

Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial



Quito
Alcaldía Metropolitana

Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial



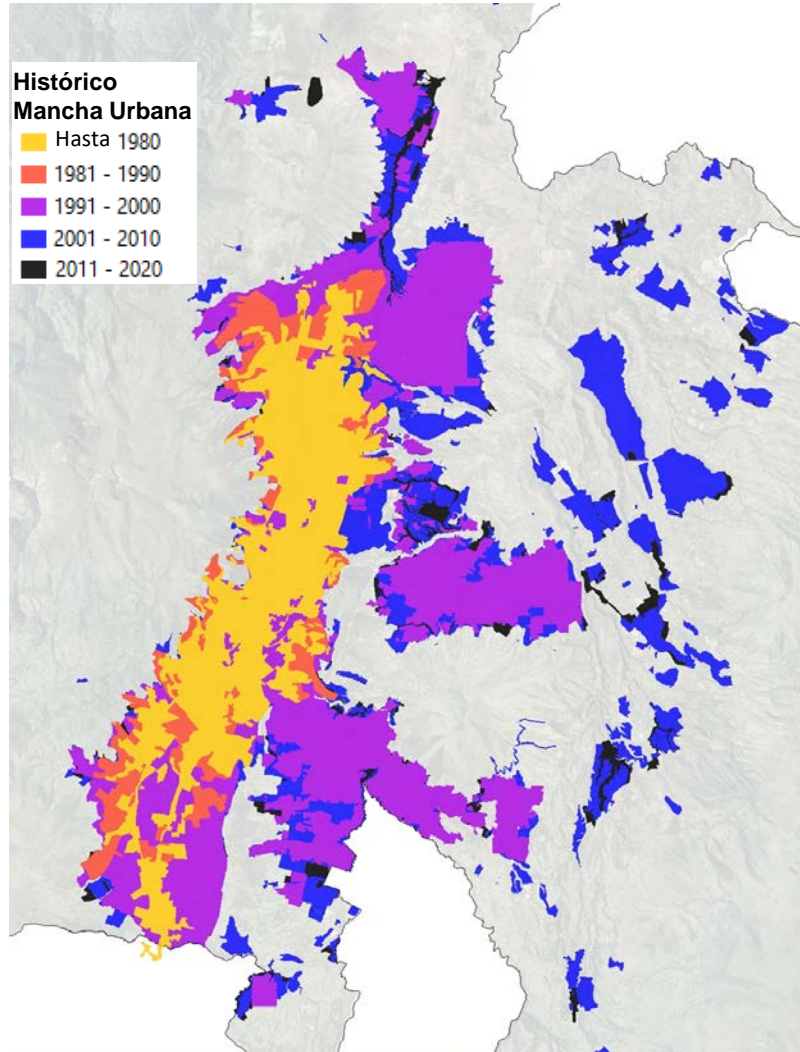
Quito
Alcaldía Metropolitana

PROYECTO DE ORDENANZA
ACTUALIZACIÓN DEL

PLAN DE USO Y GESTIÓN
DEL SUELO

1. INTRODUCCIÓN

OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUAL Y PROYECCIÓN



Histórico expansión mancha urbana
33.600 Ha en 40 años

840 Ha/año, los últimos 40 años

Población DMQ VS. Suelo urbano y rural consolidado							
Período	Suelo urbano + Suelo rural consolidado*				Población DMQ		
	Incremento Superficie Interanual (Ha)*	Superficie Acumulada (Ha)	Tasa crecimiento Suelo urbano y rural consolidado	Porcentaje (%)	Población (Hab)	Tasa crecimiento poblacional	Porcentaje (%)
Hasta 1980	11.281,01	11.281,01	-	-	650.160	-	-
1981 - 1990	3.546,02	14.827,03	0,31	31,43	832.891	0,28	28,11
1991 - 2000	17.910,26	32.737,29	1,21	120,79	1.718.369	1,06	106,31
2001 - 2010	8.113,07	40.850,36	0,25	24,78	2.125.612	0,24	23,70
2011 - 2020	15.269,56	56.119,92	0,37	37,38	2.555.252	0,20	20,21
Total	56.119,92	56.119,92					

Fuente: STHV, 2023

SUELO URBANO
ACTUAL: 42.300 Ha



SUELO URBANO Y RURAL CONSOLIDADO
ACTUAL: 56.000 Ha

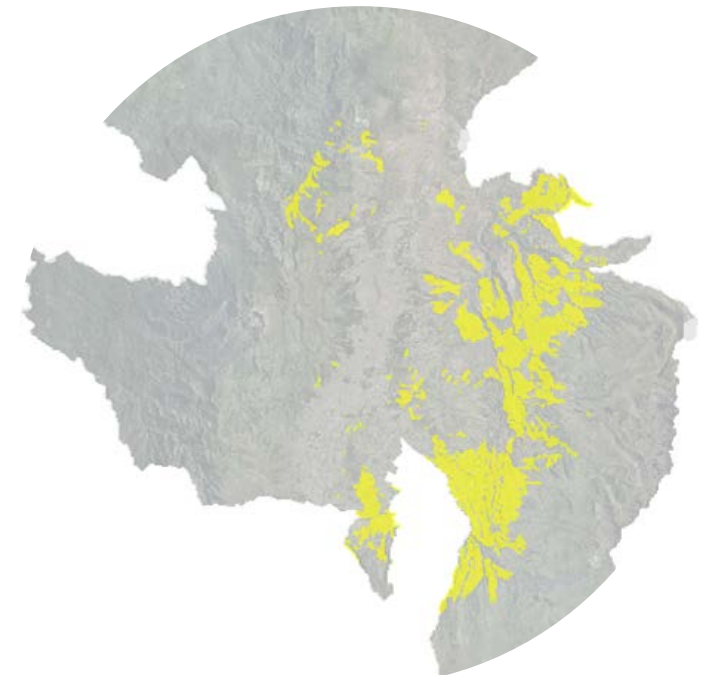
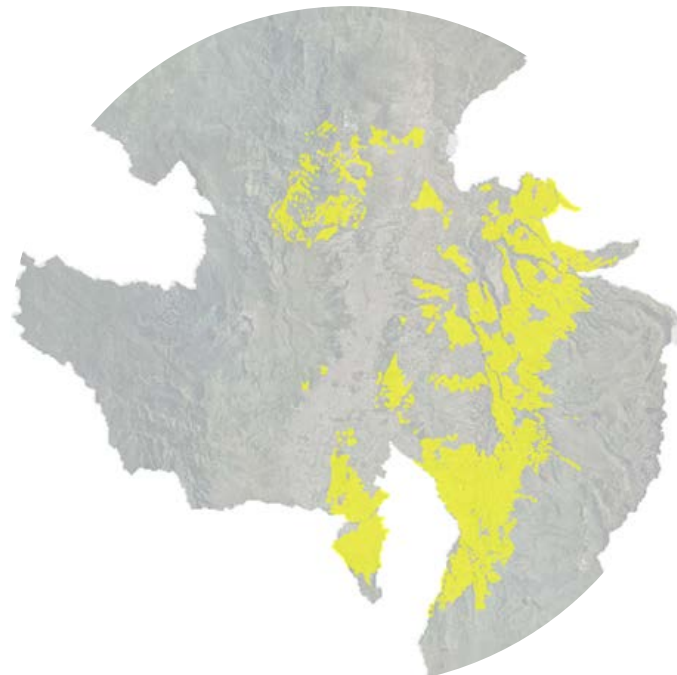
1. INTRODUCCIÓN

TENDENCIA DE EXPANSIÓN DEL SUELO RURAL Y ESCENARIOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

En **50 años** se ocuparía en su totalidad

En **32 años** se ocuparía en su totalidad

En **23 años** se ocuparía en su totalidad



USOS:
PE, PA, RNNR, RNR (SNAP)

AMENAZA:
Alta y Muy alta

Capacidad Uso de la Tierra:
CLASE V - VIII
Forestal y Conservación

42.000 Ha
Suelo Rural (Zona tendencia expansión)

542.000 hab

27.000 Ha
Suelo Rural (Zona tendencia expansión)

348.000 hab

19.000 Ha
Suelo Rural (Zona tendencia expansión)

245.000 hab

PRINCIPIOS RECTORES Y CONSIDERACIONES



1. Derecho a la ciudad

Garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática. Asegura la **equidad territorial**, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos.



2. Función social y ambiental de la propiedad

Antepone el interés general al particular y garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable. Contempla la prohibición de toda forma de confiscación.



3. Distribución equitativa de cargas y beneficios

Promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.



