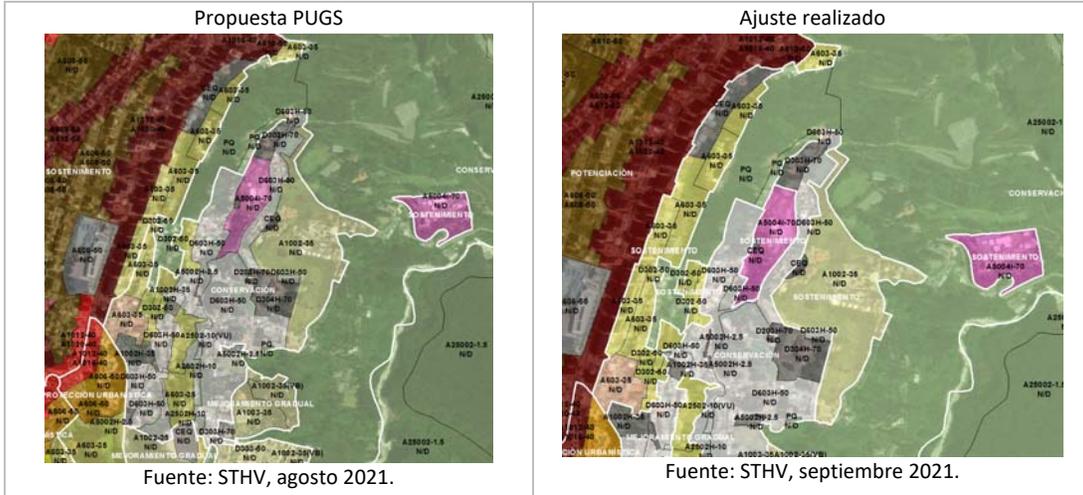
ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ

Ajuste 1. Se modifican límites en PIT de Conservación en Guápulo



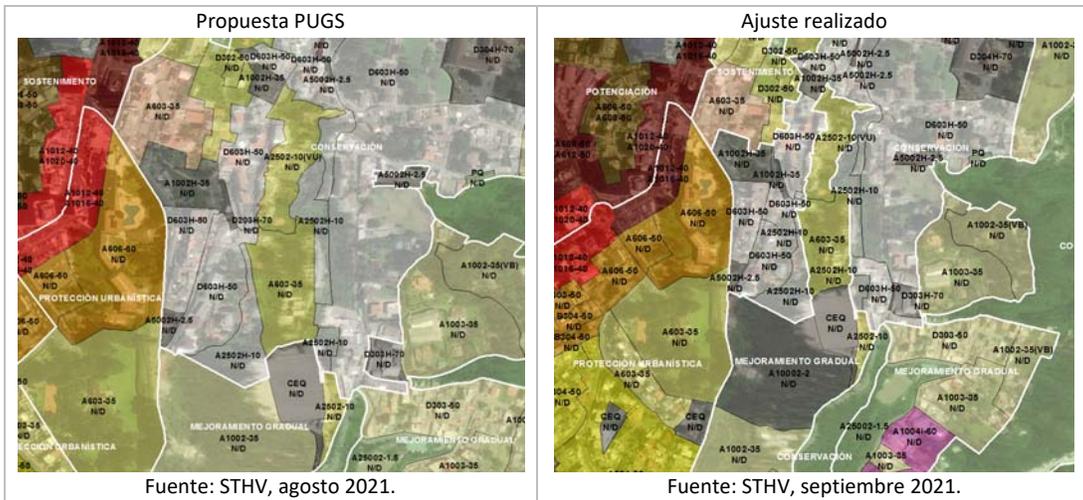
Justificación: Se modifican los límites del PIT de conservación acorde a la declaración de bienes patrimoniales de 1984 realizada por el Directorio del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), a la ordenanza 260 de áreas históricas y a la asignación de zonificación histórica (H) en el PUOS. El nuevo límite de conservación corresponde únicamente a los sectores que cuentan con zonificación H en el PUGS y/o uso de Protección Urbana Patrimonial en el PUGS.

Ajuste 2. Se modifican límites en PIT de Sostenimiento en Guápulo



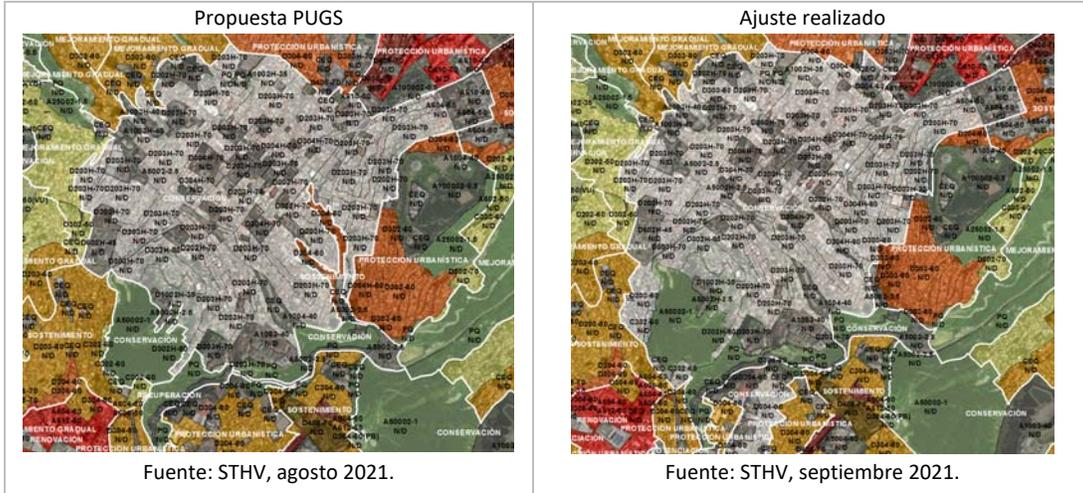
Justificación: Debido a la modificación del límite del PIT de Conservación, se genera un PIT de sostenimiento con cuatro polígonos. El PIT de sostenimiento rodea el PIT de conservación. Al primer polígono se le incorpora el sector oriental de la Av. González Suárez. El segundo y cuarto polígonos consisten en los lotes con uso Industrial, uso asignado desde el PUOS. El tercer polígono corresponde al sector ubicado al oriente del PIT de conservación.

Ajuste 3. Se modifican límites en PIT de Mejoramiento Gradual en Guápulo



Justificación: El sector central con Residencial Urbano de Baja Densidad que en la propuesta pasada se encontraba dentro del PIT de Conservación pasa al PIT de Mejoramiento Gradual, ubicado al sur. Se decide unificar después de analizar la morfología urbana del sector.

Ajuste 4. Se modifican límites en PIT de Conservación en el Centro Histórico de Quito.



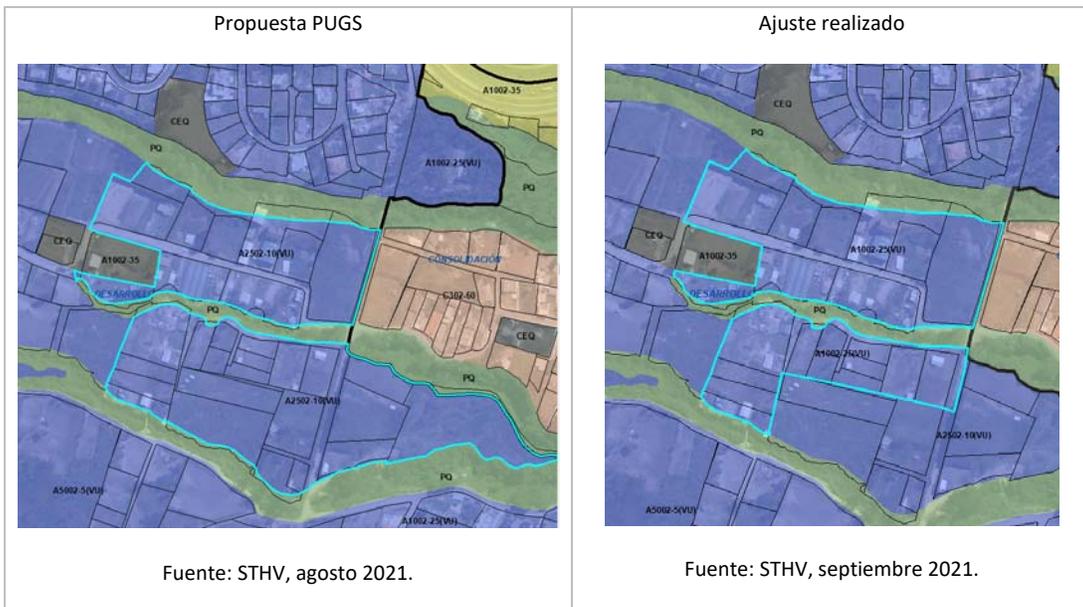
Justificación: Se modifican los límites del PIT de conservación acorde a la declaración de bienes patrimoniales de 1984 realizada por el Directorio del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), a la ordenanza 260 de áreas históricas y a la asignación de zonificación histórica (H) en el PUOS. Al sector de Chimbacalle contemplado dentro de la Declaratoria del 1984 se le asigna tratamiento de conservación en un PIT independiente que pertenece a la Administración Zonal de Eloy Alfaro.

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Parroquia Cumbayá

Ajuste 1. Cambio en Usos y Aprovechamiento

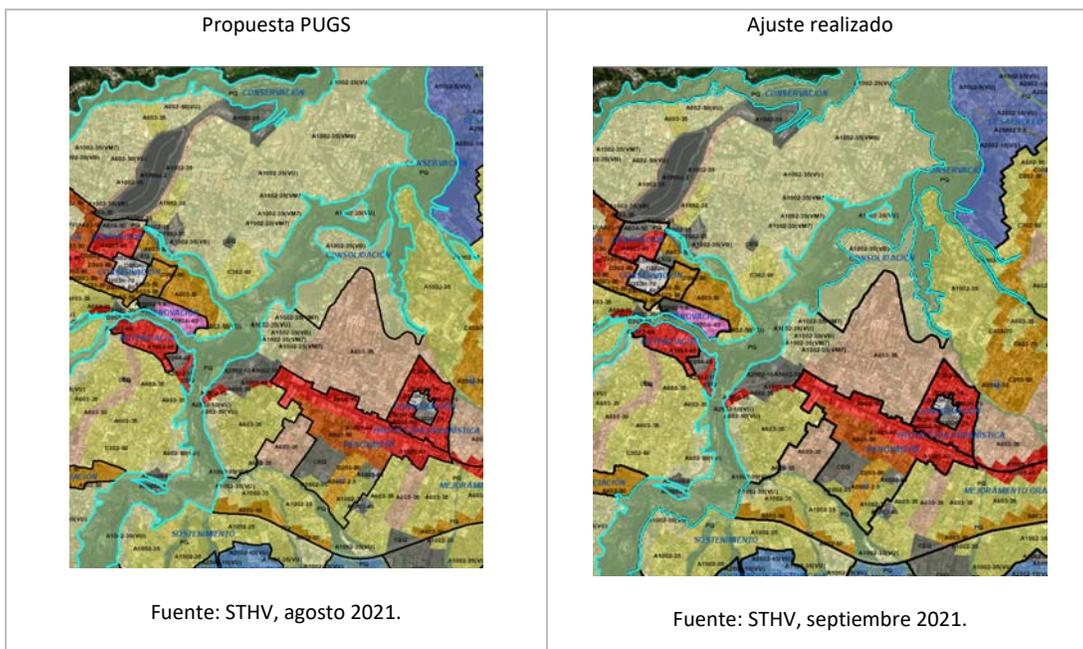
Sector: San Francisco de Pinsha



Justificación: Respecto a la solicitud GADDMQ-DC-JCFC-2021-0162-M del 25 de agosto de 2021, acerca de modificar el aprovechamiento urbanístico de los lotes cuyos números de predios son: 5792895, 5792249, 5793002, 5792245, 5792122 y 5792362, ubicados en el sector de San Francisco de Pinsha de Cumbayá, se expone que, los mismos forman parte del plan de expansión urbana, dentro del cual se definirá la norma definitiva que se aplicará en esta zona. Sin embargo, considerando su fraccionamiento y ubicación se establece una norma de A1002-25 (VU) para los predios en mención, clasificados como uso de suelo rural hasta que el plan modifique esta condición.

Ajuste 2. Ajustes gráficos

Sector: quebradas parroquias de Cumbayá y Tumbaco

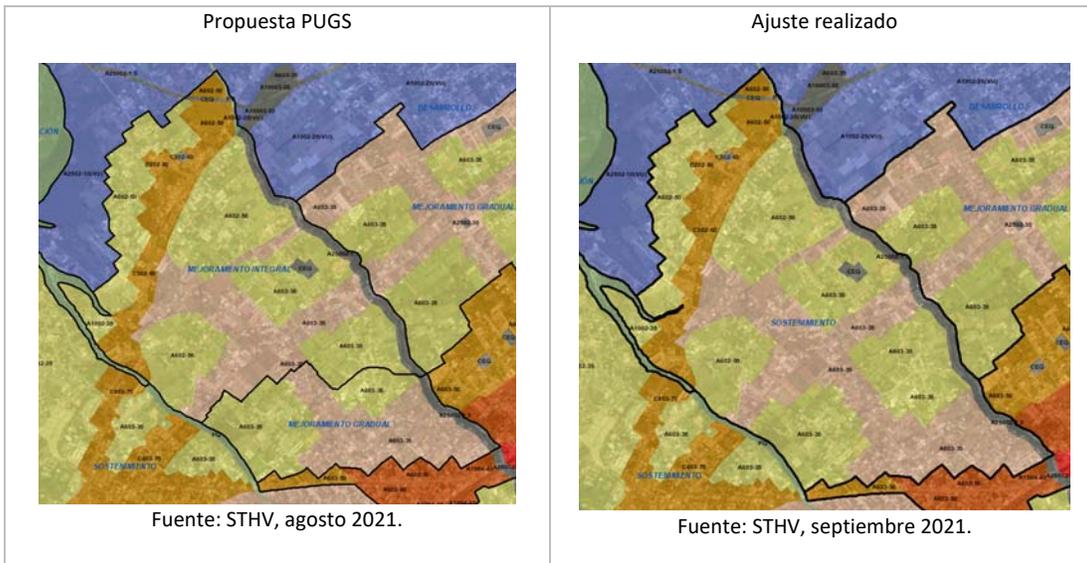


Justificación: Como se muestra en las imágenes que anteceden se realizó un ajuste gráfico en la definición de los PIT y los polígonos de protección de quebrada PQ, utilizando información de cartografía temática escala 1:5000 de los siguientes objetos geográficos de referencia: 1. Modelo digital de elevaciones (IGM), 2. Curvas de nivel (DMC) 3. Geoaccidentes (DMC).

Parroquia Tumbaco

Ajuste 3. Cambio en Tratamiento

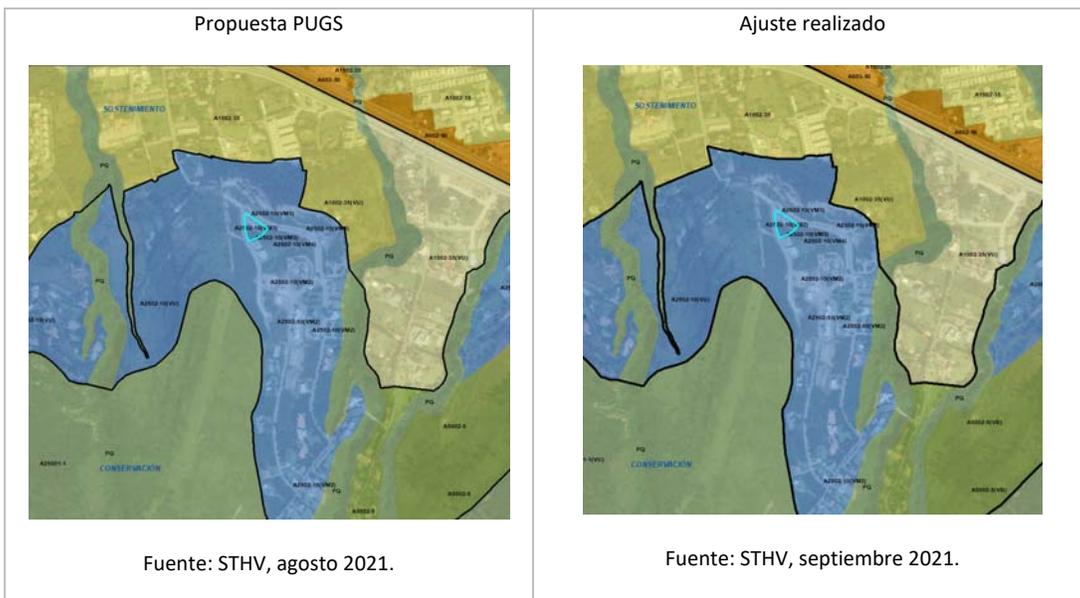
Sectores: San Francisco de Churoloma y Santa Rosa



Justificación: Una vez revisados los sistemas públicos de soporte actualizados se verifica la existencia de servicios básicos e infraestructura y no refleja asentamientos humanos por lo que se cambia el tratamiento a sostenimiento.

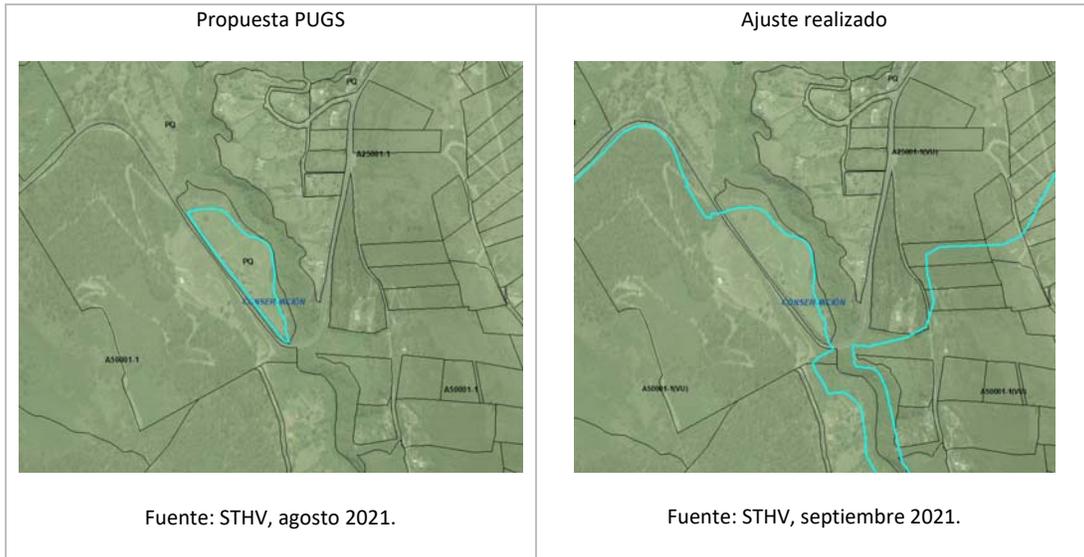
Ajuste 4. Cambio en polígono de Edificabilidad

Sector: San Antonio de Tolagasi



Justificación: Se modifica el polígono señalado en función de la Resolución STHV-11-2019 30/04/2019, A2502-10(VM2) predio 5790244.

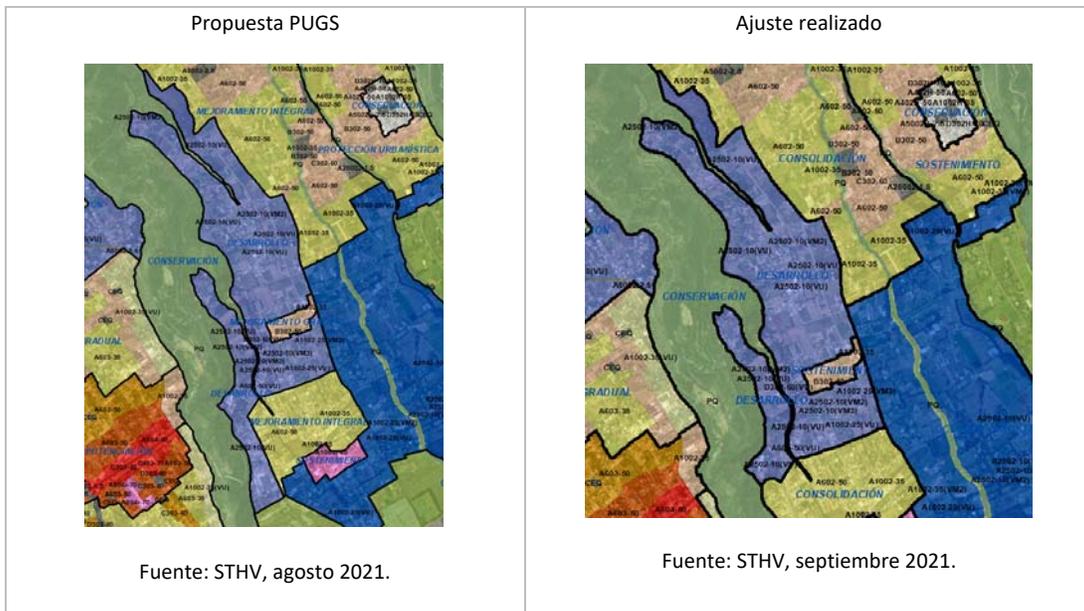
Ajuste 5. Cambio en polígono de Edificabilidad
Sector: Comuna la Toglla, Ilaló



Justificación: A través del oficio STHV-2021-2454-E, acerca del predio 5551939 del 28 de julio de 2021, se devuelve a la zonificación A50001-1(VU), en correspondencia a su ubicación en un PIT de subclasificación de protección, tratamiento de conservación, en las faldas del volcán Ilaló.