4. Derecho a edificar

El derecho a edificar es de carácter público.

Se concede a través de la aprobación definitiva del **permiso de construcción**, bajo el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas



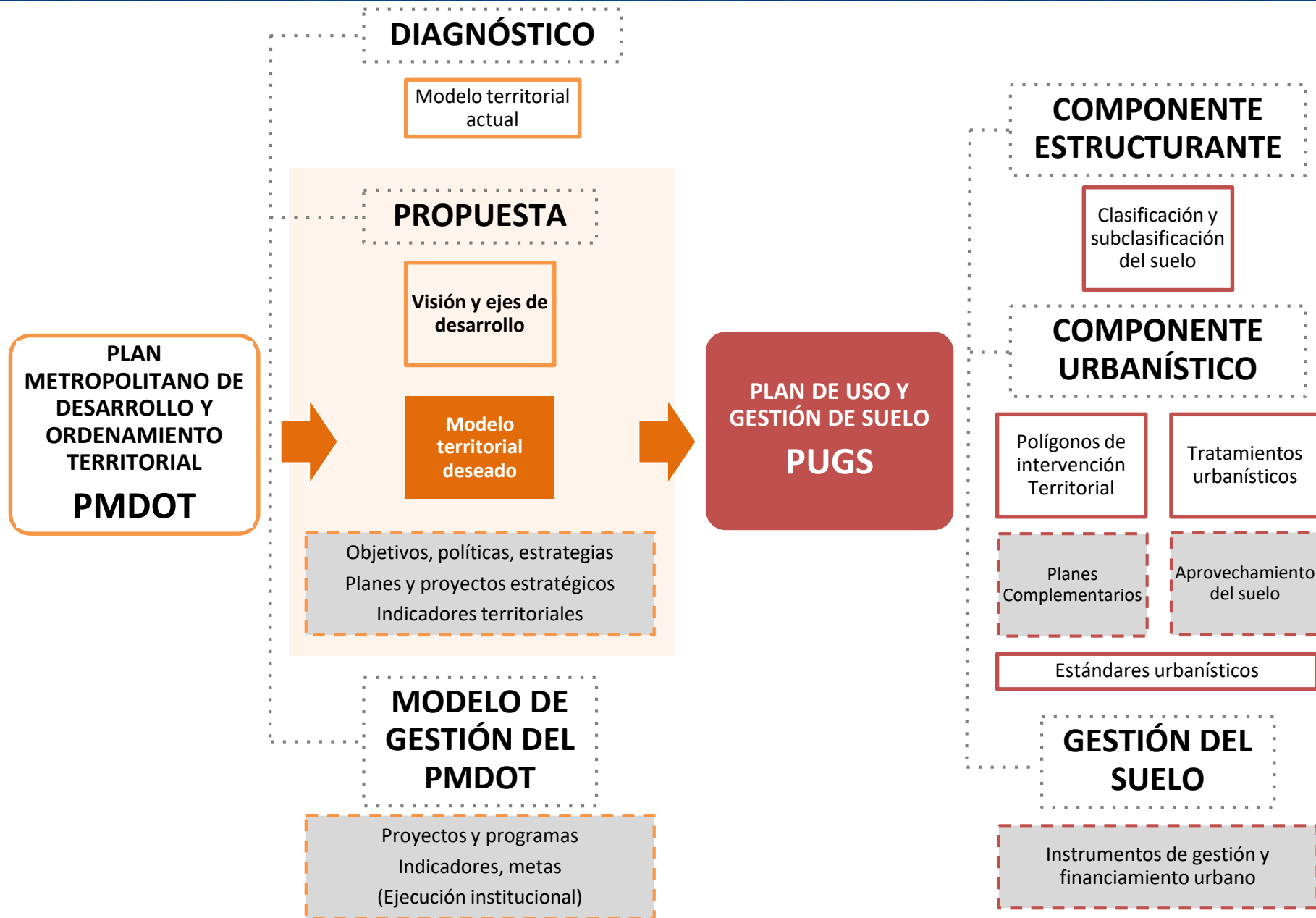
5. Carácter no indemnizable

El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares.

La mera expectativa no constituye derecho.

2. ESTRUCTURA DE LA PLANIFICACIÓN



3. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

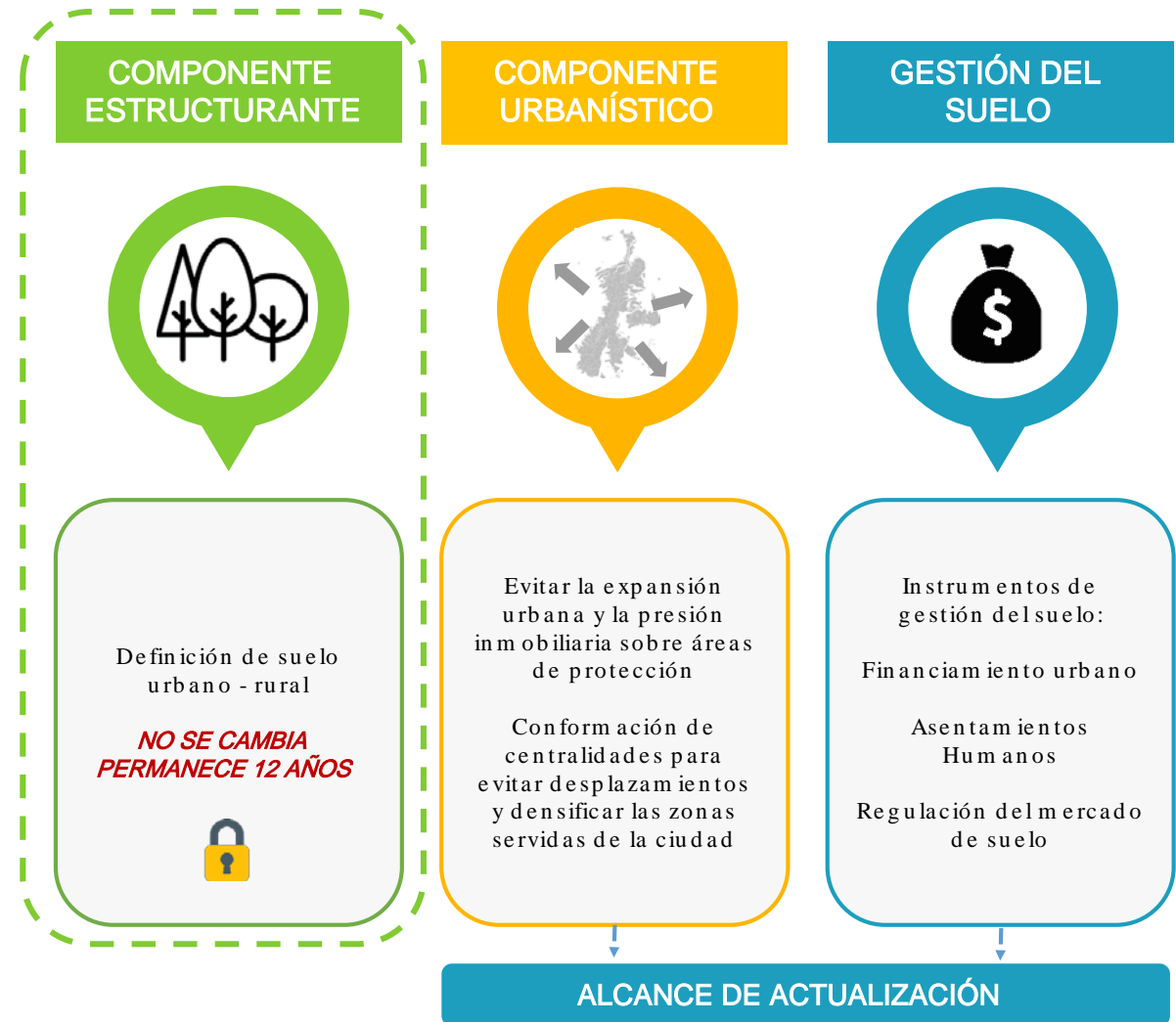
¿QUÉ ES Y PARA QUÉ SIRVE?

- ✓ Instrumento de **planificación, ordenación y gestión del suelo**
- ✓ Instrumentaliza **políticas** que permitan **viabilizar los planteamientos** definidos en el PMDOT
- ✓ Regula el **uso y la edificabilidad** del suelo urbano y rural
- ✓ Genera instrumentos de **gestión y financiamiento** del **desarrollo urbano**



El Plan de Uso y Gestión del Suelo territorializa los lineamientos planteados en el **MODELO TERRITORIAL DESEADO** del PMDOT en sus diferentes escalas de planificación

¿CÓMO ESTÁ ESTRUCTURADO?



4. PROCESO PARTICIPATIVO

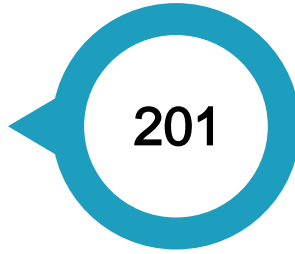
1 PROCESO INTERNO
Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

+

2 PROCESO EXTERNO
Comunidad
Gremios
Administraciones zonales
Secretarías DMQ



Observaciones



Dependencias de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

del 9 al 15 de enero

- 15 Observaciones - Dirección Metropolitana de Catastro
- 92 Observaciones - Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico
- 94 Observaciones - Dirección Metropolitana de Gestión Territorial



Dependencias municipales y actores externos

Secretarías Técnicas

15 febrero

Secretarías Sector Social

23 febrero

Administraciones Zonales

15 febrero

Entidades Ejecutoras

16 febrero

GAD y actores externos

GAD Parroquiales y Provincial

21, 22 y 27 febrero

Colectivos ciudadanos

1 marzo

Gremios - Cámaras - Entidades colaboradoras

4 marzo

Academia

1 marzo

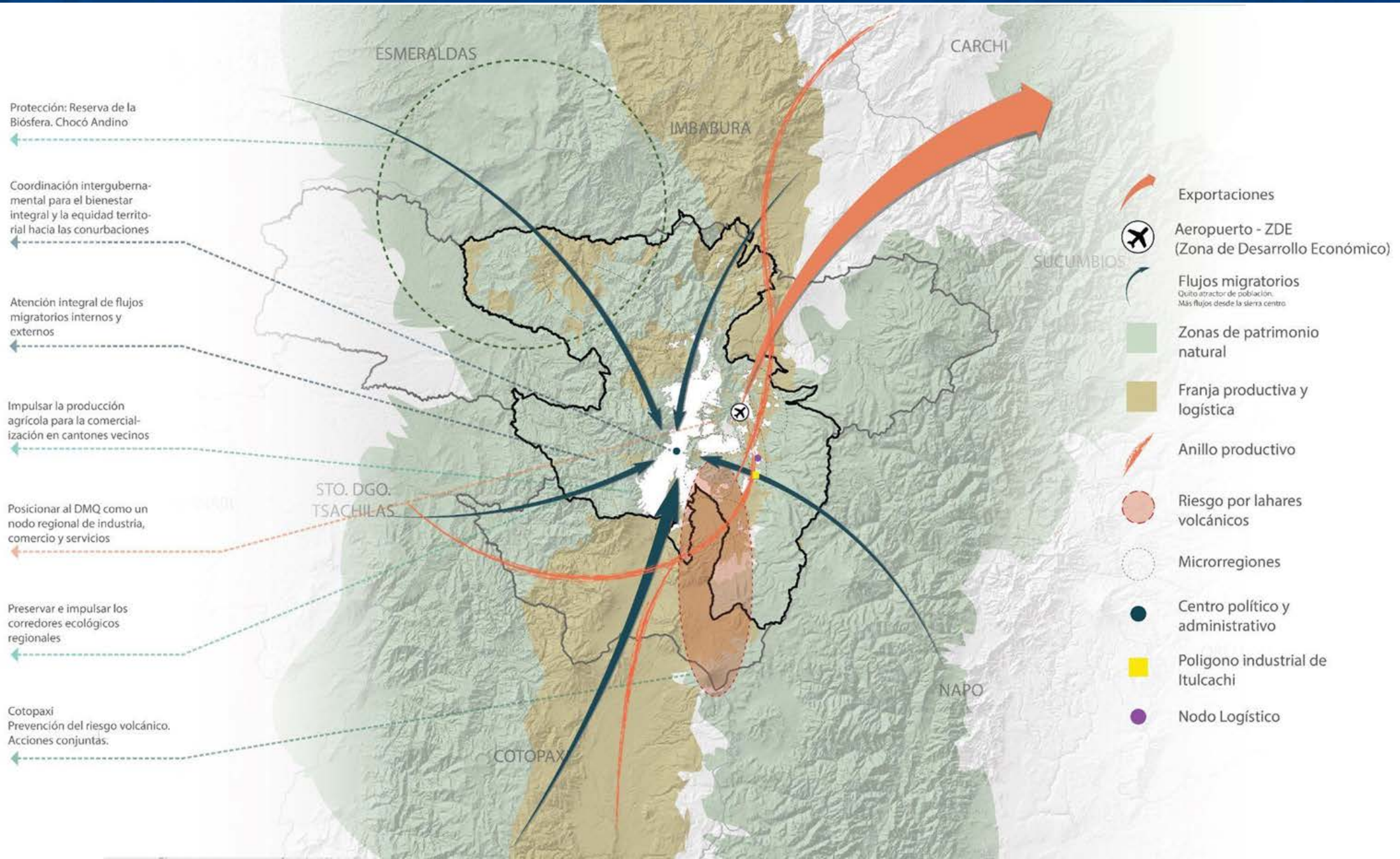
Reuniones con administradores y representantes de sectores

durante 2022 - 2023

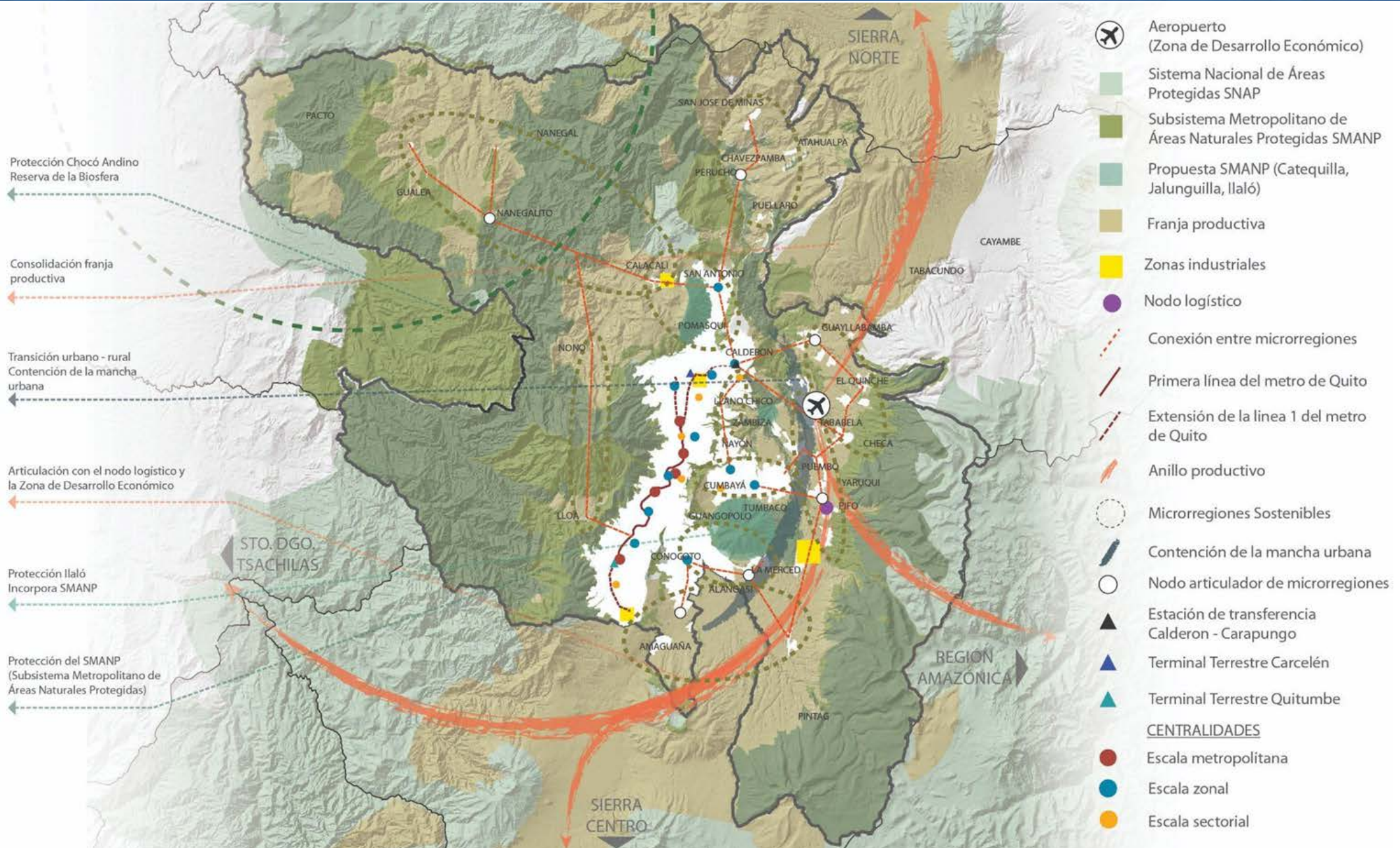
1.284 Observaciones - Reuniones - Requerimientos