Parroquia Puenbo

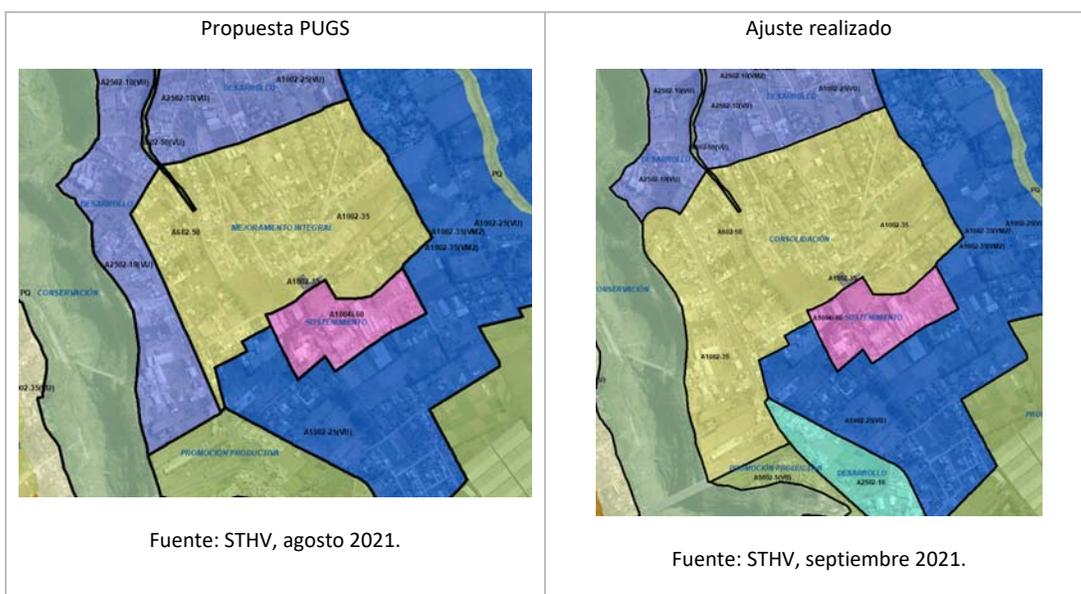
Ajuste 6. Cambio en Usos y Aprovechamiento/Tratamiento
Sectores: Campamento, La Cruz, San Pedro de Chiche, Chiche



Justificación: En la parroquia de Puenbo, sector El Campamento, se modifica el PIT referente a suelo rural de expansión urbana, tratamiento desarrollo y uso suelo de reserva, en cuanto a su forma y definiciones normativas. El sector mencionado presenta consolidación por encontrarse frente a un eje vial importante, es así que se cambia directamente a suelo urbano por sus niveles de ocupación, edificabilidad y tener cobertura de servicios públicos de soporte, y se le incluye en el PIT contiguo de suelo urbano con tratamiento consolidación. Adicionalmente se cambia el uso de Suelo de Reserva a Residencial Urbano de Baja Densidad - 2 y la zonificación de A2502-10(VU) a A1002-35 para su consolidación en concordancia con las características mencionadas.

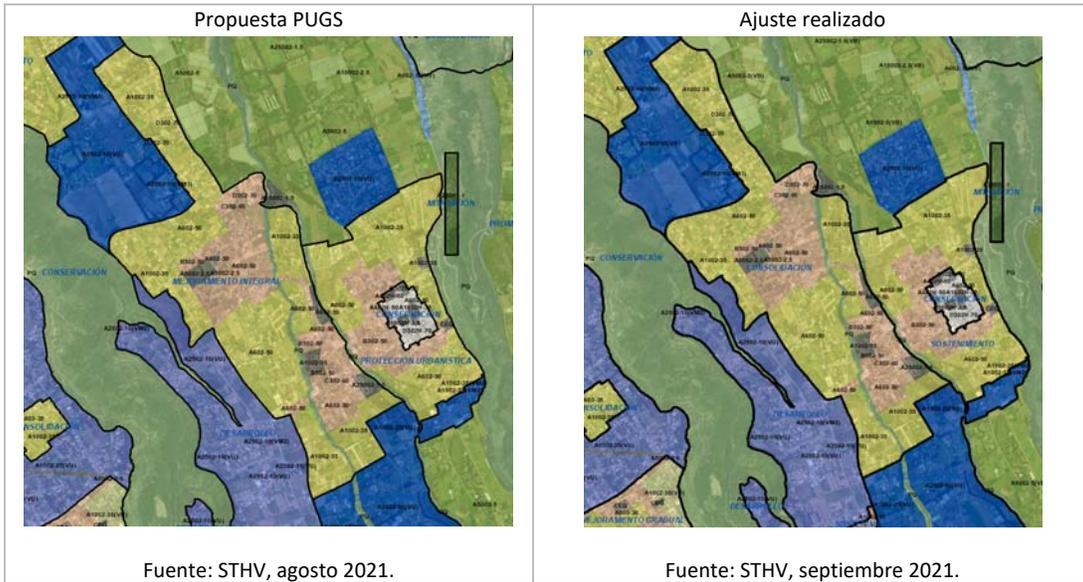
Ajuste 7. Cambio en Clasificación y Subclasificación del Suelo/ Tratamiento/ Usos y Aprovechamiento

Sectores: San Pedro de Chiche, Chiche, Chiche Obraje



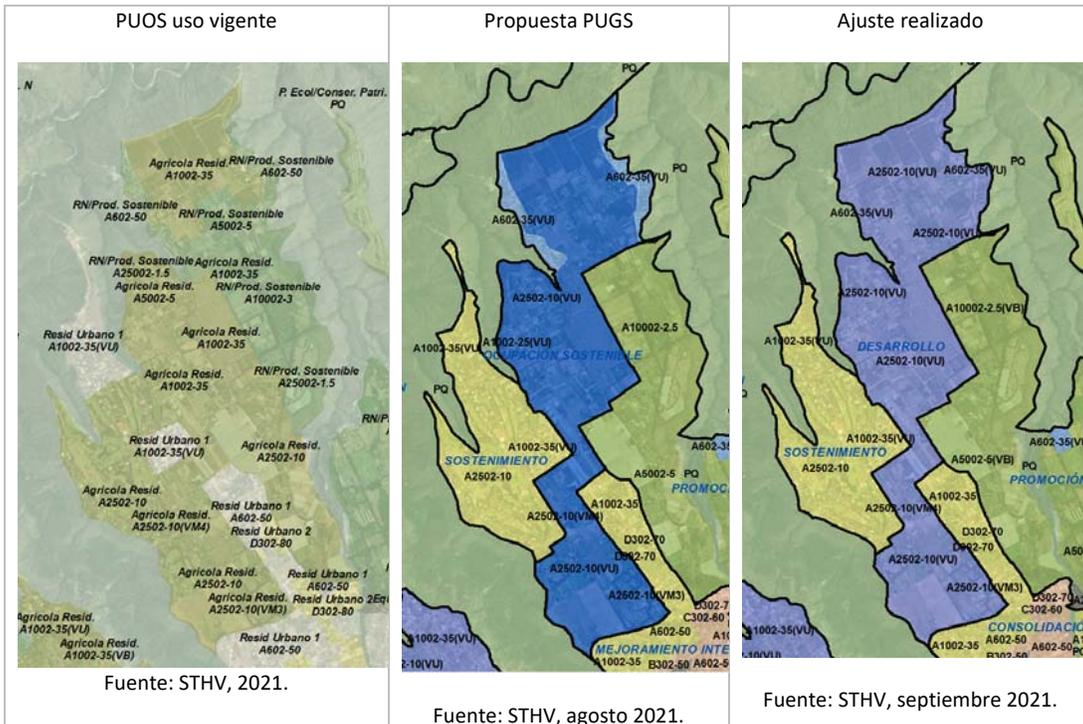
Justificación: El PIT con tratamiento Consolidación (anterior Mejoramiento Integral), se cambia debido a la evidencia de urbanizaciones privadas, contar con servicios básicos en sus vías principales y no reflejar asentamientos humanos de hecho.

Ajuste 8. Cambio en Tratamiento
Sectores: Mangahuantag La Cruz, Puenbo Centro



Justificación: Se modifica el tratamiento a sostenimiento en razón de que se evidencian urbanizaciones privadas, cuenta con servicios básicos en sus vías principales y no refleja asentamientos humanos de hecho.

Ajuste 9. Cambio en Subclasificación/Tratamiento/Usos de suelo
Sectores: Salazar Gómez, Mangahuantag



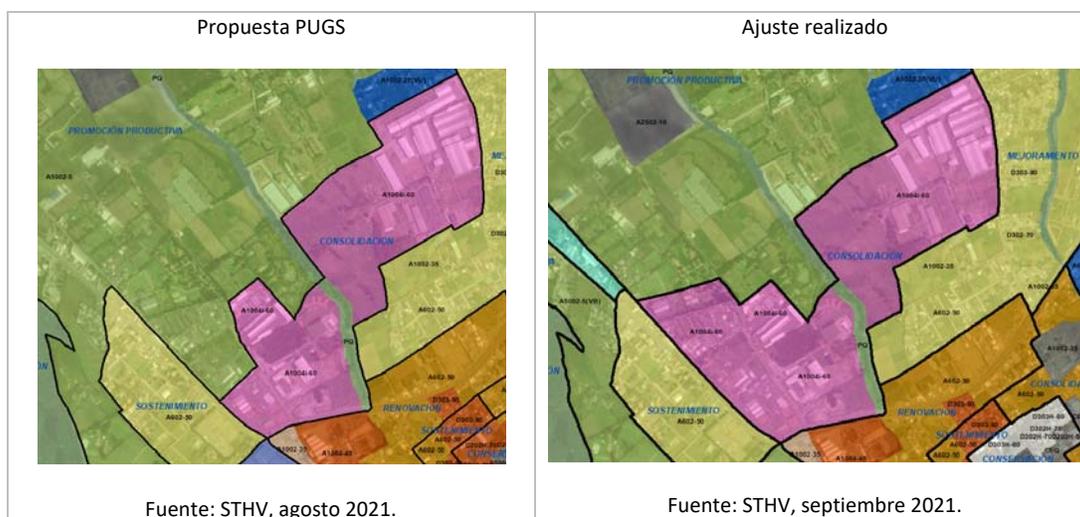
Justificación: En razón de la solicitud expuesta en sesión conjunta No. 002 - extraordinaria de las comisiones de Planificación Estratégica y de Uso de Suelo del 10 de septiembre del 2021, por el presidente y vicepresidente del GAD Puenbo de cambiar la normativa del PUGS para el polígono norte de la parroquia (barrios Salazar Gómez, Mangahuantag) con el objetivo de mantener la zonificación vigente del PUOS, correspondiente a 1002-35, y por disposición de las comisiones conjuntas, se determinan los siguientes cambios a la propuesta del PUGS:

- Ampliación del plan parcial de expansión urbana de Puenbo incluyendo el polígono norte de Puenbo como se indica en la imagen (subclasificación: suelo rural de expansión urbana, uso: suelo de reserva).
- La zonificación del polígono norte de Puenbo se mantiene en A2502-10 hasta que el plan parcial se desarrolle.
- Se elimina el plan zonal de Puenbo

Parroquia Pifo

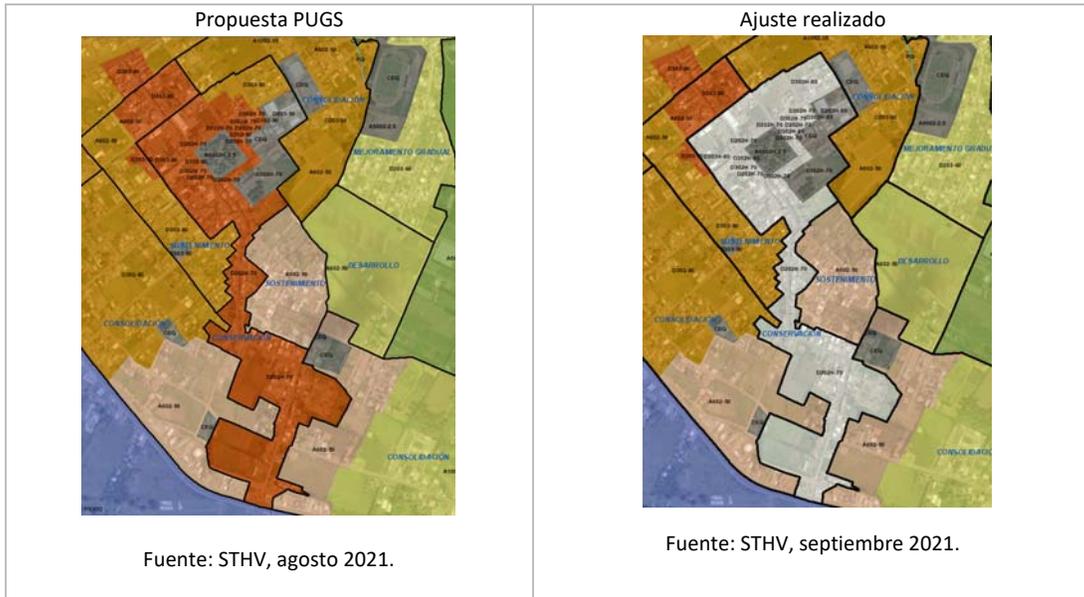
Ajuste 10. Cambio en Clasificación del Suelo/Tratamiento/ Usos y Aprovechamiento

Sectores: San Francisco



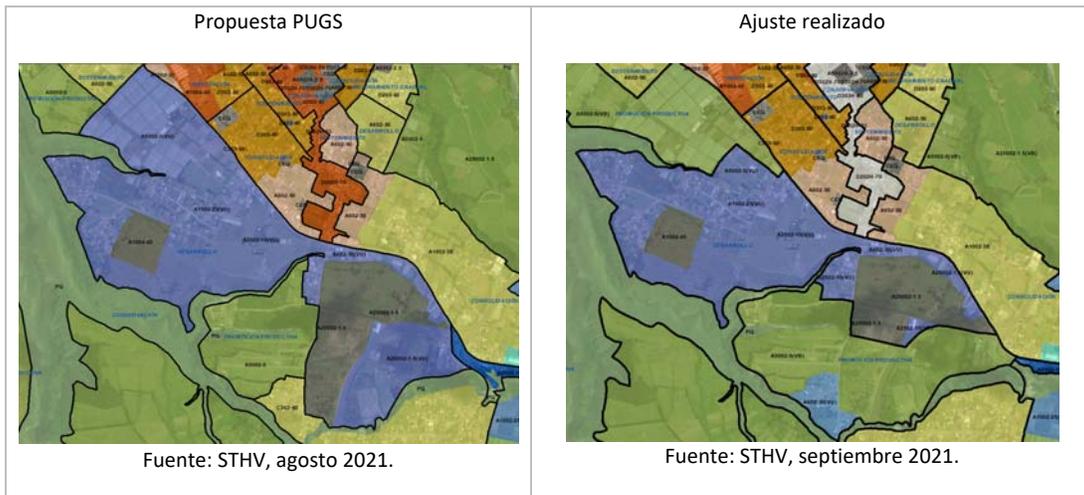
Justificación: Se incluye una zona industrial de mediano impacto en razón de existir predios con vocación industrial por influencia del eje vial de la E35. Esta vía conforma un eje de comercios, servicios especializados e industria con el fin de articular actividades que ofrezcan plazas de empleo a los moradores del sector, además la industria II proyectada se enfoca en actividades agroproductivas.

Ajuste 11. Cambio en Usos
Sectores: San Francisco



Justificación: Debido al tratamiento de Conservación de la parroquia, se traslada a los usos dentro del tratamiento en mención como Protección Urbanística Patrimonial (PUP), con el fin de guardar correlación con las zonas históricas del lugar.

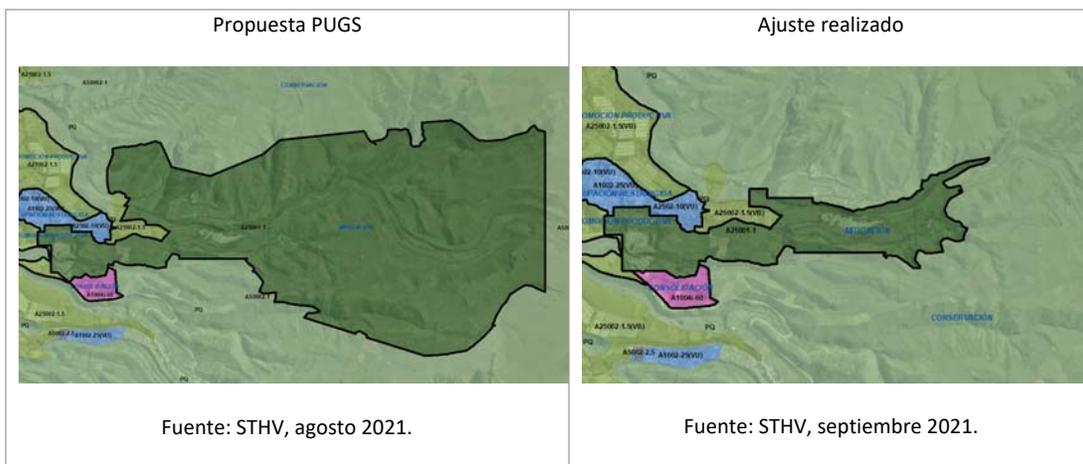
Ajuste 12. Cambio en Tratamiento/ Usos y Aprovechamiento
Sectores: San Francisco, Amazonas y Palugo



Justificación: Se reduce al área del suelo rural de expansión urbana a las zonas con evidencia de urbanizaciones privadas, barrios regularizados, proyectos zonales/metropolitanos como el propuesto Centro Logístico y de Abastecimiento y otros equipamientos. Se modifica el PIT referente a suelo de reserva, con tratamiento desarrollo y se definen los usos, considerando que el Modelo Territorial Deseado busca la preservación de suelos rurales con agroproducción

Ajuste 13. Cambio en Uso y Aprovechamiento

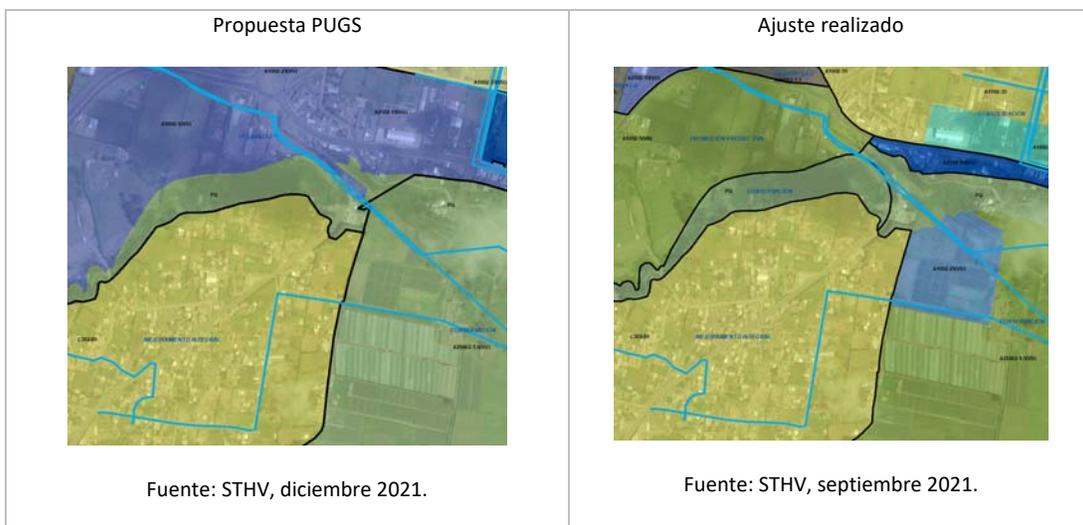
Sectores: Sigspamba, Coniburo



Justificación: Se reduce el polígono con uso de Recurso Natural No Renovable (RNNR) debido a su presencia dentro del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas (SMAP). Por tanto, la definición del polígono en mención fue realizada de acuerdo a las curvas de nivel presentes en el territorio y las concesiones mineras en sus cercanías. La zonificación para el polígono del RNNR se mantuvo en A25001-1 y sus alrededores con A50002-1(VU).