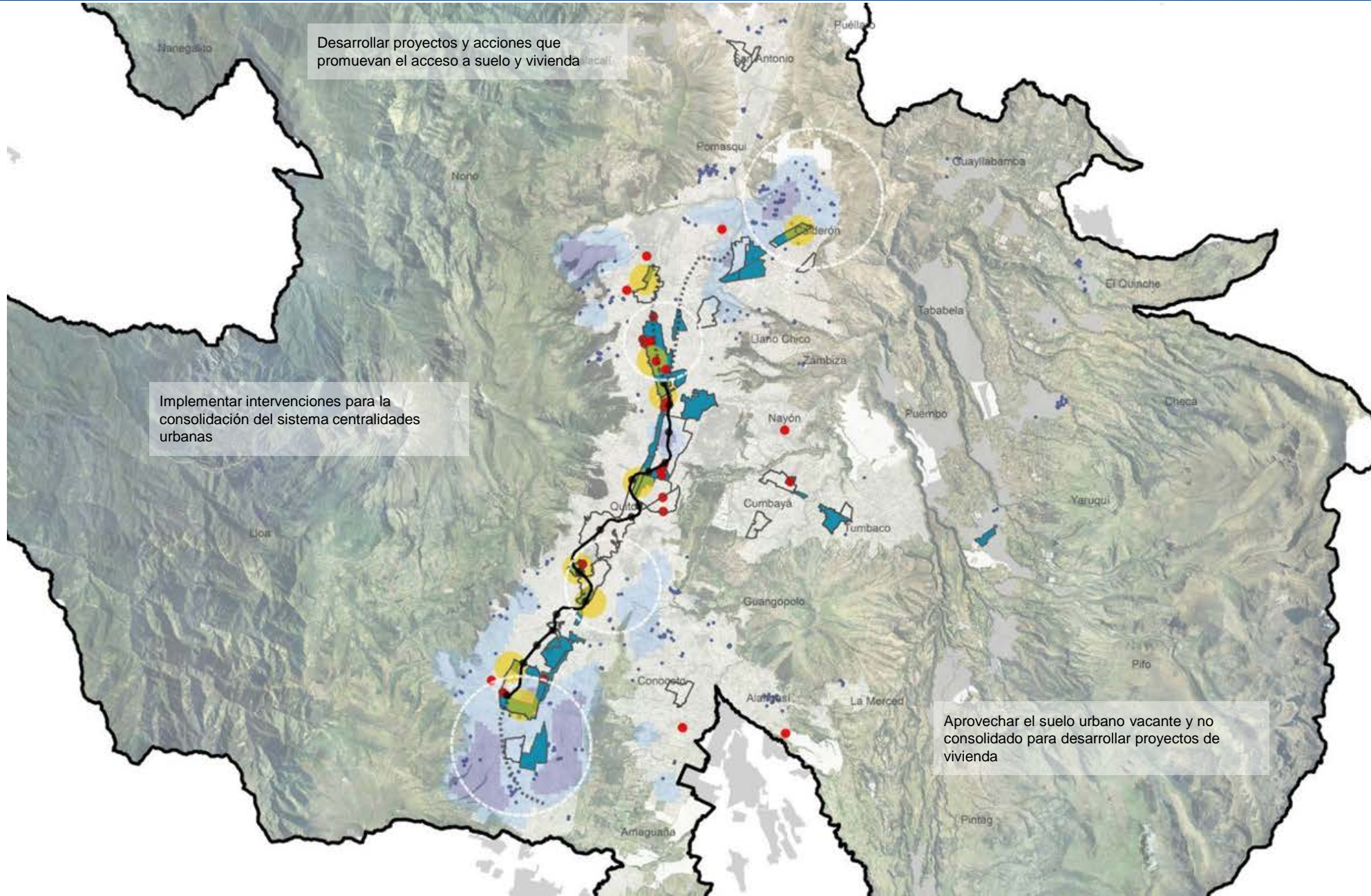
5. VINCULACIÓN REGIONAL MTD - PUGS



5. VINCULACIÓN DISTRITAL MTD - PUGS



5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES - CENTRALIDAD



Desarrollar proyectos y acciones que promuevan el acceso a suelo y vivienda

Implementar intervenciones para la consolidación del sistema centralidades urbanas

Aprovechar el suelo urbano vacante y no consolidado para desarrollar proyectos de vivienda

LEYENDA

Hábitat

- Asentamientos humanos de hecho
- Operaciones urbanas
- Centralidades
- Zonas de incentivo
- Sectores que requieren renovación
- Suelo subutilizado
- Suelo de reserva
- Suelo urbano
- Suelo urbano de transición
- Conurbaciones
- Media concentración de suelo vacante
- Alta concentración de suelo vacante
- Concentración de intervenciones

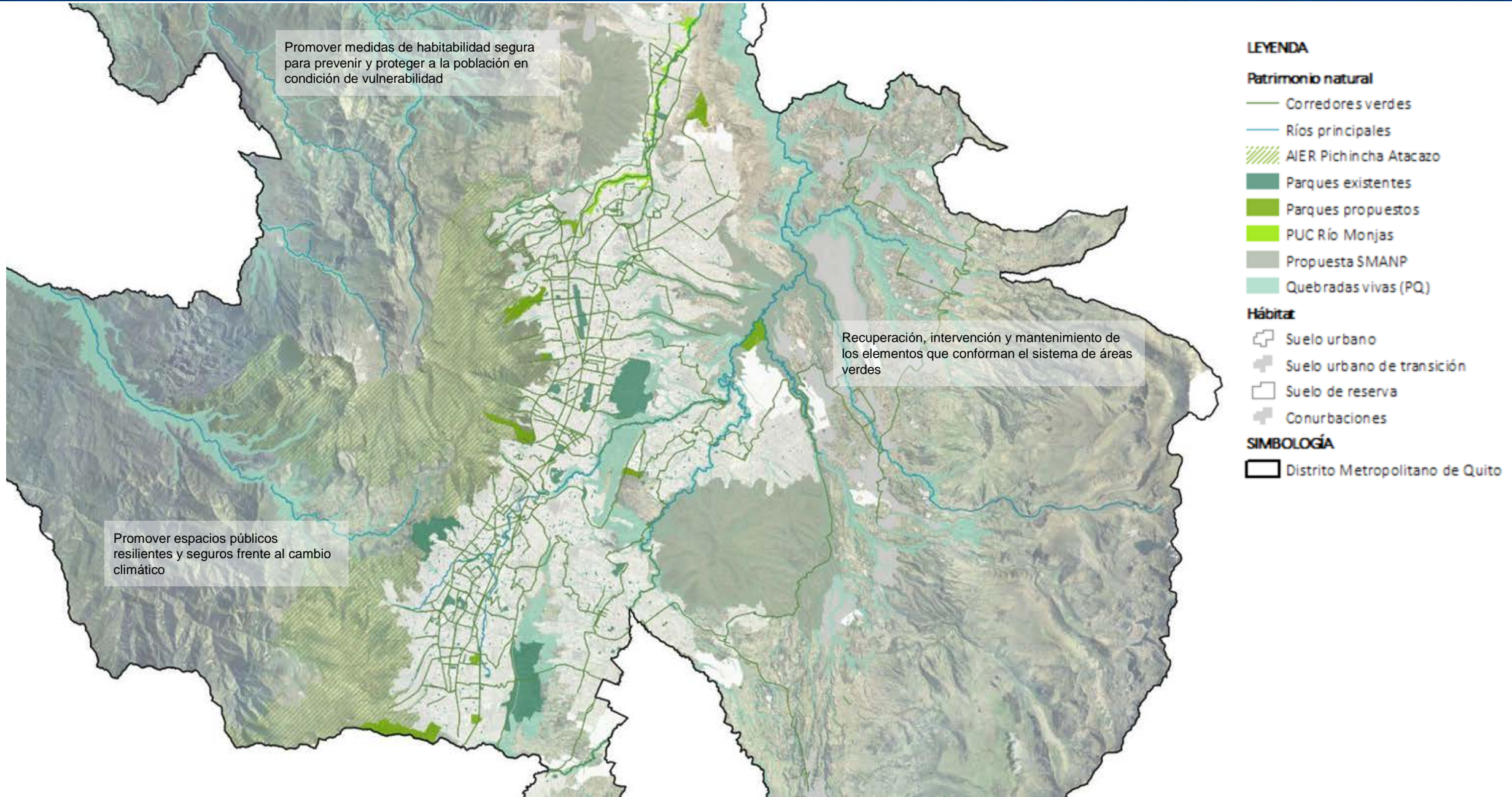
Movilidad y conectividad

- Estaciones del metro
- Primera línea del metro
- Extensión de la primera línea del metro

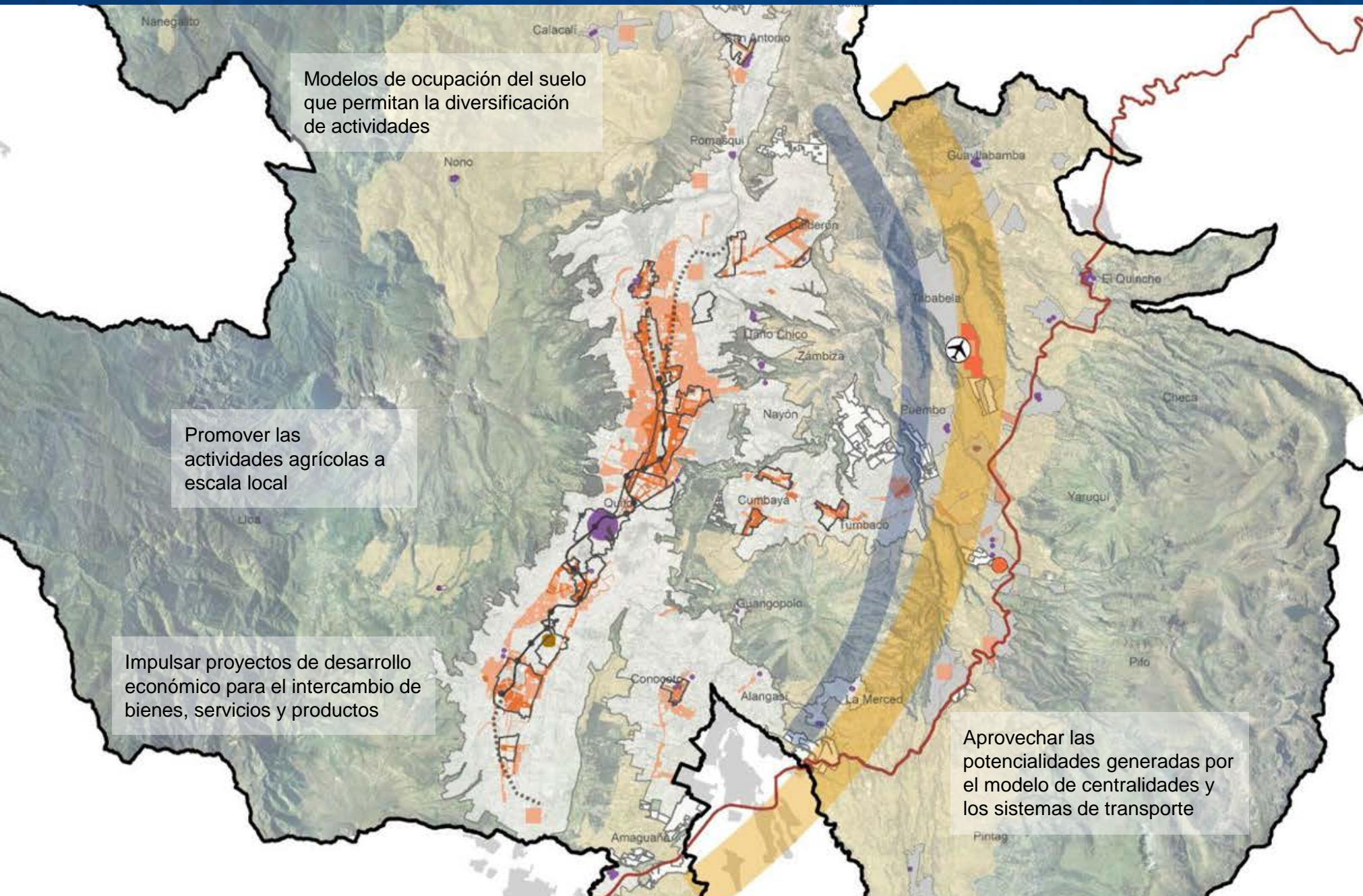
SIMBOLOGÍA

- Límites parroquias rurales
- Distrito Metropolitano de Quito

5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES - AMBIENTE



5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES - PRODUCCIÓN



Modelos de ocupación del suelo que permitan la diversificación de actividades

Promover las actividades agrícolas a escala local

Impulsar proyectos de desarrollo económico para el intercambio de bienes, servicios y productos

Aprovechar las potencialidades generadas por el modelo de centralidades y los sistemas de transporte

- LEYENDA**
- Productividad**
- Aeropuerto
 - Vía arterial (E35)
 - Nodo logístico
 - Zona industrial
 - Zona de desarrollo económico
 - Mercado Mayorista
 - Contención del crecimiento urbano
 - Anillo productivo
 - Zonas productivas
 - Mixticidad de usos
 - Fortalecimiento de centralidades y mixtificación de usos
 - Centralidades
- Patrimonio cultural**
- Centro histórico
 - Área histórica
- Habitat**
- Suelo urbano
 - Suelo urbano de transición
 - Suelo de reserva
 - Conurbaciones
- Movilidad y conectividad**
- Estaciones Metro
 - Extensión de la primera línea del Metro
 - Primera línea del Metro
- SIMBOLOGÍA**
- Límites parroquias rurales

5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES - BIENESTAR

Estrategias y proyectos enfocados en la equidad socioespacial, inclusión, perspectiva de género y cuidado

Red Verde Urbana

Corredores verdes (senderos seguros, calles completas, reverdecimiento, movilidad sostenible, calmado de tránsito, etc.)

Transversalidad: Corredores que conectan Quitopías, centralidades y equipamientos

Parques metropolitanos existentes

Parques urbanos existentes

Parques propuestos

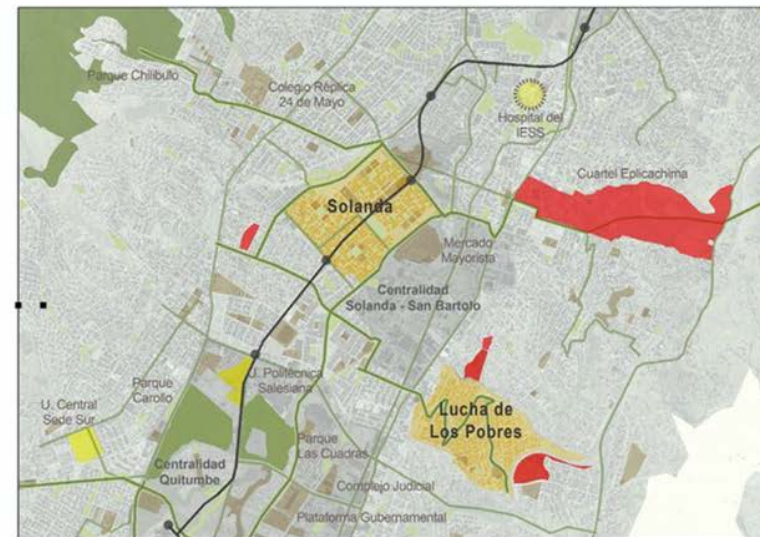
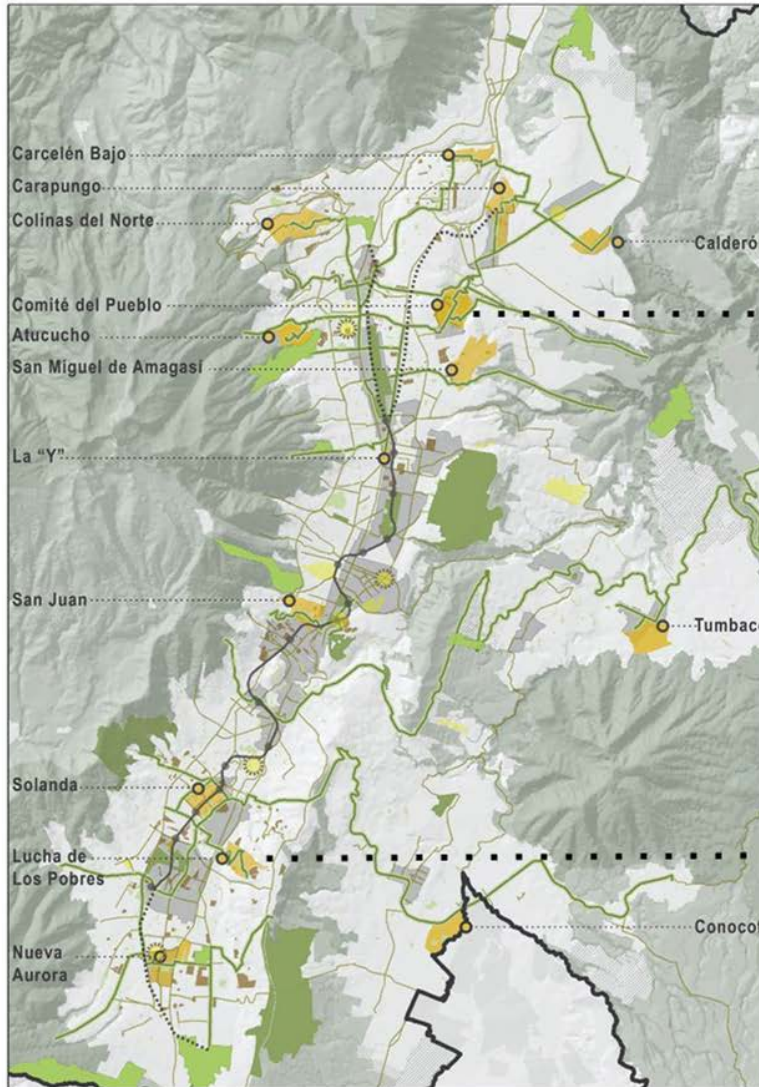
Centralidades y Movilidad