Ajuste 14. Cambio en Usos y Aprovechamiento/Tratamiento

Sectores: Palugo

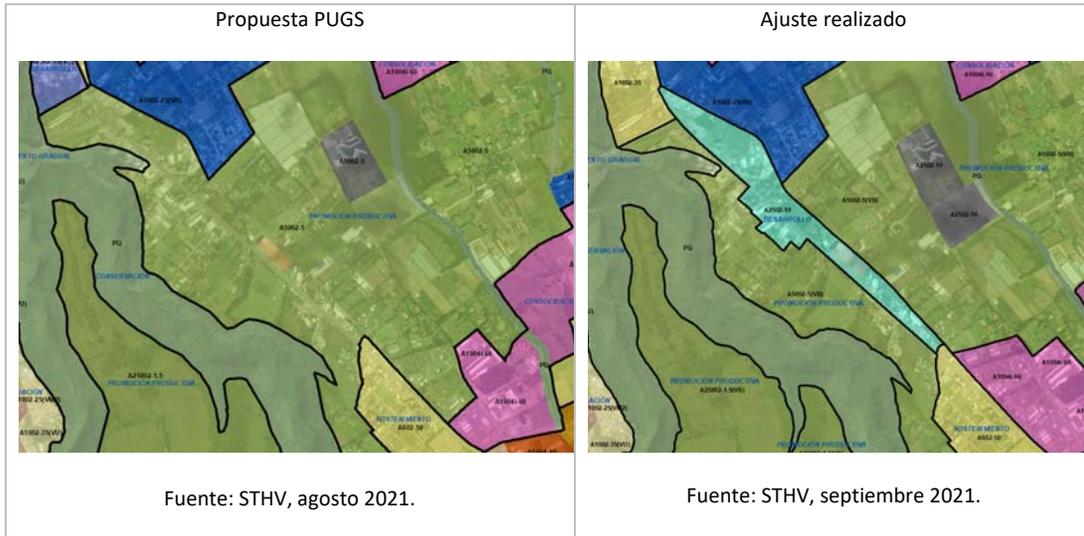


Justificación: En el sector de Palugo, existen varias afectaciones por redes de infraestructura de escala zonal y metropolitana como son la línea de impulsión del tanque el Corazón, y la línea de transmisión que dota de agua potable al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y que disminuyen el aprovechamiento en la zona, razón por la que como compensación se solicita incrementar la edificabilidad en el sector debido a que la EPMAPS no ha realizado las compensaciones del caso.

Parroquias Puenbo – Pifo

Ajuste 15. Cambio en Usos y Aprovechamiento/Tratamiento

Sectores: Chiche, Rosa Blanca y La Libertad

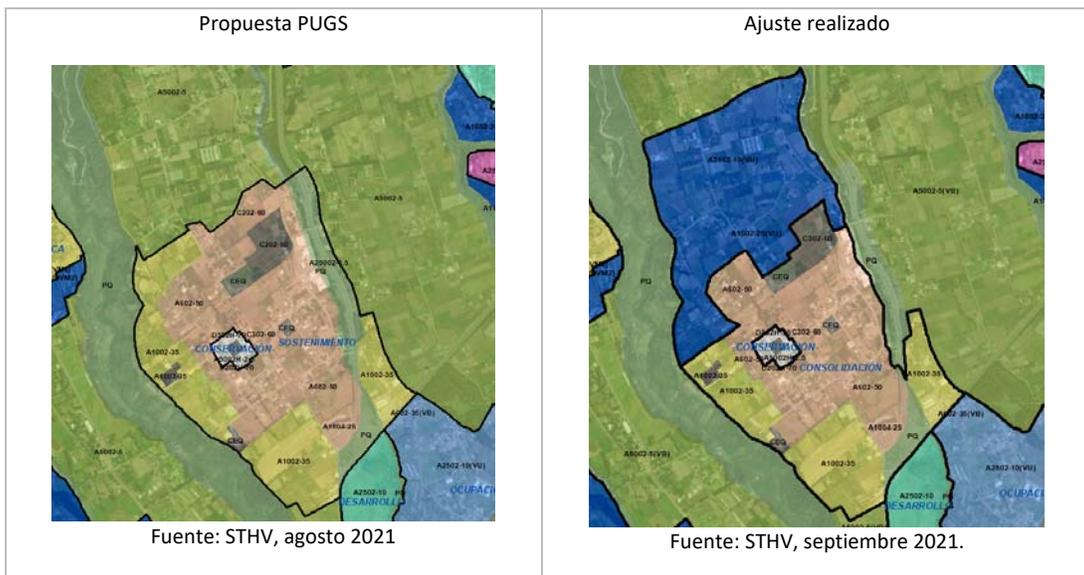


Justificación: Se incorpora el PIT de subclasificación urbano no consolidado, con tratamiento de desarrollo en el eje de la E35 correspondiente a las parroquias de Pifo y Puenbo bajo requerimiento de la Sra. Concejal Hidalgo y del Sr. Angel Vega, Presidente del GAD Parroquial de Pifo, en recorrido en territorio del 1ro de septiembre del 2021. Se modifica el contexto del eje vial desde el puente del Chiche con el uso de suelo Comercio y Servicios Especializados, y con la zonificación A2502-10 con el fin de consolidar un eje de comercios y servicios logísticos hacia el aeropuerto. Este uso deberá cumplir con la condición de asegurar soluciones mediante accesos paralelos de servicio para que el corredor logístico se mantenga como vía rápida.

Parroquia Tababela

Ajuste 16. Cambio en Tratamiento /Usos y Aprovechamiento

Sectores: Guambi, Central Tababela

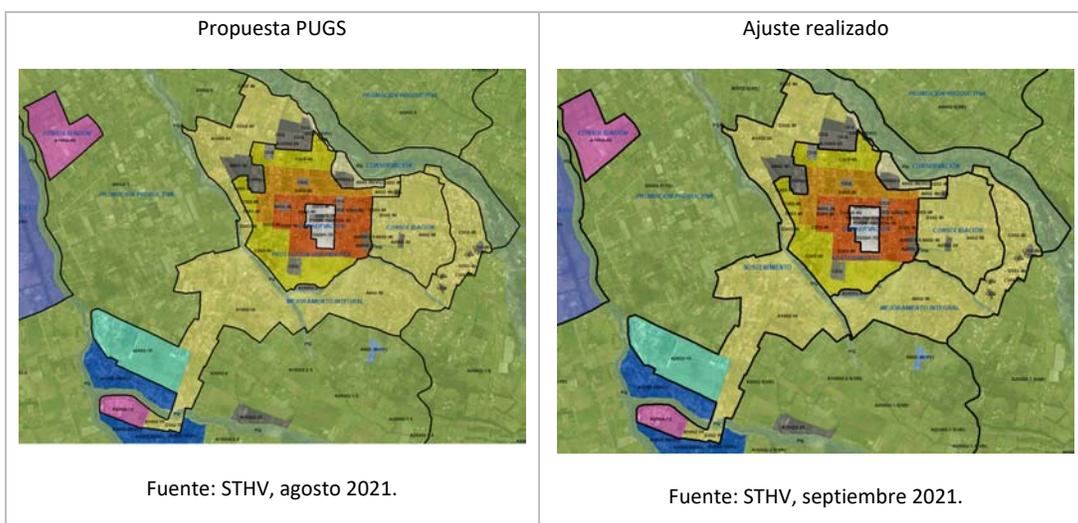


Justificación: Considerando el Modelo Territorial Deseado, que busca la preservación de suelos rurales con agroproducción y detener la extensión de la mancha urbana, además, los análisis del nivel de ocupación y edificabilidad, se decide mantener la clasificación del suelo, el uso y aprovechamiento establecidos en el PUGS en el norte del Guambi y en El Vergel, con una edificabilidad A5002-5(VB) con vivienda bifamiliar. En la parte intermedia de Guambi, colindante al suelo urbano, se define una franja con clasificación de suelo rural, uso residencial rural con dos edificabilidades A2502-10(VU) y A1002-25(VU). Por lo tanto se acoge parcialmente la solicitud del GAD de Tababela y comunidad; manifestada en reunión de trabajo del 25 de agosto del 2021 en la parroquia.

Parroquia Yaruquí

Ajuste 17. Cambio en Tratamiento

Sectores: La Joya, Tambillo, La Victoria, Yaruquí Centro

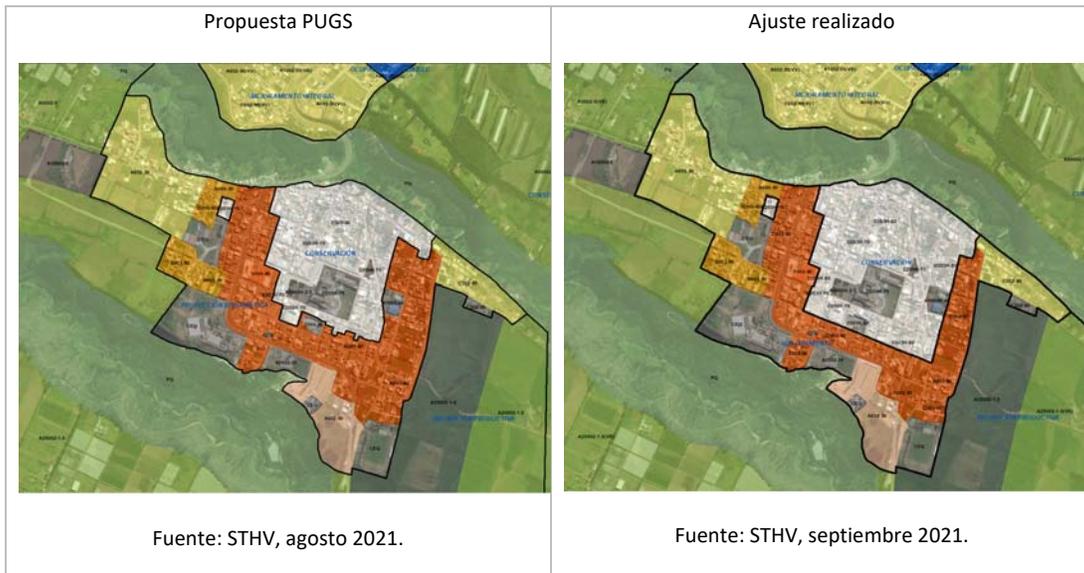


Justificación: Se modifica el tratamiento a sostenimiento en razón de que se evidencian que la zona cuenta con servicios básicos en sus vías principales y no refleja asentamientos humanos de hecho.

Parroquia El Quinche

Ajuste 18. Cambio en Usos y Aprovechamiento/Tratamiento

Sector: Quinche Cabecera

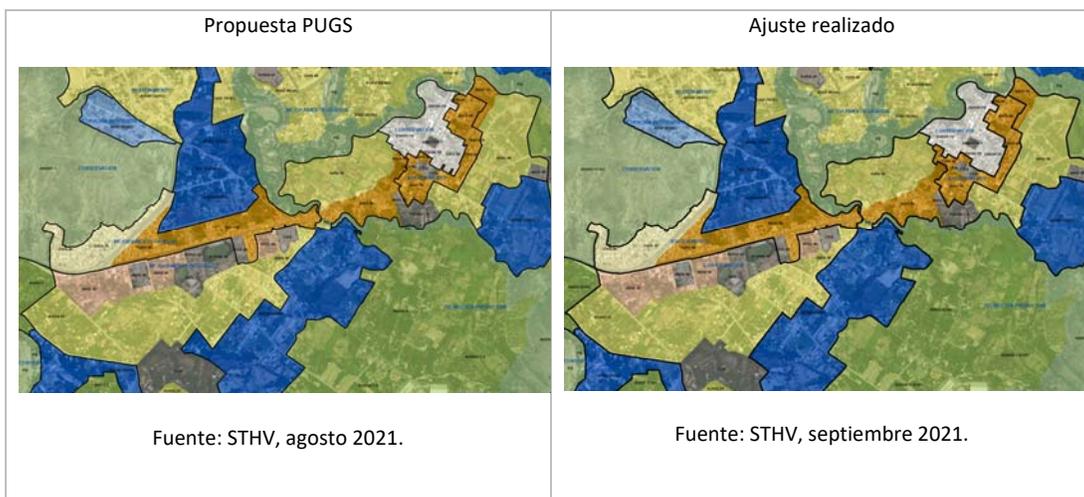


Justificación: Se modifica el PIT en función a los lotes históricos, formando una zona de mayor homogeneidad. Se elimina el tratamiento Protección Urbanística y se reemplaza por Sostenimiento, en función a su clasificación como consolidado y a contar con servicios básicos.

Parroquia Guayllabamba

Ajuste 19. Cambio en Tratamiento

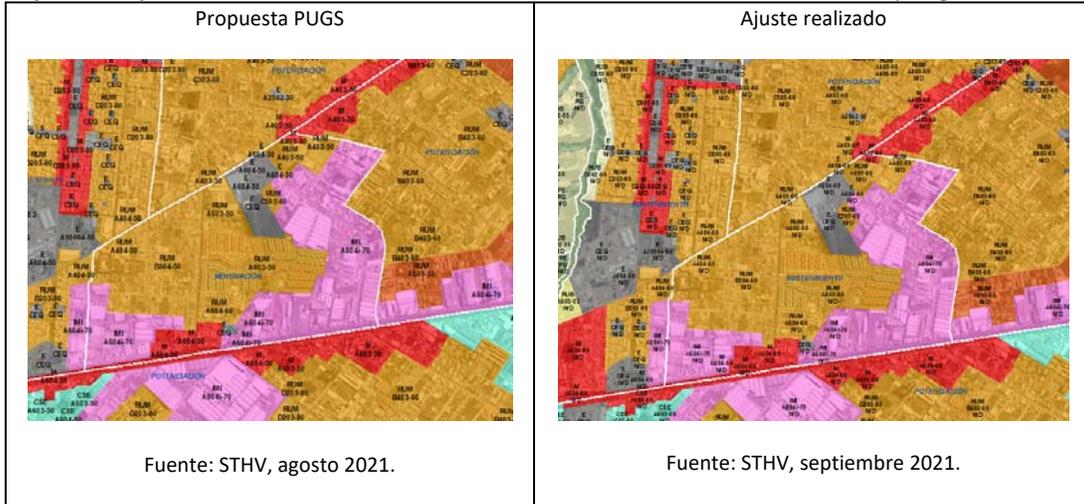
Sector: Huertos Familiares, El Balcón de Guayllabamba, La Merced, La Concepción, Santa Ana



Justificación: Se modifican los tratamientos de Mejoramiento Gradual e Integral a sostenimiento y consolidación debido a que se evidencia que esas zonas cuentan con consolidación (ocupación y edificabilidad), servicios básicos en sus vías principales y no reflejan asentamientos humanos de hecho

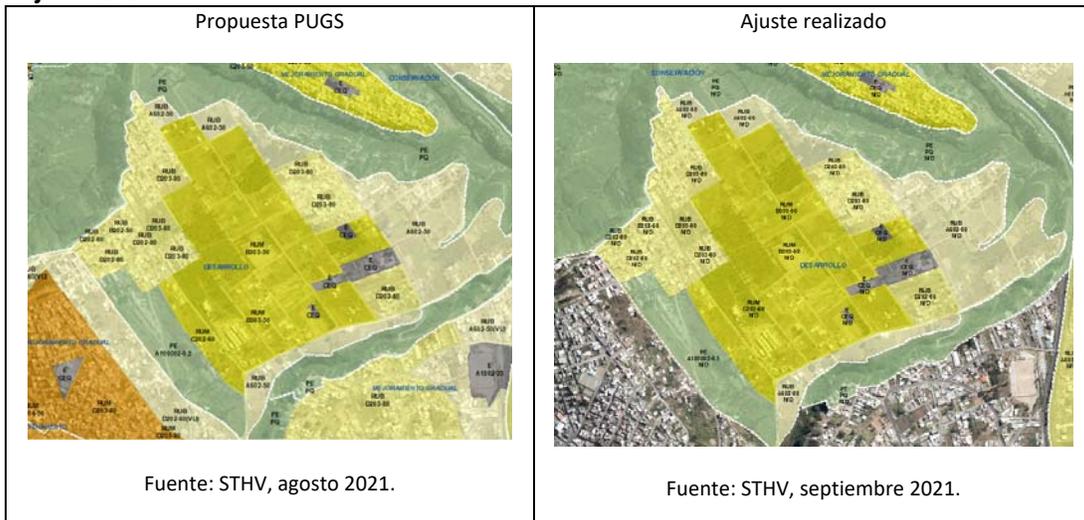
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

Ajuste 1. Ajuste en tratamiento de Renovación a Sostenimiento en sector Carapungo



Justificación: En virtud de los niveles de consolidación existentes tanto en suelo residencial como industrial y un mantenimiento de la norma vigente en la mayoría del PIT, se realiza un cambio a tratamiento de Sostenimiento.

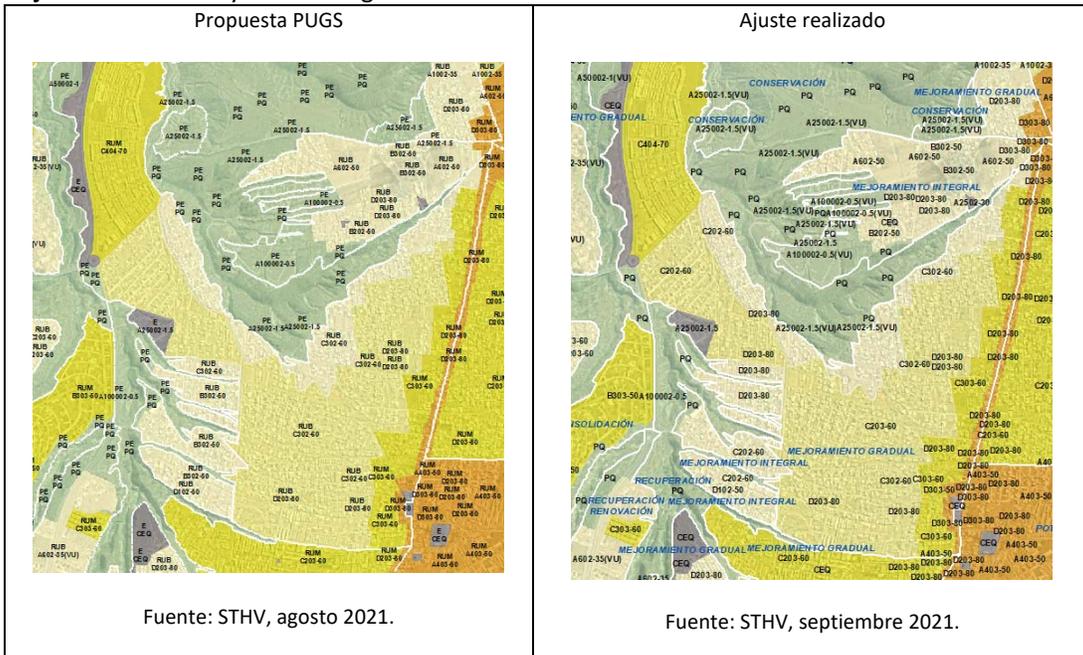
Ajuste 2. Disminución de lite mínimo Sector El Carmen



Justificación: En consideración del Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3601-O de fecha 03 de septiembre de 2021, en el cual la Secretaría del General del Concejo, en base a la petición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita analizar la situación y planificación del Sector El Carmen, por petición de sus pobladores bajo oficio ingresado, en la cual solicitan retornar a la zonificación del PUOS vigente (D203-80). Se realizó el análisis correspondiente y se ha determinado que únicamente una franja (sureste) del PIT correspondiente puede ser aplicada con una norma que abarca un lote menor (C202-60) debido a que la zona a la cual se hace referencia se encuentra como un suelo urbano no consolidado, por lo que se ha aplicado un tratamiento de desarrollo a ser concretado mediante la aplicación del Plan Parcial correspondiente. Dentro del plan señalado se generará la aplicación de la normativa

urbanística ala que hubiere lugar, así como también se establecerán los instrumentos de gestión de suelo pertinentes.

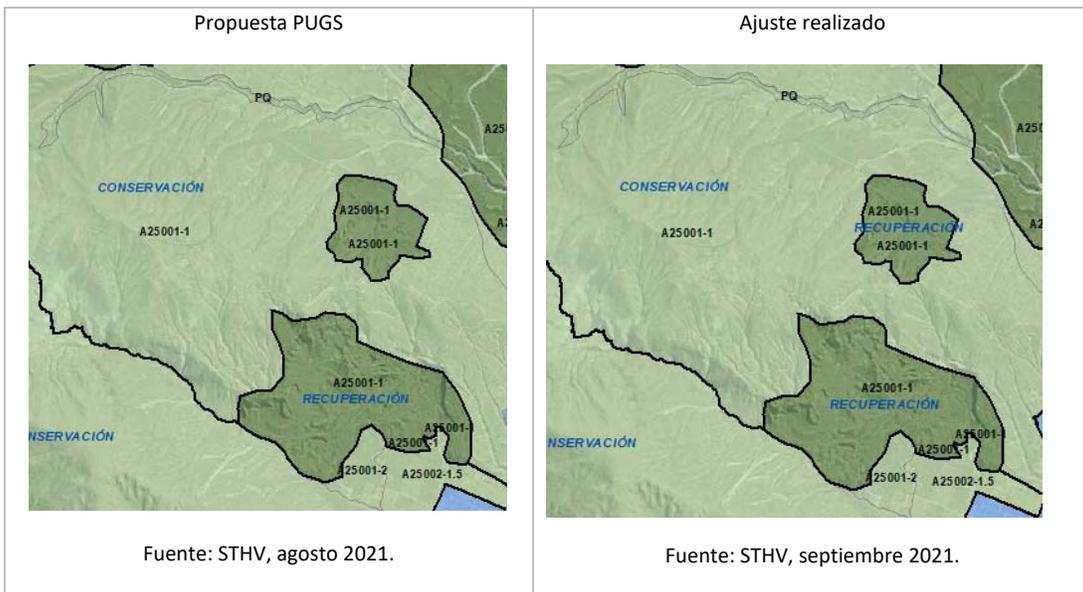
Ajuste 3. Lote A36 y Barrios Regularizados



Justificación: Se realizó una revisión de los barrios regularizados, en la zona norte de Calderón en la cual se determinó que según la ordenanza sancionada para el Lote A36 define una zonificación de D203-80, por lo cual se adopta dicha zonificación y en los alrededores se mantiene el lote mínimo a 200 metros cuadrados con formas de ocupación continuas.

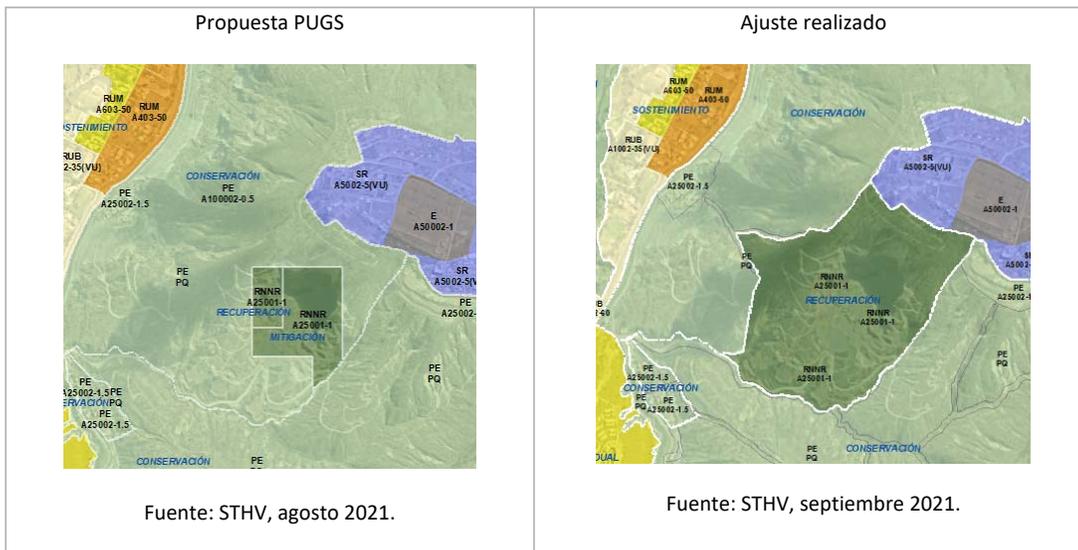
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

Ajuste 1. Cambio de tratamiento sector Tanlahua Sur



Justificación: En el PIT de código LD-PITR017, se cambia el tratamiento de mitigación a recuperación en la zona de extracción “Daymi” considerada como pasivo ambiental por la Unidad de Áridos y Pétreos. De ésta forma se garantizan acciones direccionadas a la recuperación y restauración con un cierre técnico y se evita futuras asignaciones de concesiones mineras en el lugar.

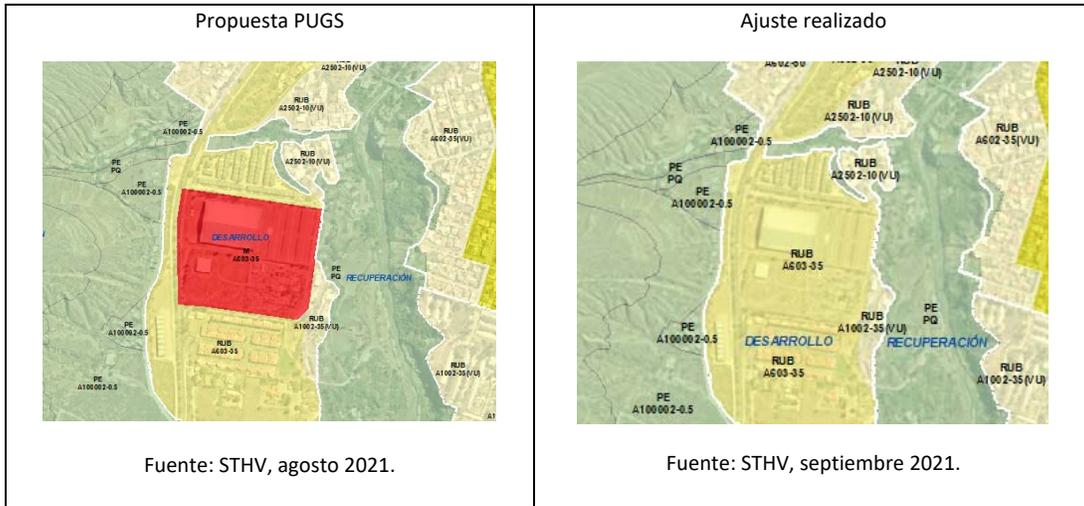
Ajuste 2. Ampliación PIT de tratamiento Recuperación, Sector Marquesa de Solá



Justificación: Considerando que en el sector ubicado entre el Proyecto de VIS Ciudad Bicentenario y sector de la Subestación CELEC de Pomasqui, mediante recorrido de campo y mesas de trabajo con la Unidad de Áridos y Pétreos se identificó que la cantera denominada Marquesa de Solá que es determinada como un pasivo ambiental, que se encuentra generando inconvenientes relacionados a deslizamientos y contaminación por material particulado que afecta tanto a la zona norte de Calderón como a la zona centro oriental de Pomasqui. Por tal motivo, se plantea restringir totalmente futuras concesiones y generar un polígono que considere todas las áreas circundantes afectadas para su recuperación en términos ambientales, lo cual requiere una ampliación para un accionar integral.

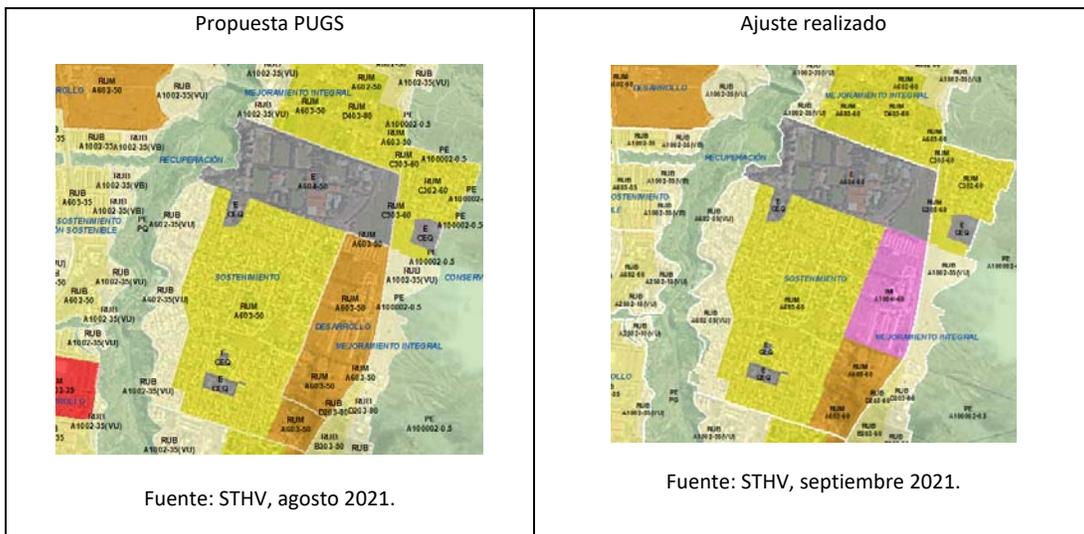
Es importante señalar que el tratamiento de Recuperación, a pesar de tener el uso principal de Recurso Natural No Renovable (RNNR) establece una prohibición de nuevas concesiones y únicamente se autorizan actividades de movimiento de tierras con fines de restitución ecológica y recuperación del sitio.

Ajuste 3. Cambio de uso de suelo Equipamiento (Privado) Cemexpo



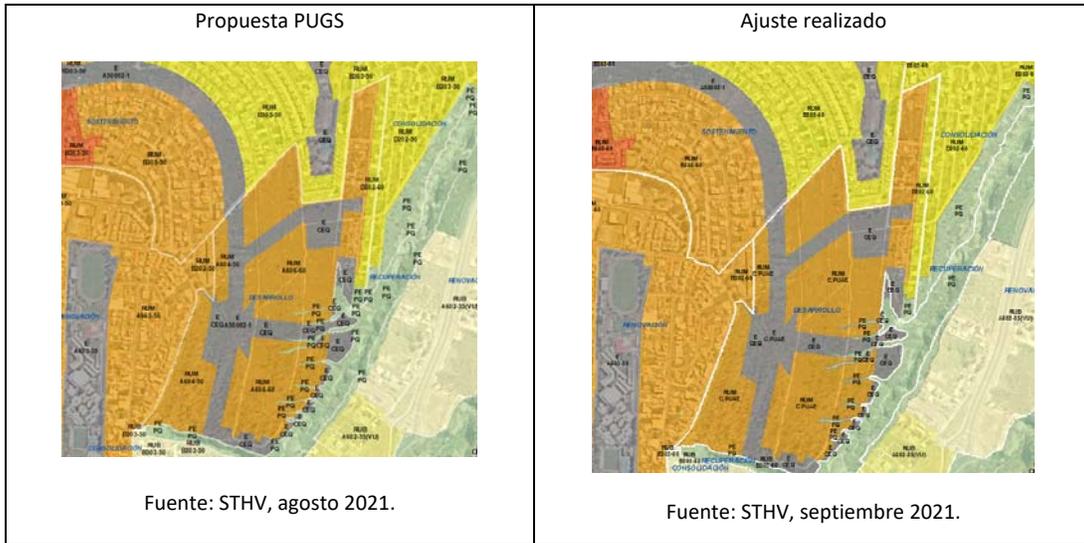
Justificación: Se cambia el uso de suelo de Cemexpo por considerarse como un equipamiento de propiedad privada y se aplica la misma norma urbanística del entorno.

Ajuste 4. Cambio de uso de suelo y unificación de PIT sector La Pampa - POFASA



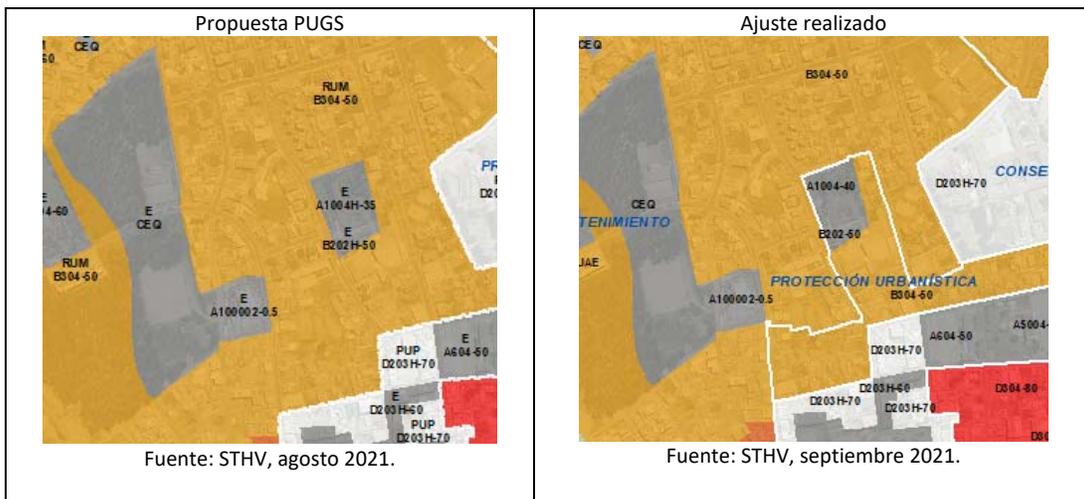
Justificación: Anteriormente el PIT LD-PITU012 constaba como un polígono individual en el cual se identificó un conflicto de isla rural con uso industrial sobre un contexto urbano, de esta forma se planteaba el cambio a clasificación urbana y uso Residencial Urbano de Media Densidad Tipo 3, sin embargo al no contar los usos residenciales con compatibilidad de industrias, se planteó el siguiente cambio: Unificar el PIT LD-PITU012 con el PIT LD-PITU010 con la finalidad de integrarlo en una sola zona homogénea y retornar al uso industrial de mediano impacto, de la industria que funciona actualmente en el sector.

Ajuste 5. Cambio edificabilidad y código de edificabilidad para PUAE



Justificación: Cambio en edificabilidad de PUAE Manuel Córdova Galarza y PUAE Ciudad Victoria, se aplica “C.PUAE” en la edificabilidad básica de ambos PUAE debido a que se registrará a las normas establecidas en las ordenanzas sancionadas, las cuales se expresan por porcentajes de aprovechamiento, edificabilidades y formas de ocupación variadas. Solamente se aplica norma al barrio regularizado dentro del PUAE Manuel Córdova Galarza y al Equipamiento de suelo privado

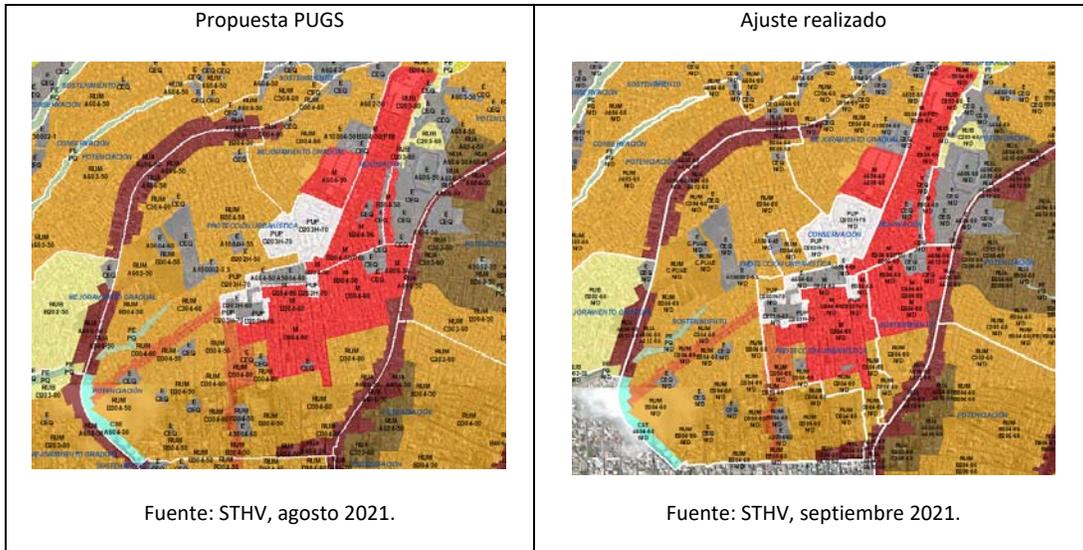
Ajuste 6. Ajuste en zonificación predios aislados de conjunto de áreas históricas con carácter “H”



Justificación: Se elimina la letra “H” de las zonificaciones que están fuera de un PIT de conservación, debido a que no aplica formar un PIT con tratamiento de conservación exclusivamente para un predio individual. De esta forma se ha coordinado con la Unidad de Áreas Históricas que para intervenir en dichos predios se maneje bajo el inventario selectivo

existente en la Unidad e Áreas Históricas de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial DMGT de la STHV.

Ajuste 7. Delimitación de PIT de Conservación de Cotocollao acorde a la declaratoria de 1984 de Declaratoria de Área Históricas de la Ciudad de Quito, por parte del INPC



Justificación: En el año de 1984 el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), realizó una delimitación de las Áreas Históricas de la Ciudad de Quito, en la cual aparte del Centro Histórico de la Ciudad de Quito (Núcleo Central o Área de Primer Orden), se grafican y delimitan también las áreas centrales de Chillogallo, Guapulo y Cotocollao. En el año 2008, el Concejo Metropolitano del DMQ sanciona la Ordenanza 260, la cual dispone “Incorporar un Título al Libro segundo del Código Municipal, Referente a las Áreas Históricas y Bienes Patrimoniales” como anexos a la ordenanza constan los polígonos reconocidos como Áreas Patrimoniales.

En ese sentido y con la finalidad de mantener una coherencia con los lineamientos de conservación y preservación del patrimonio cultural del DMQ, se ha procedido a delimitar los PITS del PUGS en la parroquia de Cotocollao de la siguiente manera:

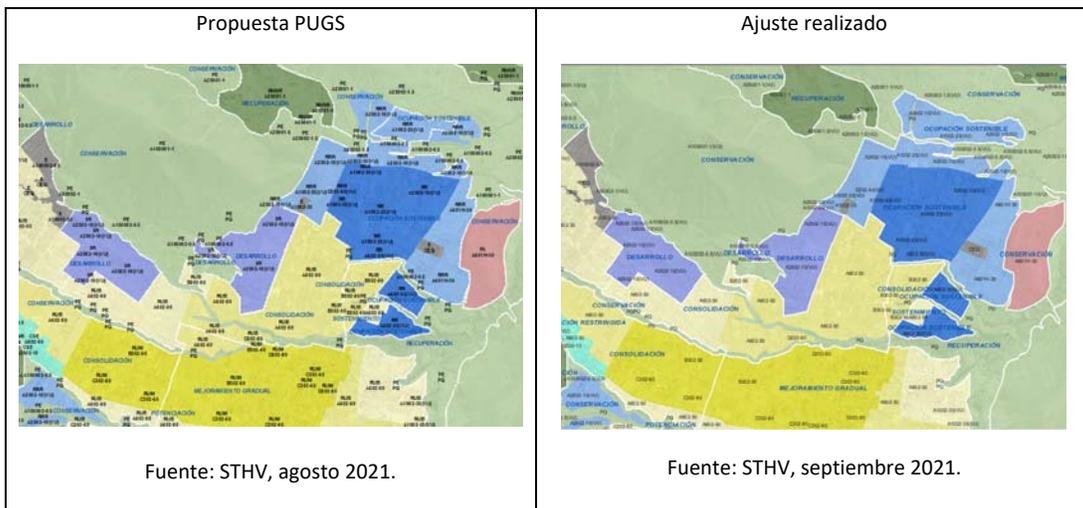
- Al polígono establecido dentro de la Ordenanza 260, en el sector de Cotocollao que consta como Áreas Patrimoniales y que es concordante con el PUOS vigente en el cual se incorpora el carácter “H” (Área Histórica) dentro de su zonificación, se conforma en el PUGS como un PIT de clasificación de suelo urbano, subclasificación consolidado, tratamiento de conservación y usos principales: Protección Urbana Patrimonial (PUP) y Equipamiento (E).
- Al polígono establecido en la declaratoria de 1984 por el INPC, como Áreas Históricas, según un contraste con la Ordenanza 260, en la cual su área fue disminuida considerablemente y además se evidencian en territorio que algunas de éstas áreas han sido renovadas y sustituidas arquitectónicamente con el pasar del tiempo, se ha determinado que en el PUGS se recuperará el límite de la declaratoria de 1984 y se aplicará un PIT de clasificación de suelo urbano, subclasificación consolidado,

tratamiento de protección urbanística y usos principales: Residencial Urbano de Media Densidad (RUM), Múltiple (M) y Equipamiento (E).

- Finalmente, a las áreas que bordean a los polígonos históricos tanto de la declaratoria de 1984, así como también de la Ordenanza 260, se le ha asignado un PIT de clasificación de suelo urbano, subclasificación consolidado, tratamiento de sostenimiento y usos principales: Residencial Urbano de Media Densidad (RUM), Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA), Múltiple (M) y Equipamiento (E).

Es importante señalar que en el caso de Cotocollao, como en el caso de Guapulo y Chillogallo, los PIT de Conservación y Protección Urbanística serán parte de un Plan Parcial de Renovación y Potenciación, con la finalidad de poder realizar un diagnóstico a profundidad y redelimitar las áreas con la definición de usos adecuados que permitan equilibrar las dinámicas comerciales característica de la zona, con actividades y usos que promuevan la conservación patrimonial.

Ajuste 8. Asignaciones de Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar de tres unidades (VM3) y Vivienda Multifamiliar de cuatro unidades (VM4), para los usos de suelo Protección Ecológica (PE), Recurso Natural Renovable (RNR), Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR).



Justificación: con la finalidad de evitar la expansión urbana sobre áreas rurales con usos de protección y productivos se han generado las siguientes directrices respecto al número de unidades de vivienda permitidas, para los usos Protección Ecológica (PE), Recurso Natural Renovable (RNR), Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR).

- En **zonas rurales colindantes a la mancha urbana** cuyo uso de suelo sea RNR y PE, aplicarán a su zonificación la restricción de Vivienda Unifamiliar (VU) con la finalidad de generar una transición sin densidades poblacionales grandes hacia el área rural y evitando amplios desarrollos inmobiliarios en suelo rural; estos casos se registran específicamente en zonas rurales colindante a suelo urbano en las parroquias de Calacalí, El Condado, San Antonio, Pomasqui y Llano Chico.