Estaciones Metro de Quito

Línea Metro de Quito

Extensión Metro de Quito

Centralidades



Red de Equipamientos

Sectores priorizados para el desarrollo de equipamientos estratégicos (Quitopías)

Posibles predios para Quitopías

Universidades

Hospitales

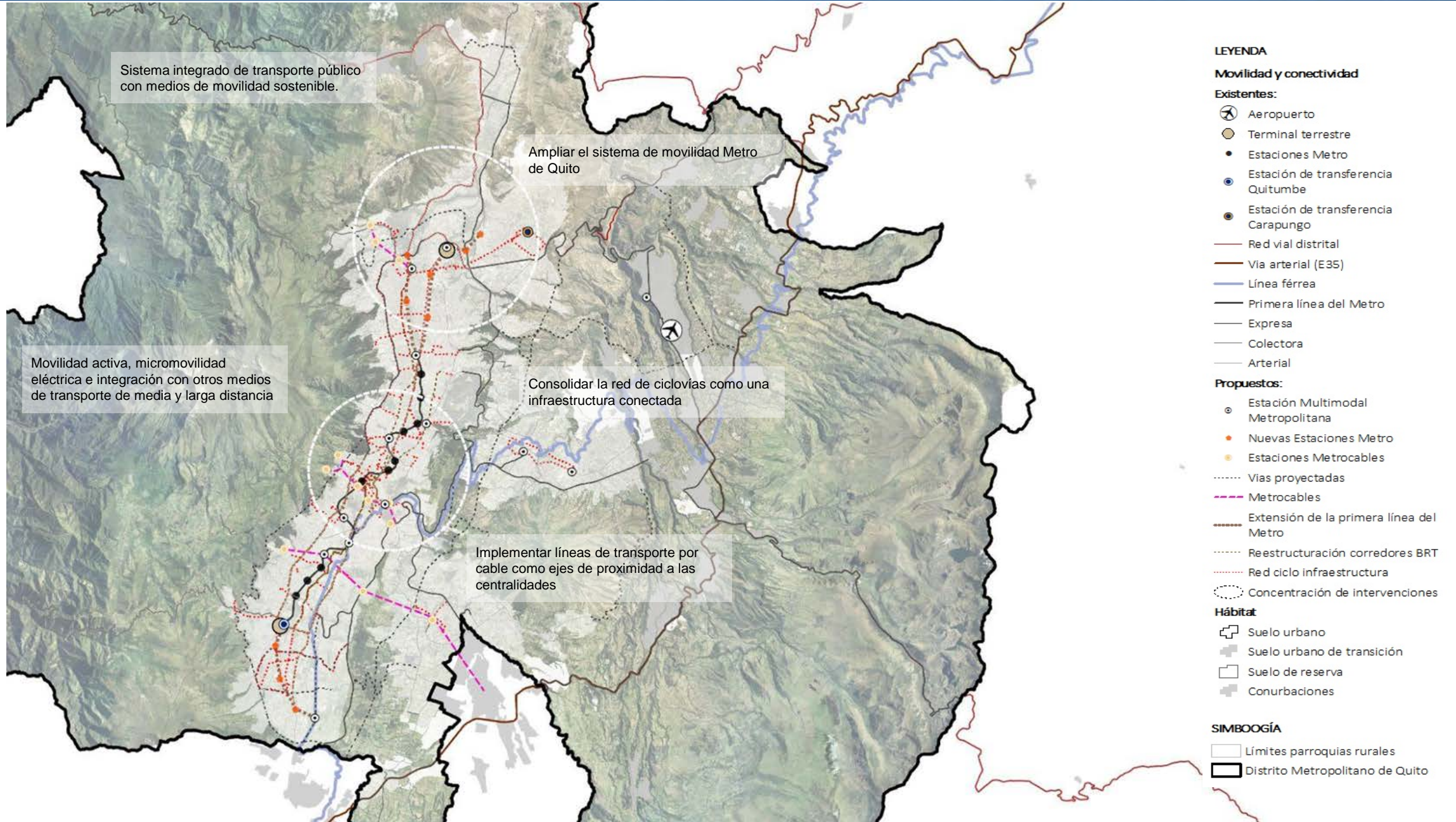
Equipamientos diversos

Fortalecer una red de equipamientos para la integración y transformación social.

Reconocer el rol del espacio público en el sostenimiento de las interacciones sociales

Generar entornos seguros y servidos que dispongan de los recursos óptimos para la vida cotidiana.

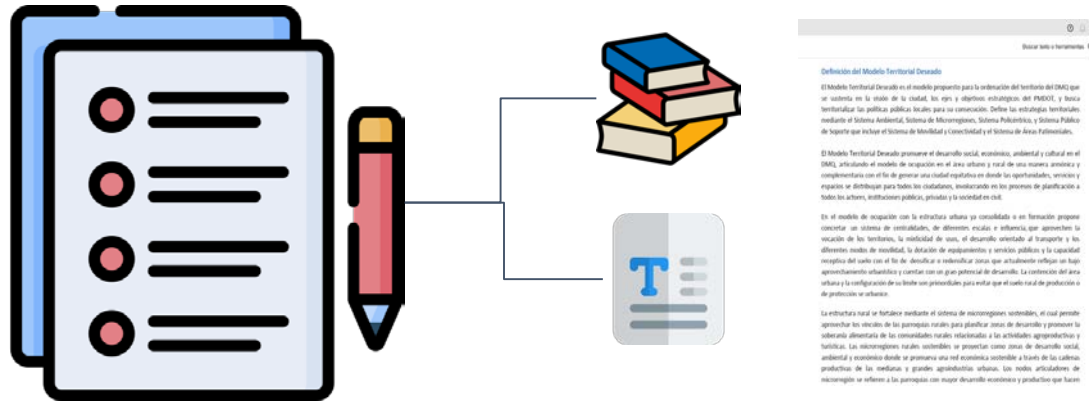
5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES - CONECTIVIDAD



6. AJUSTES EN LA ESTRUCTURA DEL PLAN

La redacción del documento aprobado se realizó en un lenguaje técnico. La actual propuesta conlleva una redacción jurídica normativa.