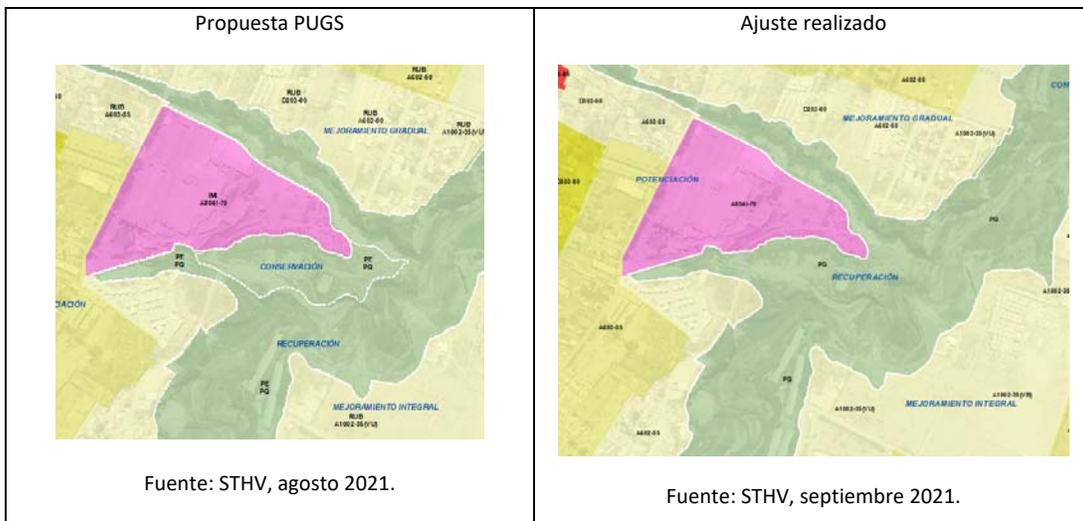
El uso RRR cercano a la mancha urbana en general aplicará a vivienda unifamiliar (VU), y el uso RR cercanos a la mancha urbana del DMQ con lotes de 600 m2 aplicarán a un

máximo de dos unidades de vivienda (VB), todo lo señalado con la finalidad de evitar una expansión del área urbana a zonas de transición y rurales considerando que el suelo urbano actual es capaz de receptor un incremento poblacional en diferentes zonas de la ciudad que no han alcanzado una consolidación adecuada.

- En el caso de **zonas rurales distantes a la mancha urbana**, El uso RR, se aplicará hasta un total de 3 unidades de vivienda (VM3) en lotes de 600m², y para lotes mayores a los 600m² se podrán permitir hasta cuatro unidades de vivienda (VM4). En el uso RRR, se permitirán hasta dos unidades de vivienda (VB) en zonificaciones con lotes de hasta de 600m² y se permitirán hasta tres unidades de vivienda (VM3) en zonificaciones cuyos lotes sean mayores a los 600 m²).

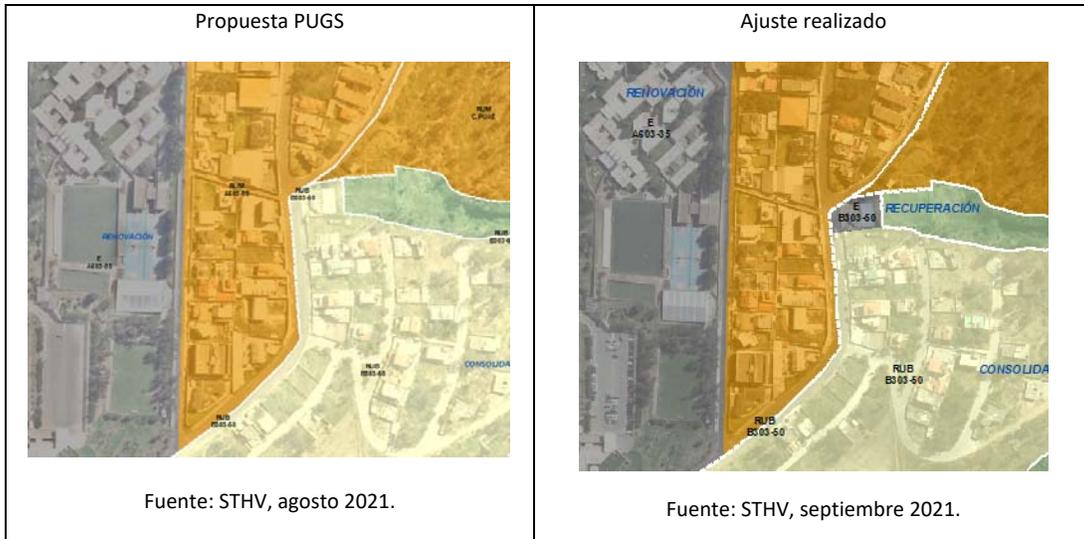
En los usos de PE Y RNR (Sin VU ni VB ni VM) a excepción de los RNR y PE cercanos a la mancha urbana específicamente en zonas rurales colindante a suelo urbano en las parroquias de Calacalí, El Condado, San Antonio, Pomasqui y Llano Chico, los cuales si llevarán (VU) como se señaló anteriormente con la finalidad de controlar el crecimiento de la mancha urbana y la pérdida de suelo de vocación productiva.

Ajuste 9. Unión PIT's LD-PITU056 y LD-PITU063



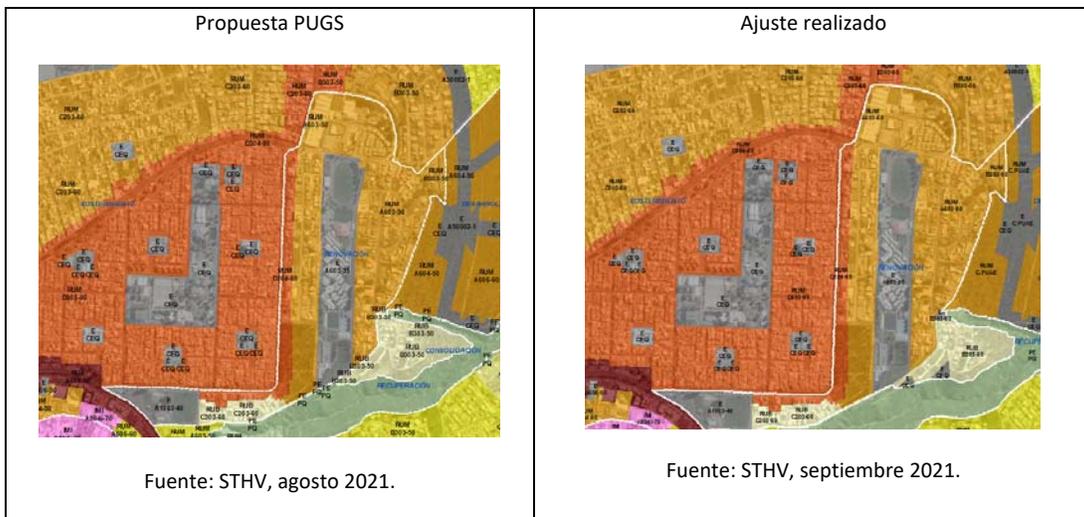
Justificación: Se unen los PITS urbanos 56 y 63 de la AZ. La Delicia con la finalidad de integrarlos en un solo polígono con tratamiento de Recuperación que será parte del Plan Especial del Río Monjas, el cual estará orientado a la gestión de riesgos de desastres y la recuperación del río mediante acciones de descontaminación, reforestación, y control de descargas a lo largo del río.

Ajuste 10. Incorporación de Equipamiento (E) en suelo público, sector Mastodontes



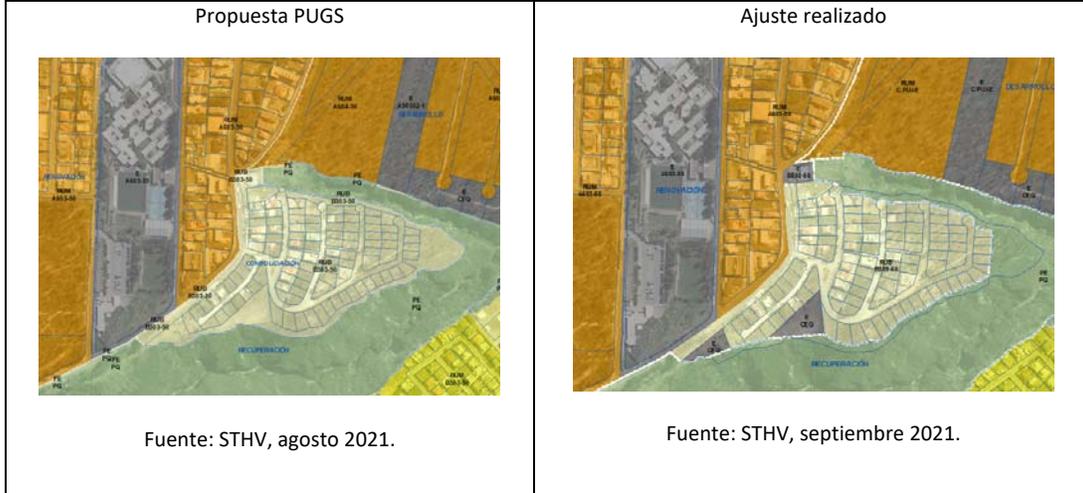
Justificación: Se realiza el cambio de uso de suelo de Residencial Urbano de Baja Densidad a Equipamiento al suelo público ubicado en el sector Mastodontes en el cual se ha intervenido con la implementación de un UPC en el sector.

Ajuste 11. Unión PIT LDPITU-022 con LDPITU-021



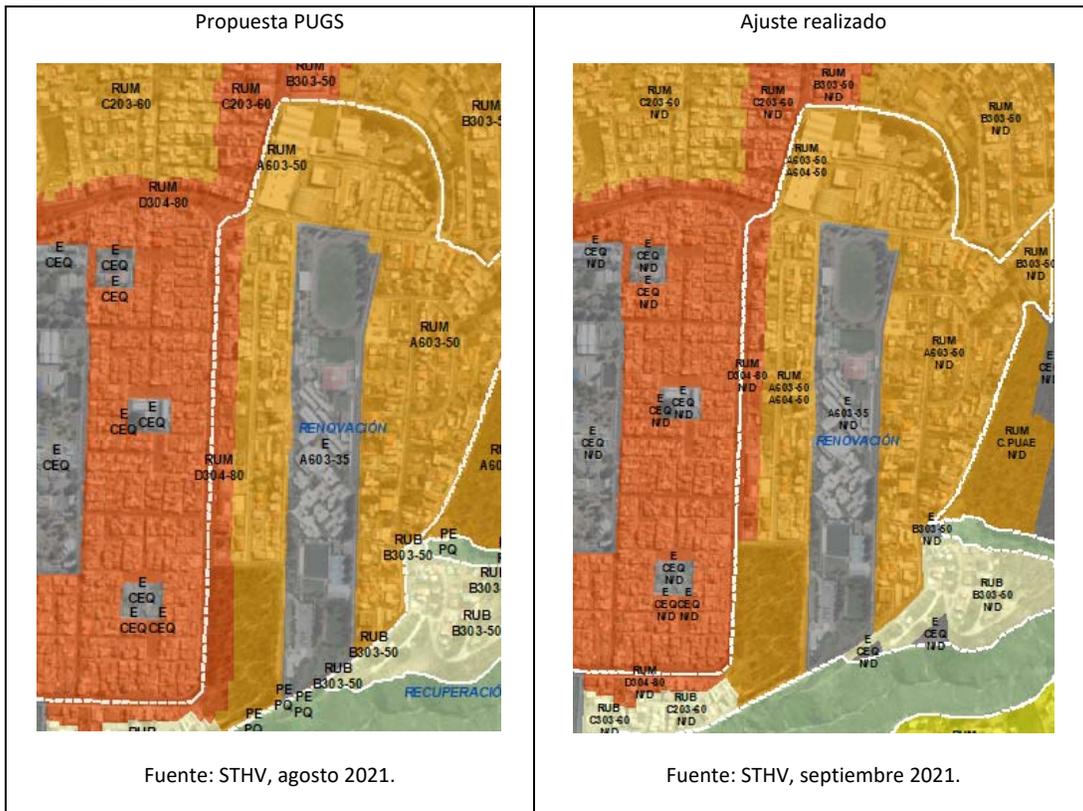
Justificación: Se unieron los PITS LDPITU-022 con LDPITU-021, en el sector de Mastodontes y Colegio Americano, con la finalidad de incorporar a una sola unidad homogénea que se acopla a la realidad territorial del sector, el tratamiento asignado para el PIT es de Renovación.

Ajuste 12. Ajuste cartográfico del PIT a límite de lotes e incorporación de equipamientos



Justificación: Se racionaliza el límite del PT mediante un ajuste cartográfico según límite de lotes y se incorporó 2 equipamientos que pertenecen a lotes municipales, con la finalidad de fortalecer espacios de encuentro y áreas verdes en el sector.

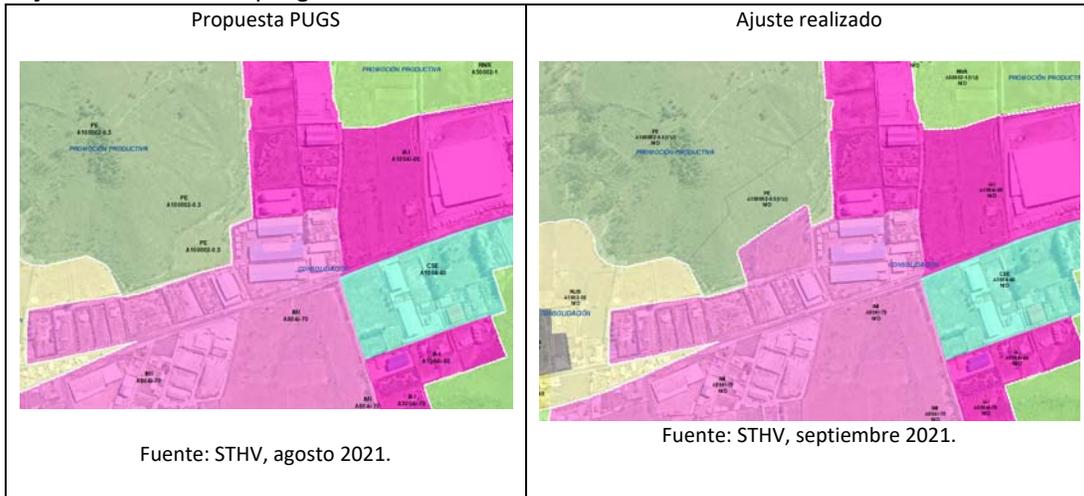
Ajuste 13. Ajuste en edificabilidad general máxima sector Carcelén Central y Colegio Americano



Justificación: Aplicación de edificabilidad general máxima a lotes con frente a la vía más comercial que forma parte del nodo de centralidad de Carcelén de A603-50 y máxima A604-

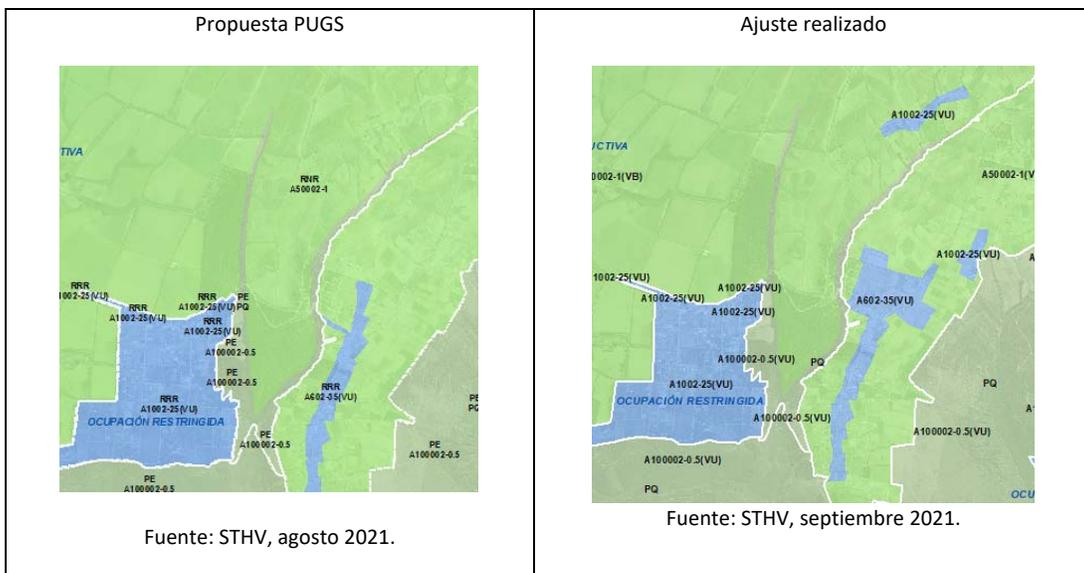
50. Además, en los lotes municipales ubicados al extremo sur del colegio americano se unifica la norma de A603-50 Y máxima de A604-50 con la finalidad de retirar la doble norma en uso y aprovechamiento anteriormente establecida, así cada predio se sujeta a una norma única en su totalidad. Se realiza el ajuste en edificabilidades con la finalidad de optimizar el aprovechamiento en lotes cuya superficie oscilan entre los 8.000 y 20.000 metros cuadrados.

Ajuste 14. Retorno a polígono industrial



Justificación: Se retorna el extremo noreste del polígono industrial de Calacalí, considerando su existencia previa en el PUOS vigente. De tal forma que se mantiene acorde al uso establecido.

Ajuste 15. Aplicación de suelo Residencial Rural en sectores próximos a Catzuqui de Velasco

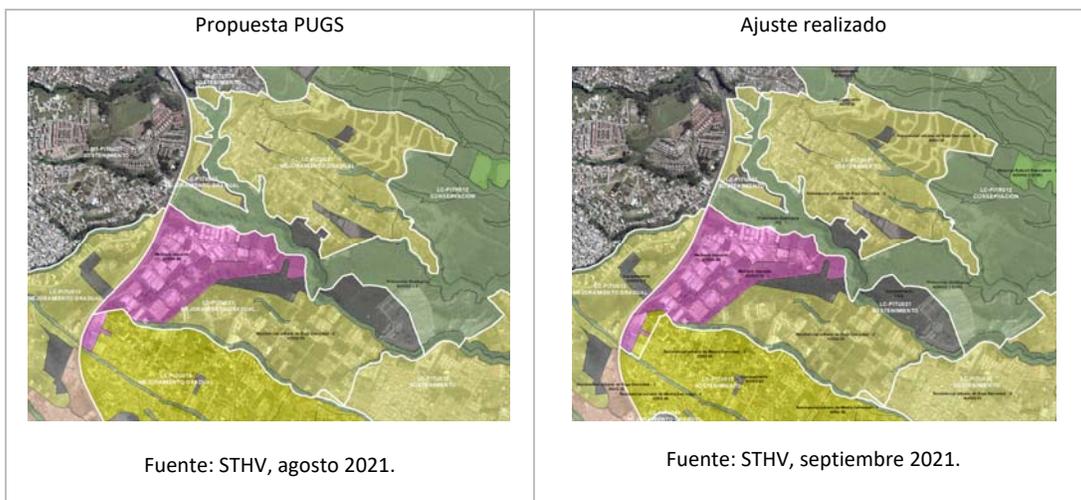


Justificación: En función de los oficios ingresados por los concejales con las observaciones pertinentes al sector Catzuqui de Velasco y barrios de su alrededor y bajo previo análisis de los

informa de la Unidad Especial de Regulación Regula Tu Barrios, se procedió a analizar aquellas zonas que podrían aplicar para un cambio de uso de suelo de Recurso Natural Renovable a Residencial Rural Restringido, de tal forma se propuso un ajuste únicamente para los sectores que se encuentran próximos al uso Residencial Rural ya establecido en el sector. Las demás zonas se considera que deben permanecer en el uso establecido (RNR) debido a la vocación productiva de su suelo.

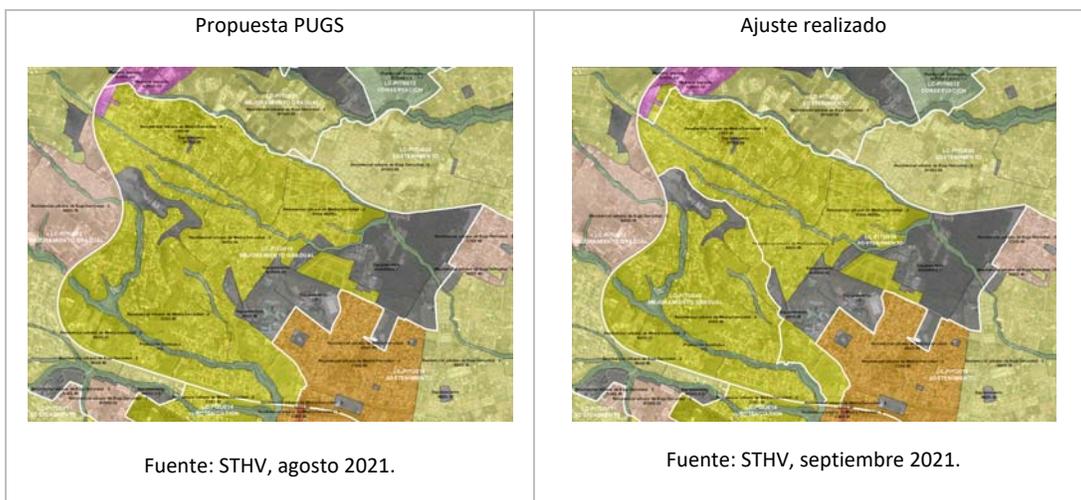
ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS

Ajuste 1. Cambio de tratamiento sector Salvador Celi y Poder Judicial



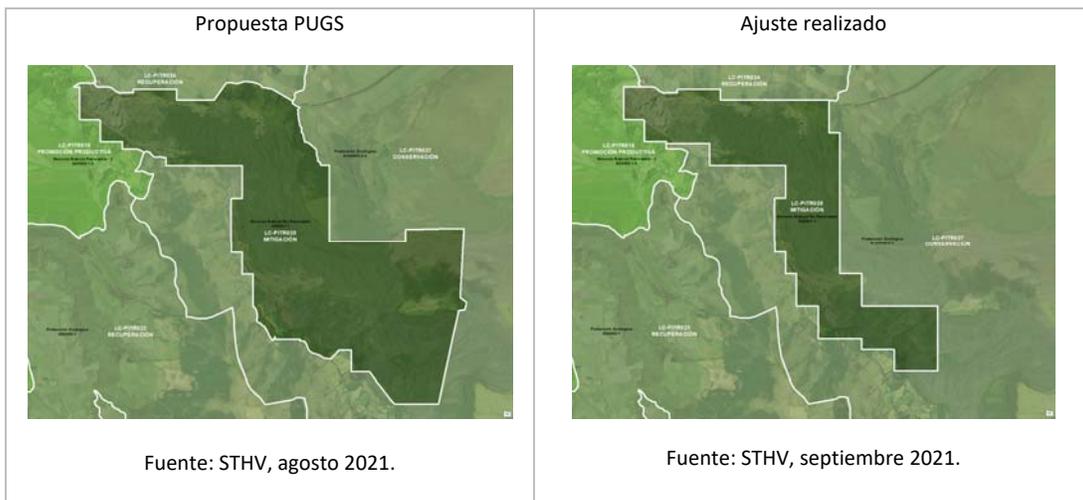
Justificación: El PIT de código LC-PITU021 se amplía para incluir la zona de uso industrial completa, además cambia su tratamiento de mejoramiento integral a sostenimiento para mantener la configuración del suelo, el cual ya se encuentra consolidado y a su vez evitar la ampliación del uso industrial.

Ajuste 2. Cambio de tratamiento sector entre el puente 3 y 6



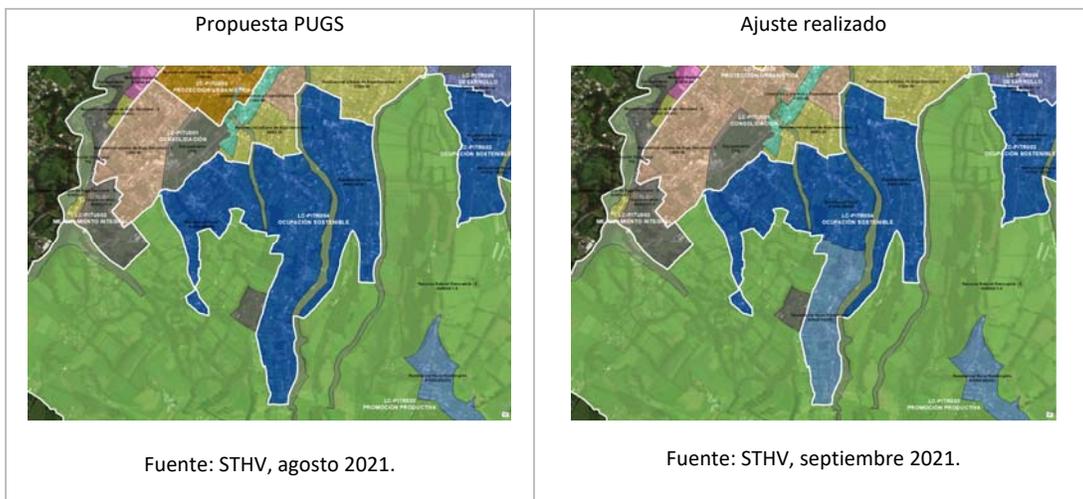
Justificación: El PIT con código LC-PITU019, se divide en dos por su configuración morfológica. El PIT que conserva el código cambia su tratamiento de mejoramiento gradual a sostenimiento para mantener en equilibrio su desarrollo, la zona sur del PIT mantiene el tratamiento de mejoramiento integral y se genera el nuevo código LC-PITU045, de esta manera se espera la mejora de las condiciones de habitabilidad.

Ajuste 3. Reducción de polígono de aprovechamiento extractivo



Justificación: El PIT con código LC-PITR025, disminuye acorde los polígonos de áreas mineras -concesiones y permisos artesanales que a su vez corresponde al área con potencial geológico minero por recomendación de la Unidad de Áridos y Pétreos para evitar la expansión minera en el sector.

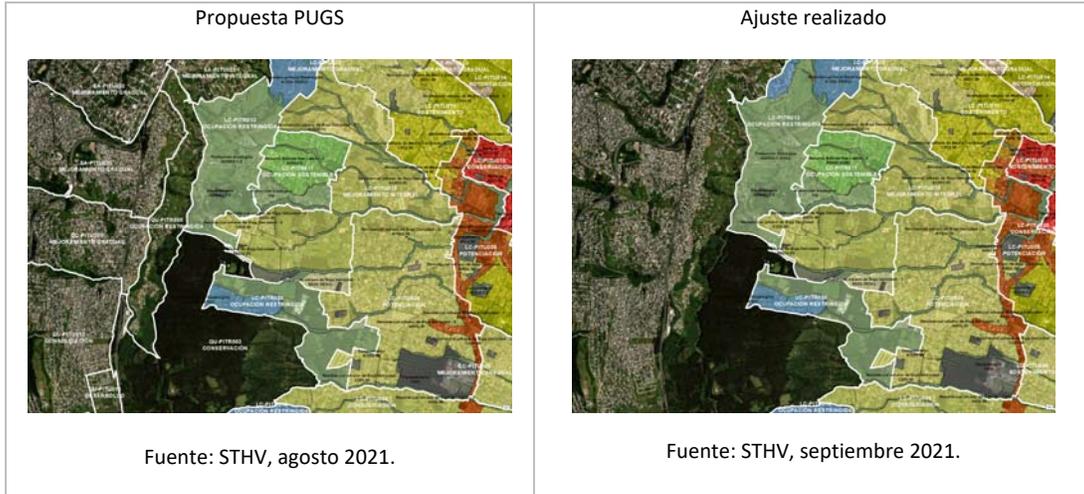
Ajuste 4. Cambio de uso y edificabilidad sector El Ejido, La Baquería y El Rosario



Justificación: El PIT con código LC-PITR004, cambia su uso de Residencial Rural a Residencial Rural Restringido y edificabilidad de A1002-25(VB) a A2502-10(VB) para evitar la expansión de

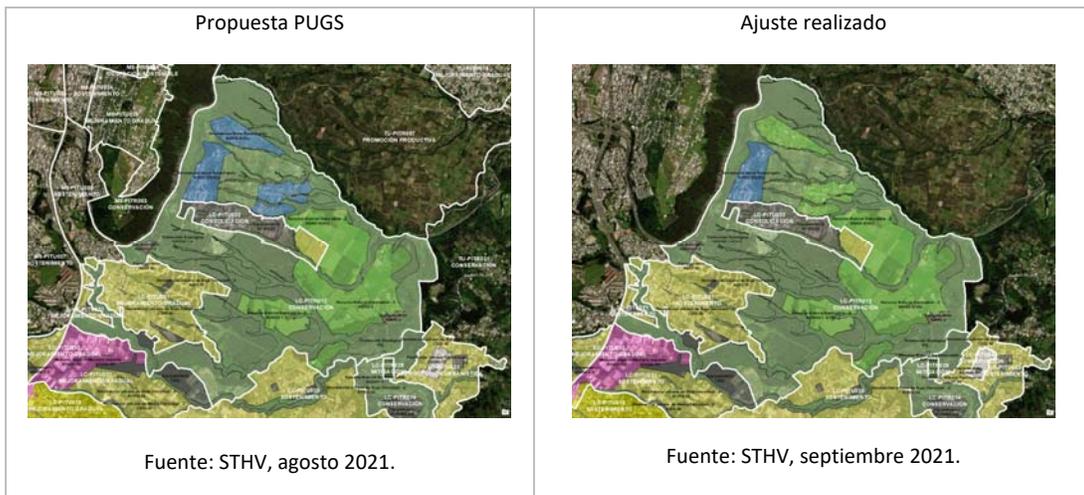
asentamientos hacia el Pasochoa, donde claramente no existe mayor consolidación. Se acoge esta recomendación en el taller con la ESPE.

Ajuste 5. Actualización de edificabilidad en el uso PE sector San José de Conocoto Alto, Ontaneda Alto y San Juan de Conocoto



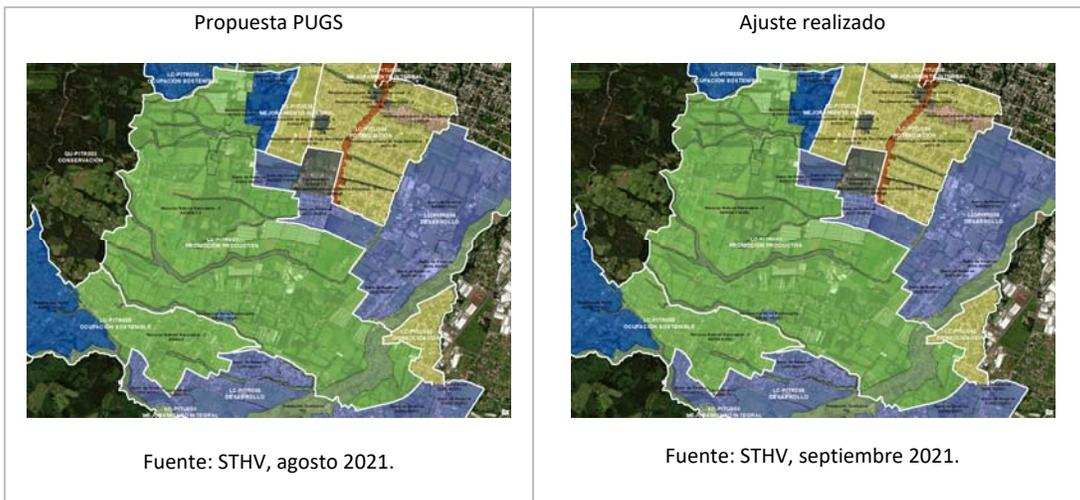
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Protección Ecológica, agregando (VU) a aquellos polígonos con lote mínimo de 25000, 50000 y 100000 metros, siempre y cuando este dentro del área de influencia próxima a la mancha urbana.

Ajuste 6. Actualización de edificabilidad en el uso PE sector San José de Oleas



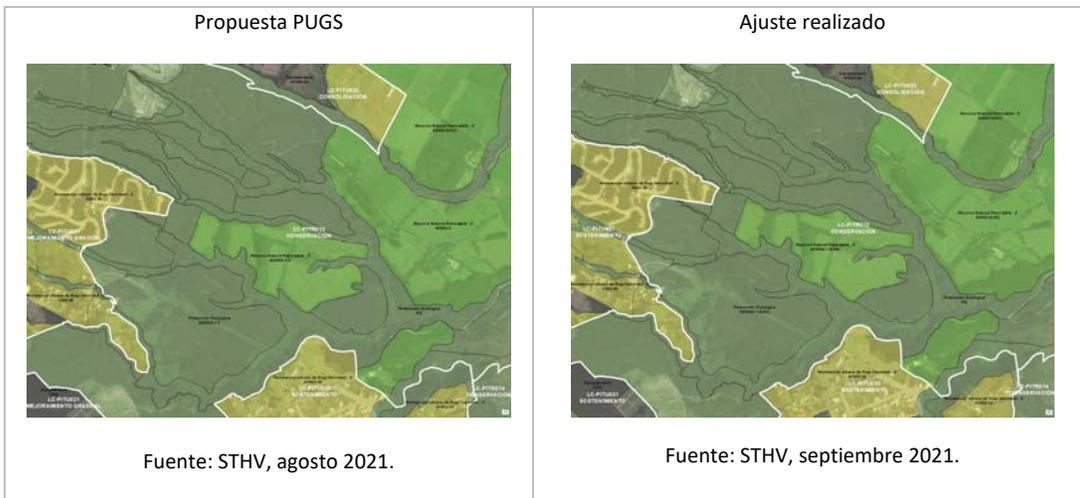
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Protección Ecológica, agregando (VU) a aquellos polígonos con lote mínimo de 25000, 50000 y 100000 metros, siempre y cuando este dentro del área de influencia próxima a la mancha urbana.

Ajuste 7. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector Miranda, La Providencia y Yanahuaico



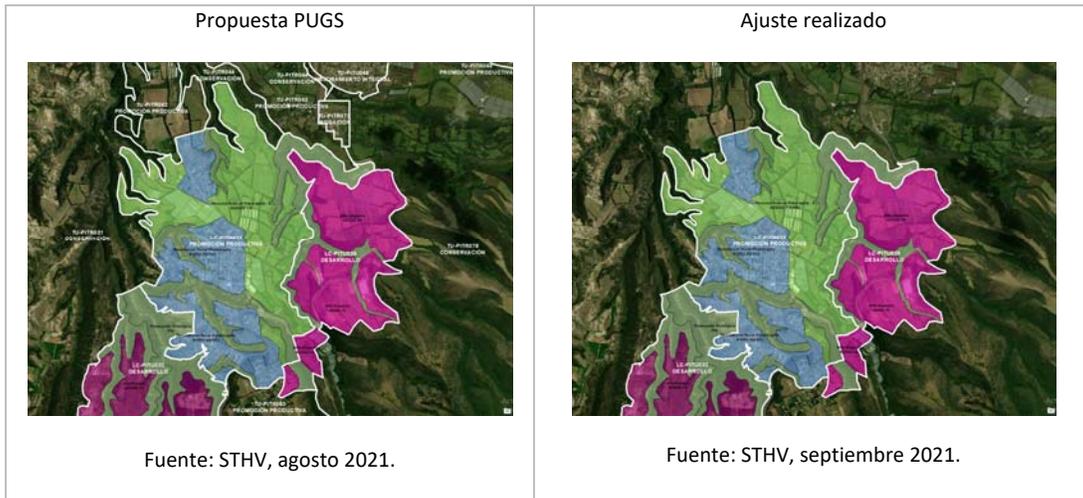
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 25000, 50000 y 100000 metros, siempre y cuando este dentro del área de influencia próxima a la mancha urbana.

Ajuste 8. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector San José de Oleas



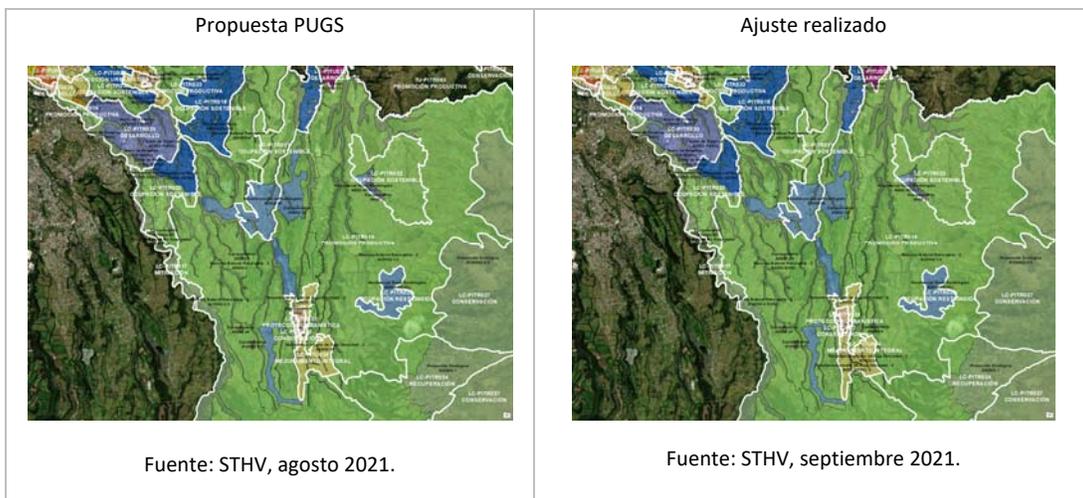
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 25000, 50000 y 100000 metros, siempre y cuando este dentro del área de influencia próxima a la mancha urbana.

Ajuste 9. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector La Cocha e Itulcachi



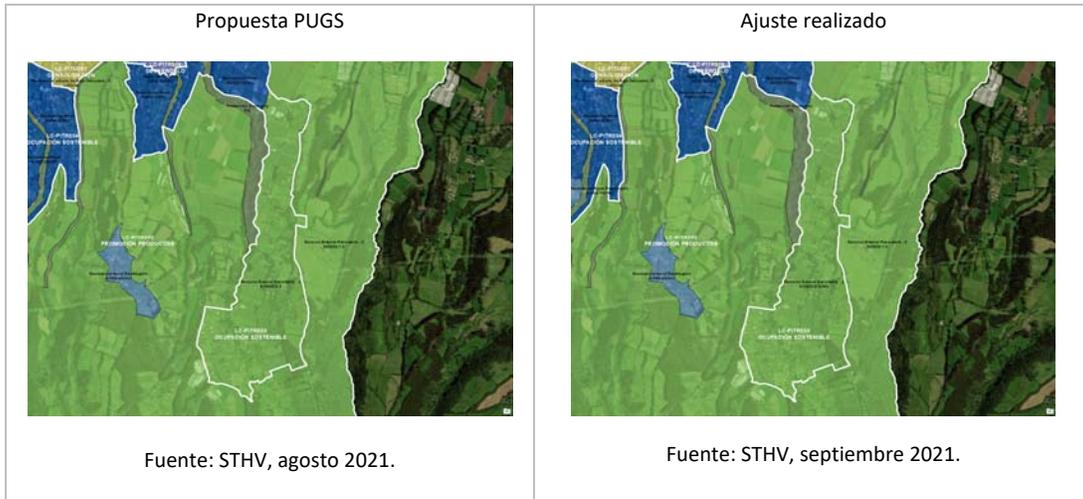
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 25000, 50000 y 100000 metros, siempre y cuando este dentro del área de influencia próxima a la mancha urbana.

Ajuste 10. Actualización de edificabilidad en el uso RNR



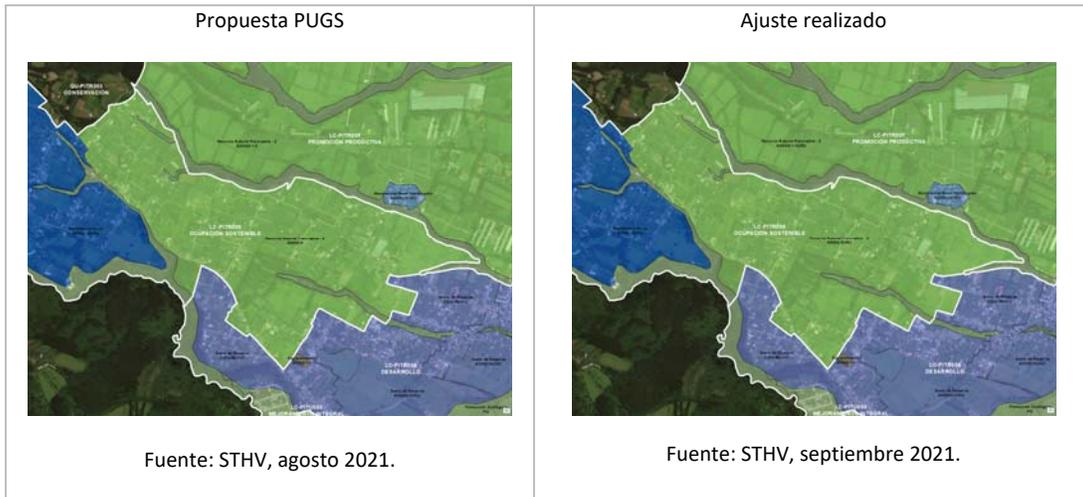
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 25000, 50000 y 100000 metros, siempre y cuando este dentro del área de influencia próxima a la mancha urbana, mientras que a los polígonos con lote mínimo de 5000 y 10000 metros siempre tendrán (VB) en su edificabilidad indistintamente la cercanía a tal área de influencia.

Ajuste 10. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector Cuendina



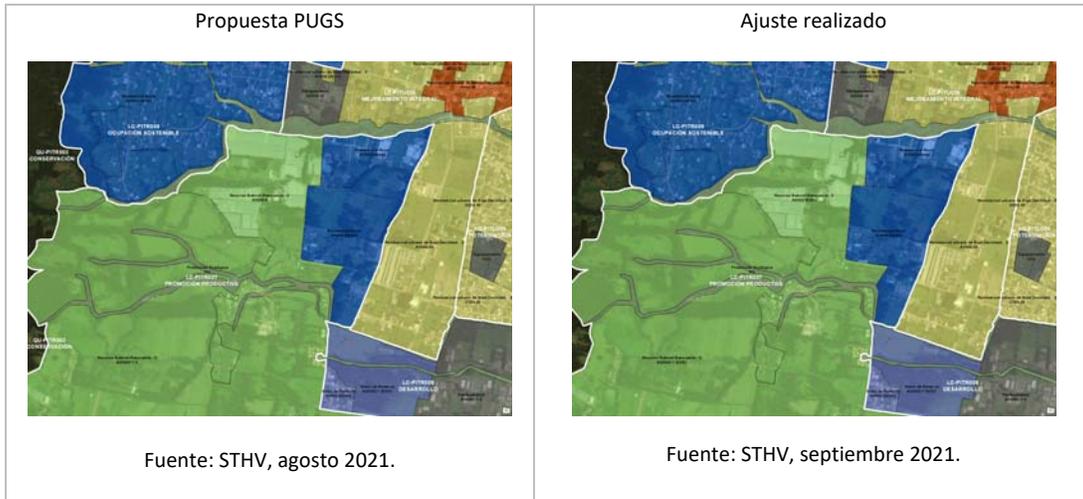
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 25000, 50000 y 100000 metros, siempre y cuando este dentro del área de influencia próxima a la mancha urbana.

Ajuste 11. Actualización de edificabilidad en el uso RNR Yanahuaico



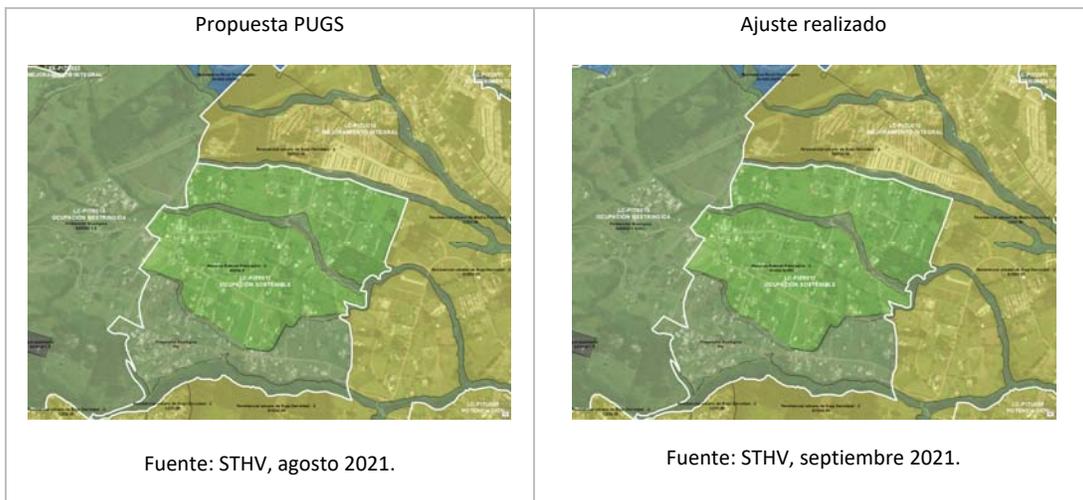
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 5000 y 10000, independientemente si se encuentran próximos o no al área de influencia de la mancha urbana.

Ajuste 12. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector Miranda



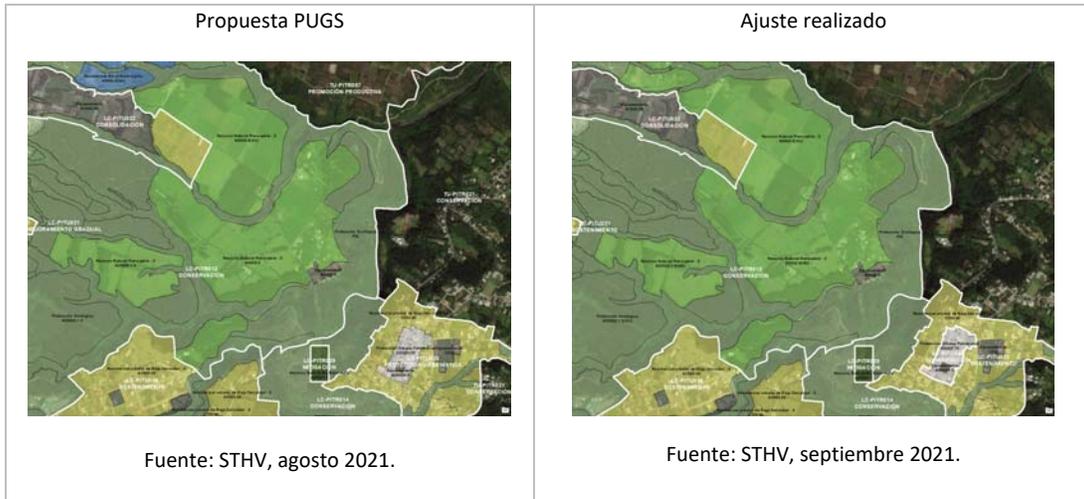
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 5000 y 10000, independientemente si se encuentran próximos o no al área de influencia de la mancha urbana.

Ajuste 13. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector Ontaneda Alta, San José de Conocoto Alto



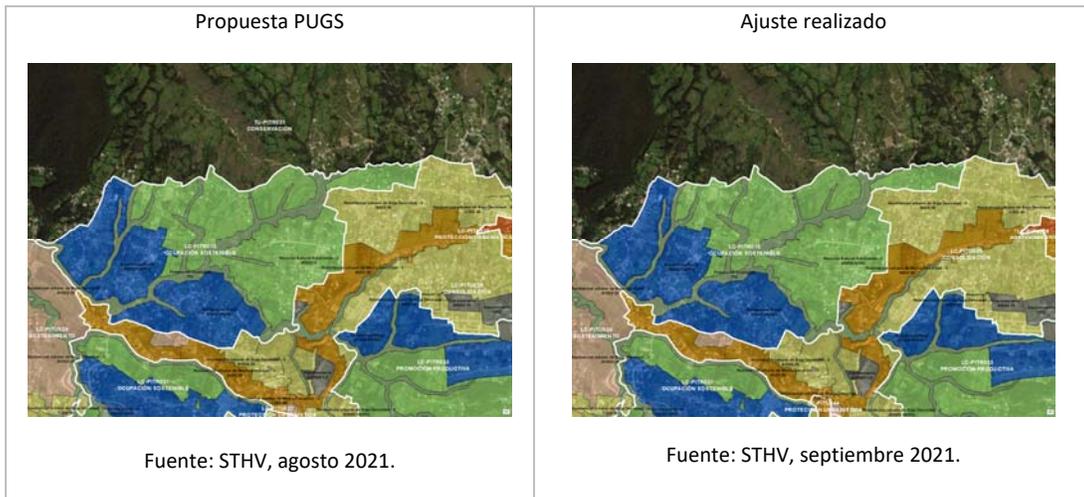
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 5000 y 10000, independientemente si se encuentran próximos o no al área de influencia de la mancha urbana.

Ajuste 14. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector San Juan de Oleas



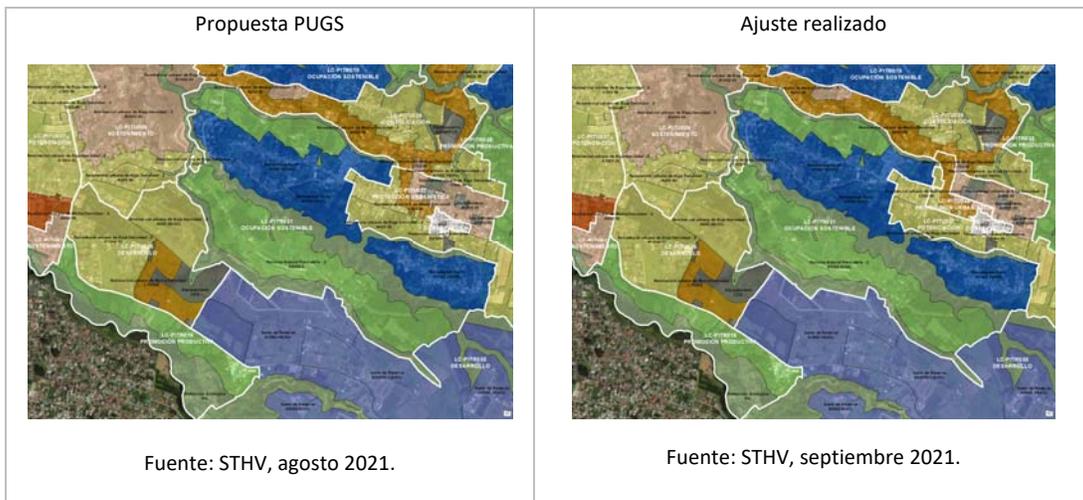
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 5000 y 10000, independientemente si se encuentran próximos o no al área de influencia de la mancha urbana.

Ajuste 15. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector Angamarca, 4 de Octubre



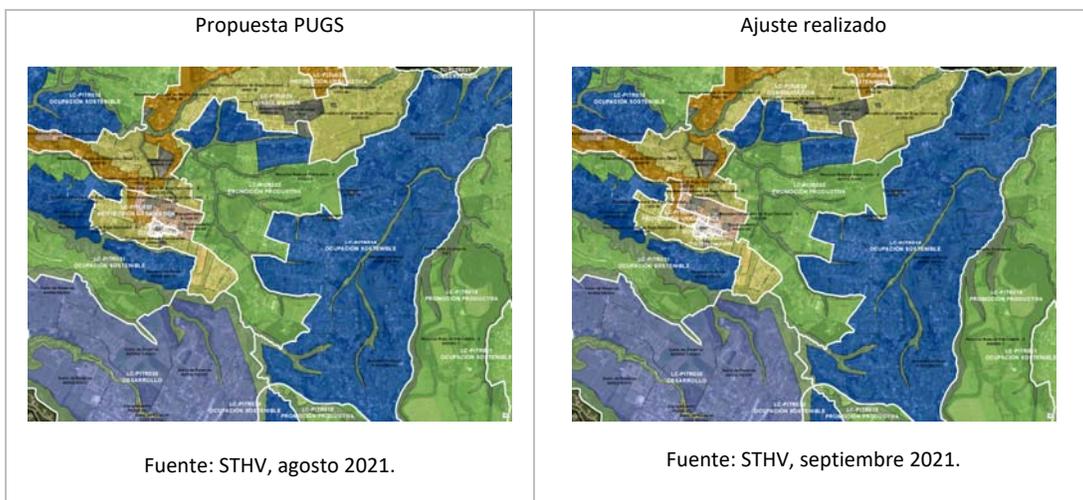
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 5000 y 10000, independientemente si se encuentran próximos o no al área de influencia de la mancha urbana.

Ajuste 16. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector Chinchiloma, San Carlos



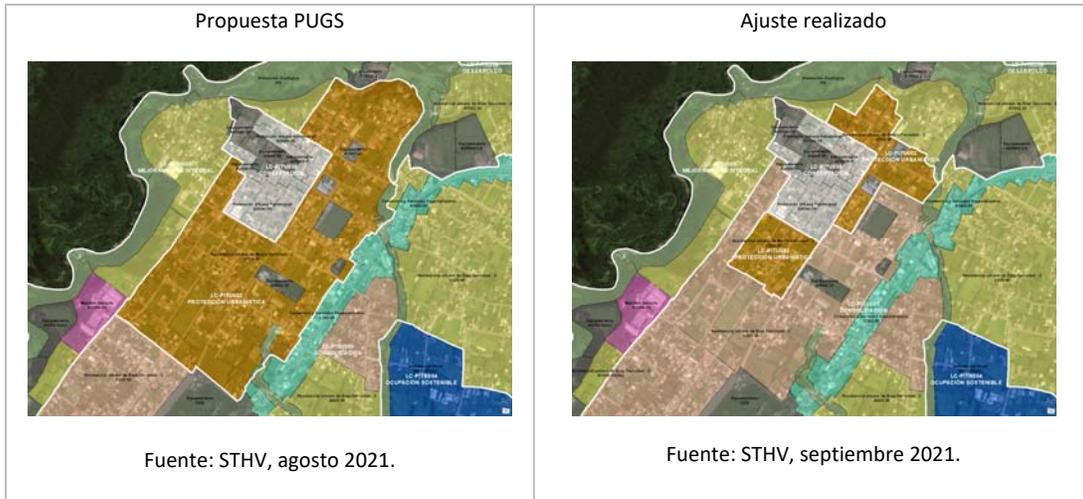
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 5000 y 10000, independientemente si se encuentran próximos o no al área de influencia de la mancha urbana.

Ajuste 17. Actualización de edificabilidad en el uso RNR sector Barrio Central, La Cocha, Las Retamas



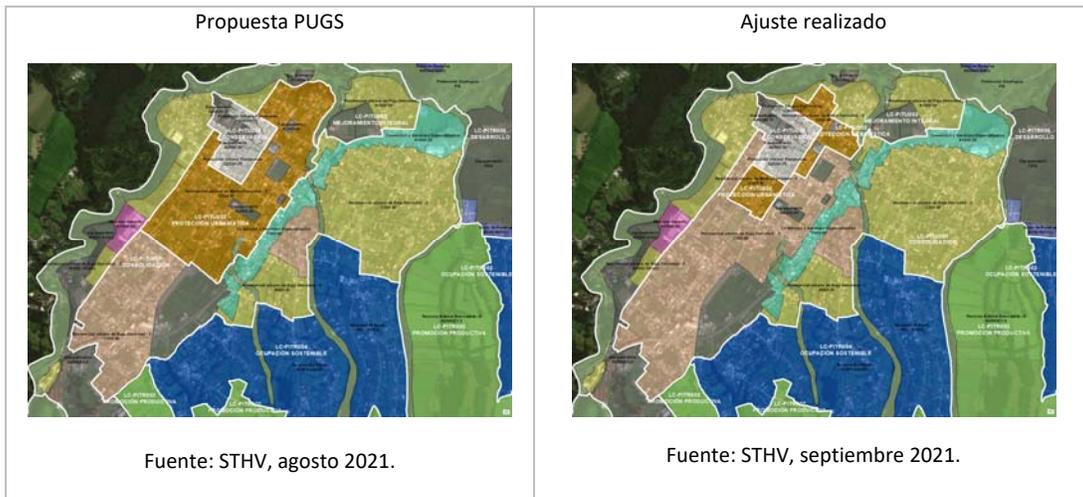
Justificación: Se actualizó la edificabilidad con el uso de Recurso Natural Renovable, agregando (VB) a aquellos polígonos con lote mínimo de 5000 y 10000, independientemente si se encuentran próximos o no al área de influencia de la mancha urbana.

Ajuste 18. Reducción del polígono de protección urbanística de la parroquia de Amaguaña



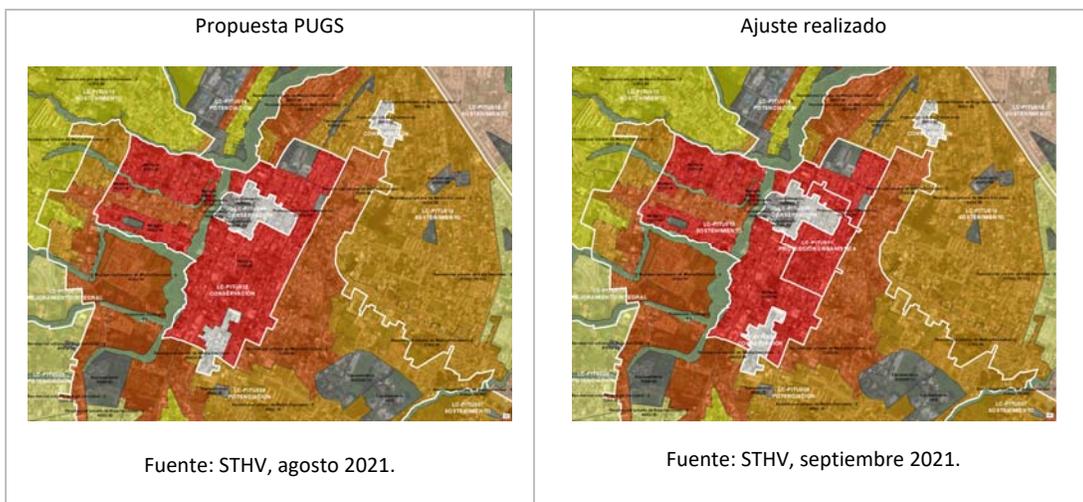
Justificación: El PIT con código LC-PITU002 con tratamiento protección urbanística se reduce tomando en cuenta el inventario selectivo y la configuración morfológica del damero.

Ajuste 19. Ampliación del polígono de consolidación en la cabecera parroquial de Amaguaña



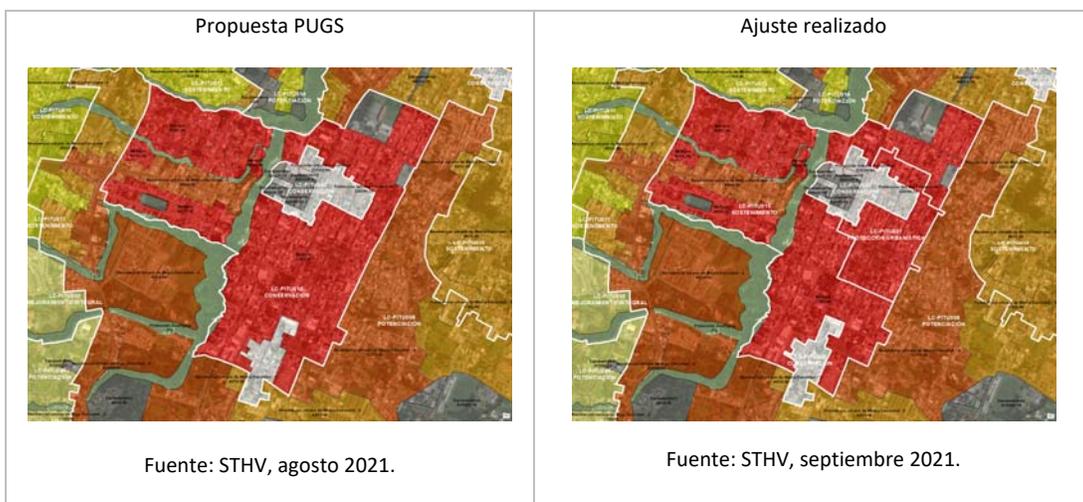
Justificación: El PIT con código LC-PITU001 con tratamiento de consolidación se amplía con la zona sur del PIT con código LC-PITU002 que fue excluido como protección urbanística manteniendo su uso y edificabilidad, a su vez, el PIT con código LC-PITU003 con tratamiento de mejoramiento integral se amplía con la zona norte del PIT con código LC-PITU002.

Ajuste 20. Actualización del polígono de conservación en la cabecera parroquial de Conocoto



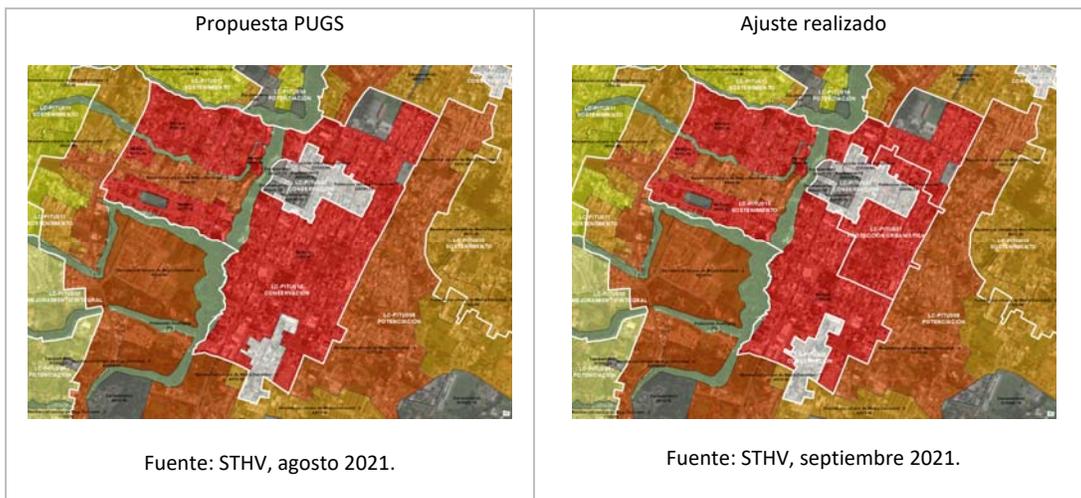
Justificación: Se genera un PIT multi parte con código LC-PITU030 en el que se incorporan las zonas patrimoniales establecidas en la ordenanza 260 y mantienen el tratamiento de conservación.

Ajuste 21. Reducción del polígono de protección urbanística de la cabecera parroquial de Conocoto



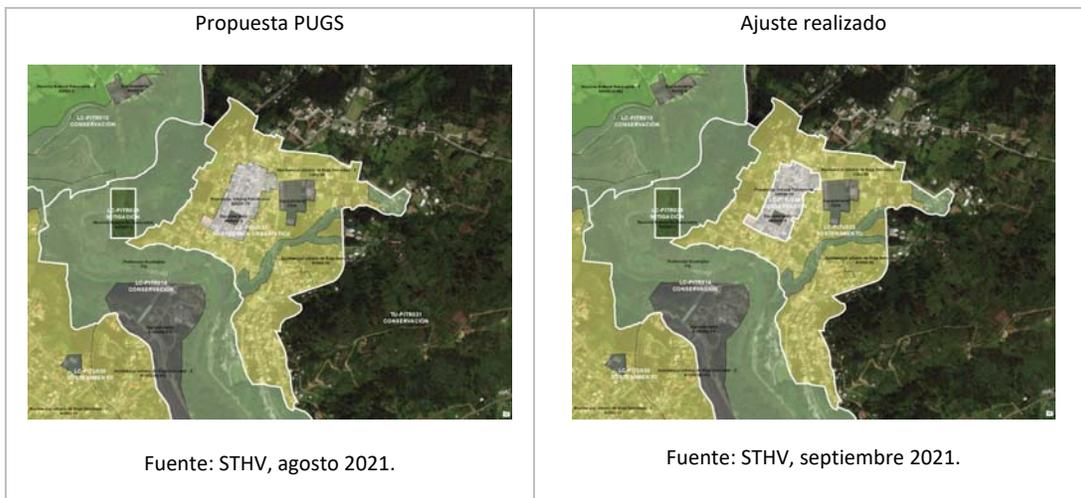
Justificación: El PIT con código LC-PITU031 con tratamiento de protección urbanística se reduce tomando en cuenta el inventario selectivo y la configuración morfológica del damero.

Ajuste 22. Ampliación y cambio de tratamiento en el sector de la cabecera parroquial de Conocoto.



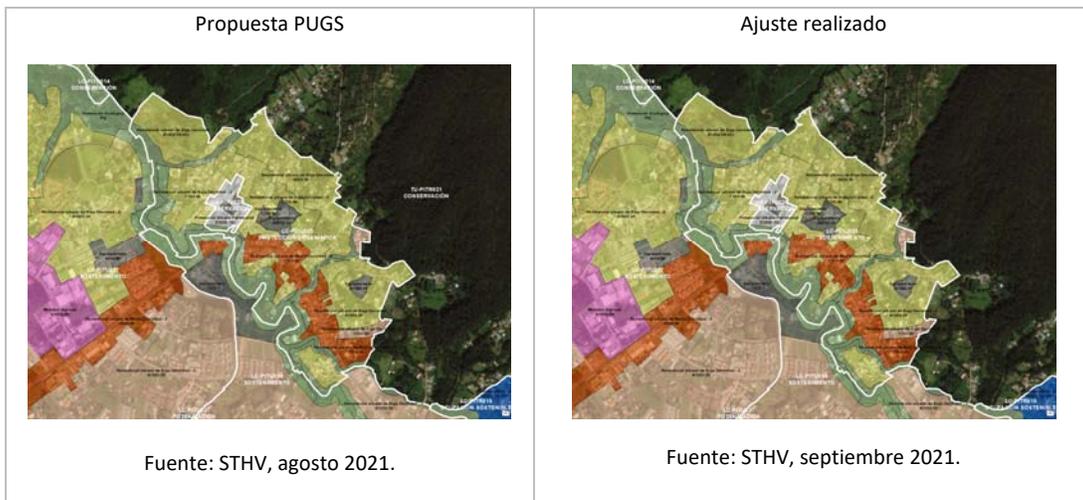
Justificación: El PIT con código LC-PITU015 con tratamiento de conservación cambia a tratamiento de sostenimiento para mantener en equilibrio su desarrollo por mantener una homogeneidad morfológica y coherencia entre el uso y la edificación.

Ajuste 23. Actualización cabecera parroquial de Guangopolo



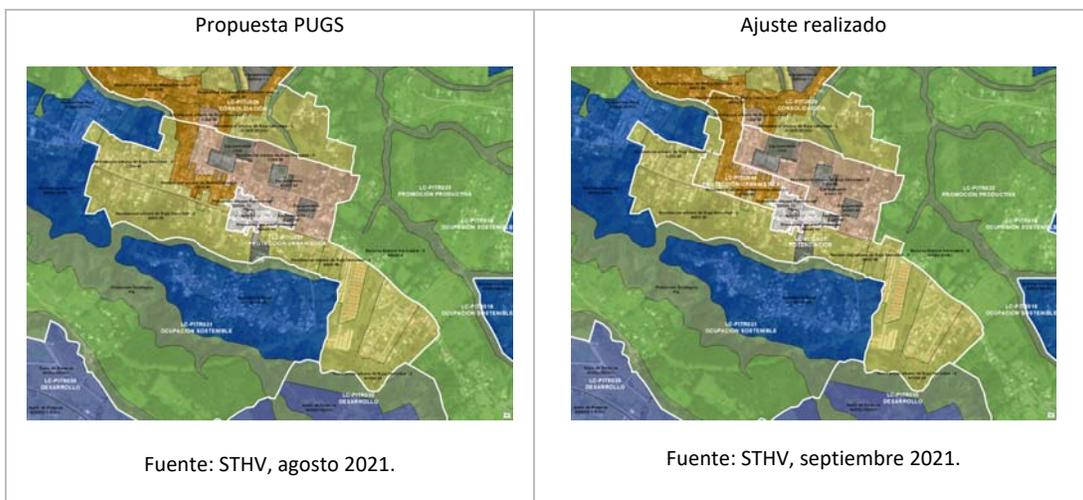
Justificación: El PIT con código LC-PITU023 se actualiza y se corta para crear 2 PITs. Por un lado, el PIT con código LC-PITU048 se delimita acorde la ordenanza 260 con un tratamiento de conservación por contener las áreas históricas de la parroquia, por otro lado, el PIT con código LC-PITU023 cambia su tratamiento a sostenimiento para mantener en equilibrio su desarrollo por mantener una homogeneidad morfológica y coherencia entre el uso y la edificación.

Ajuste 24. Cambio de tratamiento en el barrio de El Tingo



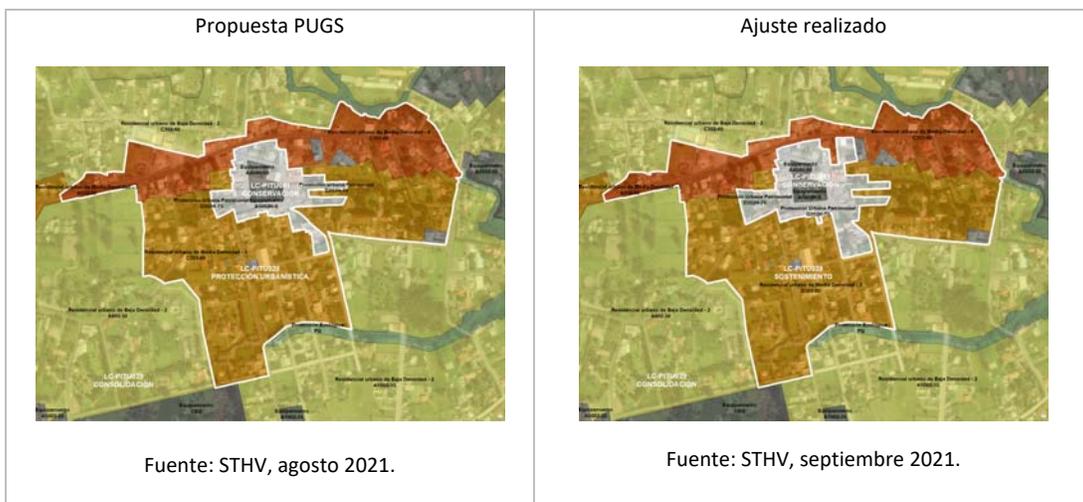
Justificación: El PIT de código LC-PITU025, cambia su tratamiento de protección urbanística a sostenimiento en parte la zona con niveles altos de consolidación del barrio El Tingo y su homogeneidad morfológica. De esta forma se mantiene las características que han desarrollado la zona.

Ajuste 25. Cambio de tratamiento en la cabecera parroquial de Alangasí.



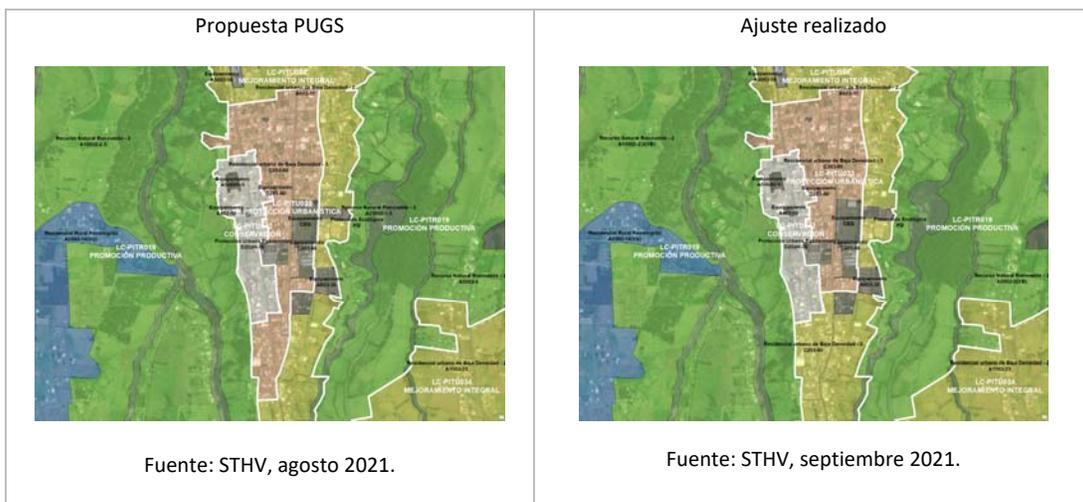
Justificación: El PIT con código LC-PITU027 se actualiza y se corta para crear 2 PITs. Por un lado, el PIT con código LC-PITU044 se delimita acorde la ordenanza 260 con un tratamiento de protección urbanística por contener inventario selectivo y por sus características morfológicas, por otro lado, el PIT con código LC-PITU027 cambia su tratamiento a potenciación por mostrar características de un posible desarrollo.

Ajuste 26. Actualización de la cabecera parroquial de La Merced.



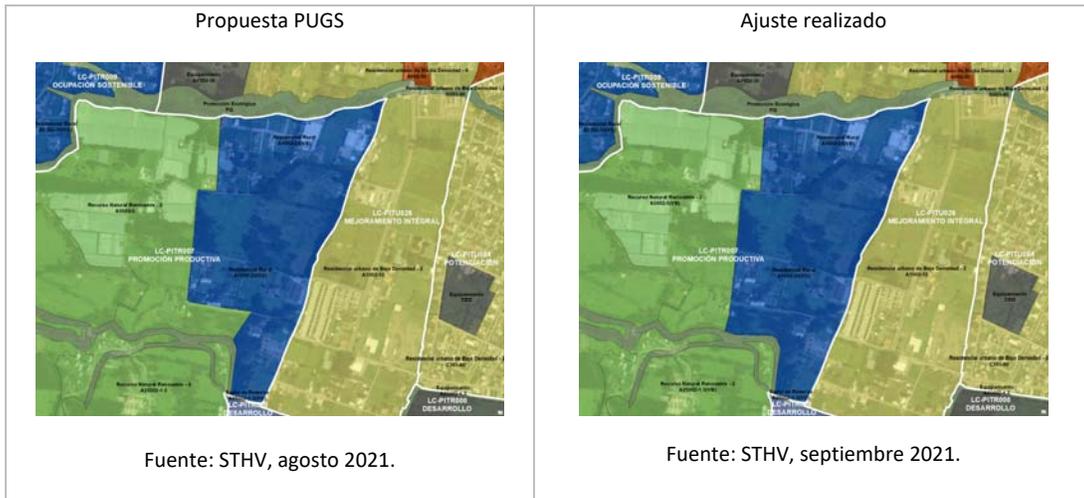
Justificación: El PIT con código LC-PITU041 se actualiza tomando los lotes con inventario selectivo que se encontraban colindantes a la delimitación de la ordenanza 260 y se mantiene el tratamiento de conservación. Por otro lado, el PIT con código LC-PITU028 cambia su tratamiento de protección urbanística a sostenimiento para mantener la configuración del suelo, el cual ya se encuentra consolidado.

Ajuste 27. Re delimitación del PIT de protección urbanística.



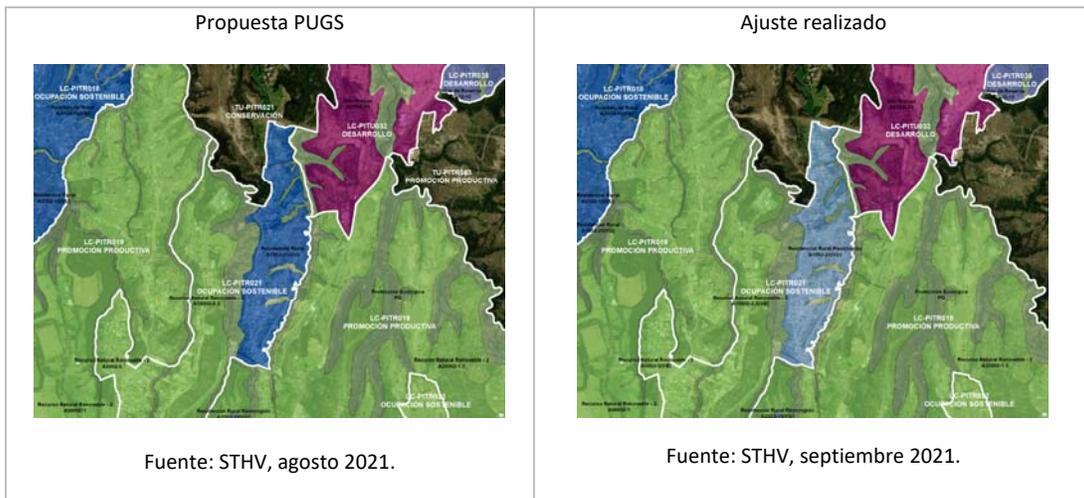
Justificación: El PIT con código LC-PITU033 se redelimita tomando en cuenta el inventario selectivo y la configuración morfológica del suelo, la zona sobrante pasa al PIT con código LC-PITU034 cambiando el uso de RUB-3 a RUB-2 manteniendo su edificabilidad.

Ajuste 28. Ajuste de polígono



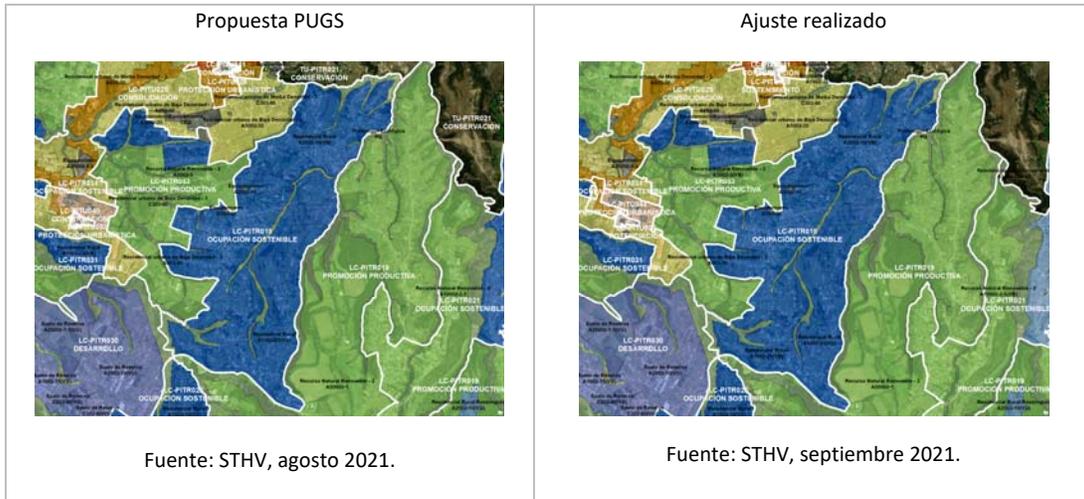
Justificación: Se ajusta el polígono al lote colindante por la homogeneidad del territorio y en consideración con el eje vial Abdón Calderón.

Ajuste 29. Cambio de uso



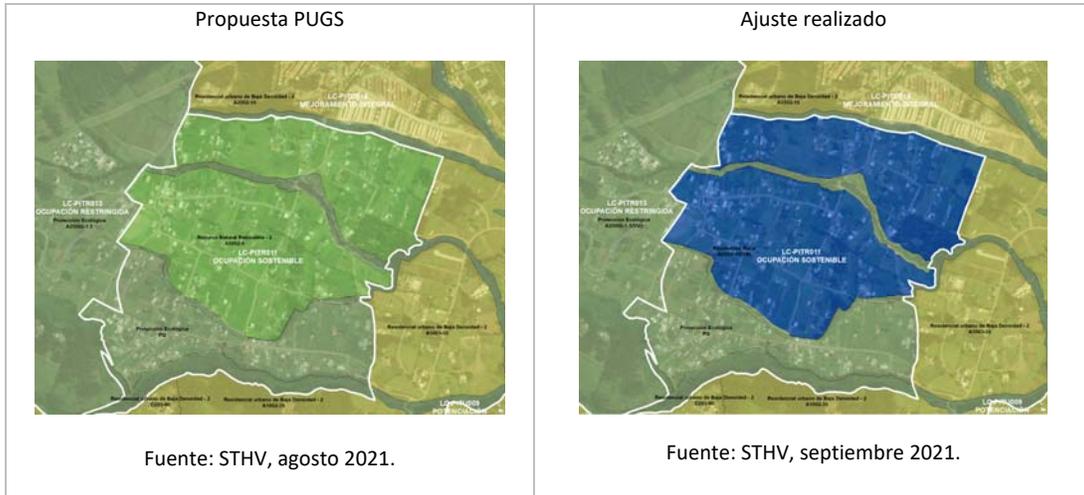
Justificación: El polígono cambia de uso de RR a RRR porque corresponde a asentamientos humanos localizados en suelo rural aislado que presentan procesos iniciales de urbanización.

Ajuste 30. Cambio de edificabilidad



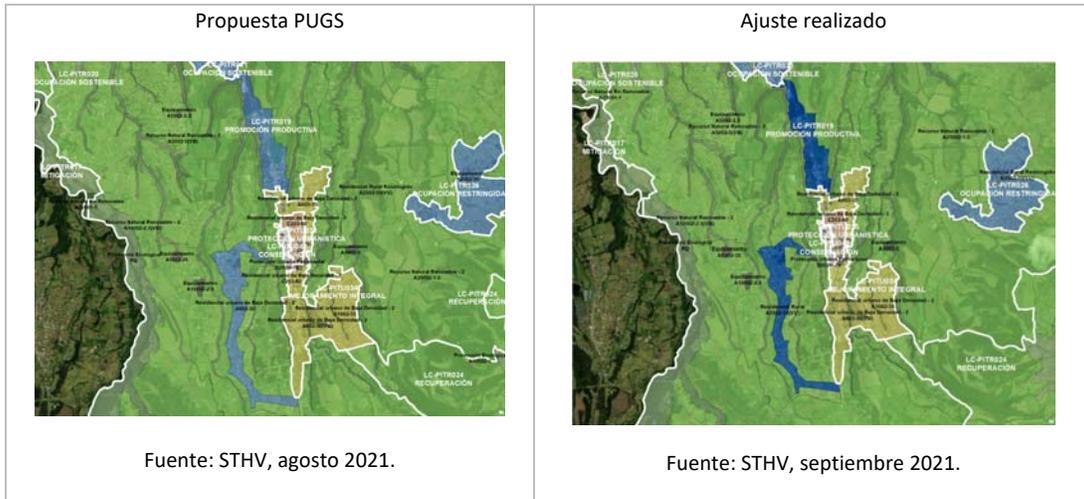
Justificación: Este polígono cambia su condición de edificabilidad de VU a VB debido al nivel de consolidación de asentamientos humanos que se encuentran en el polígono a diferencia de la zona con VU, además que anteriormente se configuraban como islas de suelo urbano.

Ajuste 31. Cambio de uso



Justificación: Este polígono cambia de uso de RNR-2 a RR ya que el nivel de asentamientos ya no corresponde a un uso de suelo de recurso natural renovable, este además cambia homologa su edificabilidad de A5002-5 a A2502-10(VB) correspondiente al residencial rural.

Ajuste 32. Cambio de uso



Justificación: Este polígono cambia de uso de RRR a RR ya que se encuentra colindante al suelo urbano y ya presentan procesos de urbanización.

CONCLUSIONES

Se han registrado los ajustes y cambios generados tanto en el componente estructurante como en el componente urbanístico a partir de la última entrega oficial de información de la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo al Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito y a los Concejales que forman parte de la Comisión de Uso de Suelo.

Todos y cada uno de los ajustes han sido considerados en función de los oficios ingresados por parte de los Concejales Metropolitanos, así como de los comentarios y observaciones expuestas durante el Primer Debate del Plan de Uso y Gestión de Suelo, además se han considerado las diferentes peticiones fundamentadas por la ciudadanía y canalizada a través de los Concejales Metropolitanos.

Los ajustes propuestos en pos de mejorar la propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentran fundamentadas y justificadas en el presente informe.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración Equipo Técnico	Arq. Luisana Córdova	DMPPS	2021-09-11	
	Ing. Mario Balseca	DMPPS	2021-09-11	
	Ing. Marina Trujillo	DMPPS	2021-09-11	
	Ing. Daniel Castañeda	DMPPS	2021-09-11	
	Ing. Estefanía Acurio	DMPPS	2021-09-11	

Revisión Coordinación	Arq. Bernardo Rosero	DMPPS	2021-09-11	
	Arq. Camila Cavalheiro	DMPPS	2021-09-11	
	Arq. Gabriela Segovia	DMPPS	2021-09-11	
	Arq. Claudia Páez	DMPPS	2021-09-11	
	Arq. María José Escudero	DMPPS	2021-09-11	
	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2021-09-11	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2021-09-11	