PUGS VIGENTE



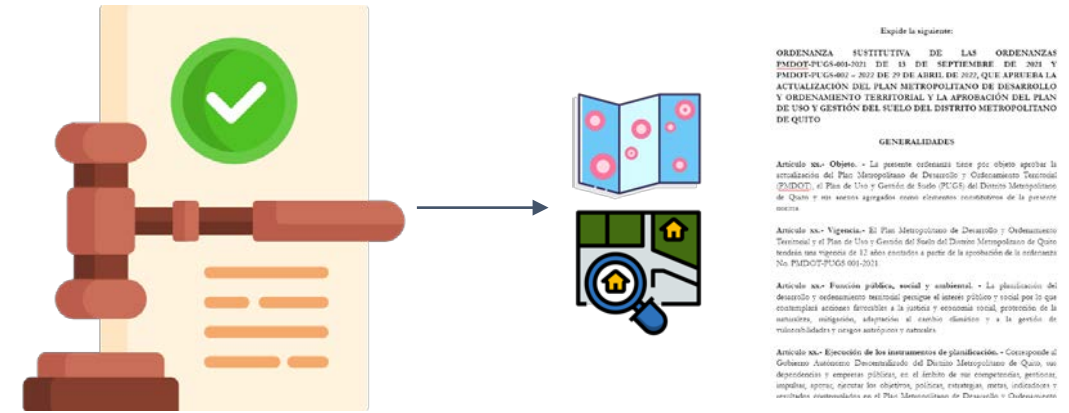
1. Estructura:

- Ordenanza (6 artículos)
 - Anexo único PUGS (5 Libros)
 - Apéndices generales (29)
 - Apéndices normativos (4)

2. Instrumento técnico

3. Semántica compleja

PUGS PROPUESTA DE REFORMA



1. Estructura:

- Ordenanza (250 artículos aproximadamente)
 - Anexos normativos (65)

2. Instrumento de lectura normativa

3. Mejora la redacción

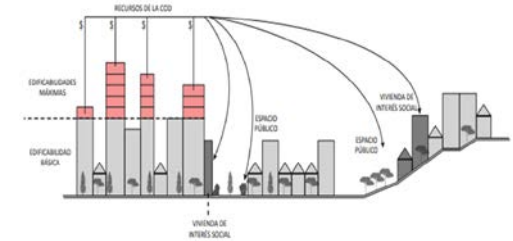
4. Simplificado y de fácil lectura

6. AJUSTES EN LA ESTRUCTURA DEL PLAN

Ajustes en los instrumentos y su aprobación



VIGENTE	PROPUESTA	Beneficio:
<p>Contenía en la misma ordenanza:</p> <ol style="list-style-type: none"> Concesión onerosa de derechos <i>(Cobro)</i> 	<p>Aprobación mediante:</p> <ol style="list-style-type: none"> ORDENANZA METROPOLITANA EXCLUSIVA 	<ul style="list-style-type: none"> Ajuste técnico Mejora ámbitos de aplicación y exoneración Actualización factores
<ol style="list-style-type: none"> Estándares urbanísticos <i>(Construcción)</i> 	<ol style="list-style-type: none"> RESOLUCIÓN ALCALDÍA 	<ul style="list-style-type: none"> Ajuste técnico Mejora acorde a mesas inmobiliarias Actualización eficiente y ajustes oportunos
<ol style="list-style-type: none"> Catálogo de Clasificación Industrial Internacional <i>(Licenciamiento)</i> 	<ol style="list-style-type: none"> RESOLUCIÓN ALCALDÍA 	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilidad en la incorporación nuevas actividades Dinamización de economía con nuevas actividades



Quito DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO ANEXO DEL LIBRO INUMERADO "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"	CODIGO RT - AU ANEXO
REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		

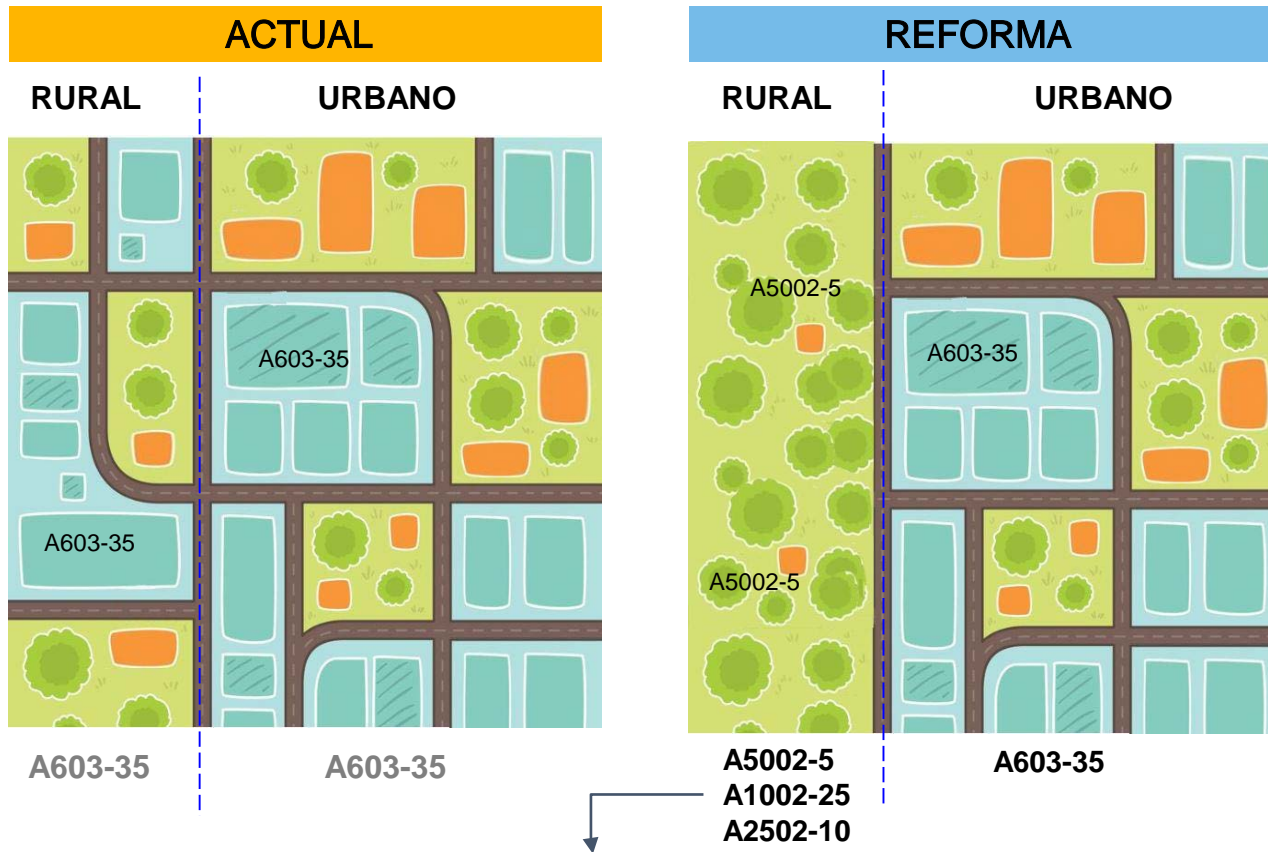
- I. REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**
- De conformidad con Libro numerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el presente instrumento contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- I.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO**
- De conformidad con el Parágrafo 2 de la Sección Primera del Capítulo VI del Título II del Libro numerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación las Reglas Técnicas e instrumentos de planificación en materia de habilitación del suelo que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano.
- I.1.1. LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES)**
- Las habilitaciones del suelo deben observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 12 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo u otro instrumento complementario, y cumplir con las siguientes condiciones:
 - Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;
 - Tendrán una relación mínima 1:5 (frente - fondo);

CUADRO No. 1 LISTADO ACTIVIDADES CIU	
CIU+PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD
C107101	ELABORACIÓN DE PAN Y OTROS PRODUCTOS DE PANADERÍA SECOS: PAN DE TODO TIPO, PANECILLOS, BUZCOCHOS, TOSTADAS, GALLITAS, ETCÉTERA, INCLUIDO ENVASADOS.
C10710101	ELABORACIÓN DE PAN, PANECILLOS.
C10710102	ELABORACIÓN DE BUZCOCHOS, GALLITAS, ETCÉTERA, INCLUIDO ENVASADOS.
C107102	ELABORACIÓN DE PASTELES Y OTROS PRODUCTOS DE PASTELERÍA: PASTELES DE FRUTAS, TORTAS, PASTELÉS, TARTAS, ETCÉTERA, CHOURROS, BUÑUELOS, APERTIVOS (BOCADILLOS), ETCÉTERA.
C107109	ELABORACIÓN DE OTROS PRODUCTOS DE PANADERÍA, INCLUIDO CONGELADOS: TORTILLAS DE MAÍZ O TRIGO, CONOS DE HELADO, CIBLEAS, WAFFLES, PANQUEQUES, ETCÉTERA.
C1071902	ELABORACIÓN DE PIZZAS.
C1071903	ELABORACIÓN DE MASA DE HOJALDRE Y SIMILARES.
C1071904	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE REPOSTERÍA.
C10793503	PREPARACIÓN EN FORMA CASERA Y VENTA DE PRODUCTOS VARIOS (SALSAS, CONDIMENTOS, SNACKS, ETC.).
C110402	PRODUCCIÓN DE AGUAS MINERALES NATURALES Y OTRAS AGUAS EMBOTELLADAS.

7. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN

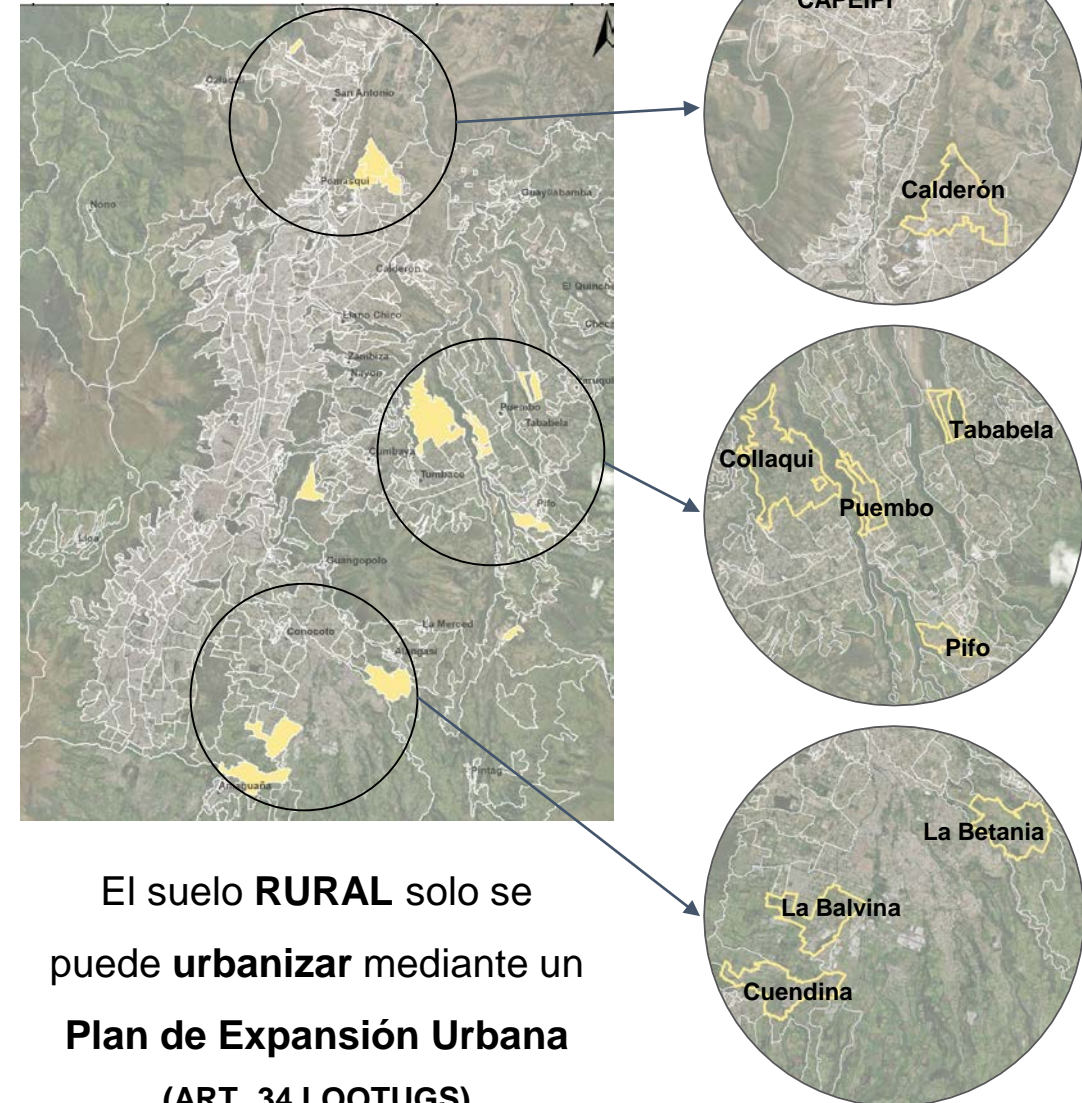
Usos de suelo

Análisis del aprovechamiento en suelo Urbano y Rural asignado y propuestas de cambio en relación a lo que define la ley.



Mayo tamaño de lote y menos coeficiente de ocupación del suelo permite garantizar:

- Soberanía Alimentaria
- Protección del área natural
- Prevalece el interés colectivo sobre el particular

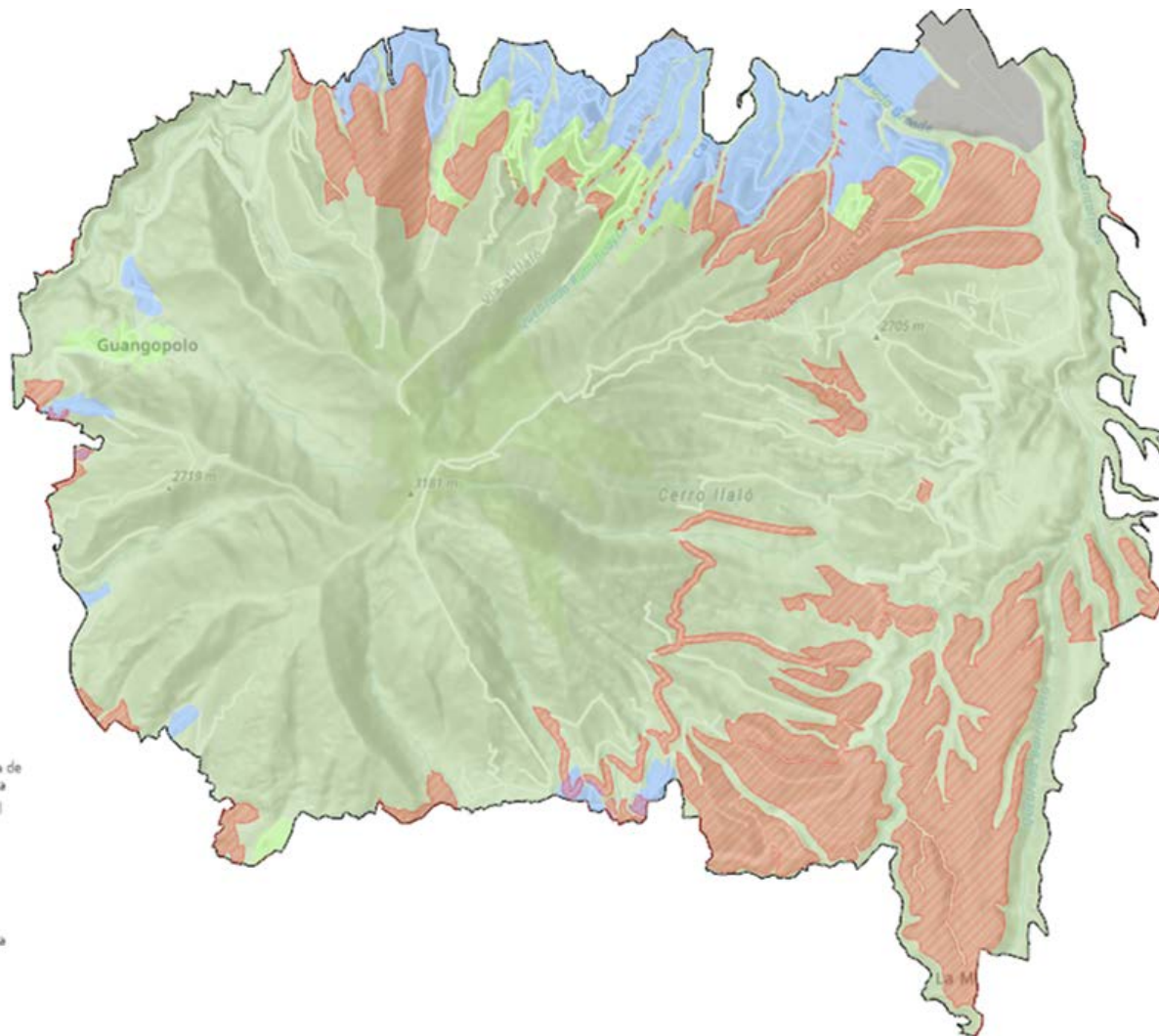


El suelo **RURAL** solo se puede **urbanizar** mediante un **Plan de Expansión Urbana** (ART. 34 LOOTUGS)

7. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN

Incremento de áreas de protección ecológica

Incremento de área de Protección Ecológica - Plan de Uso y Gestión de Suelo



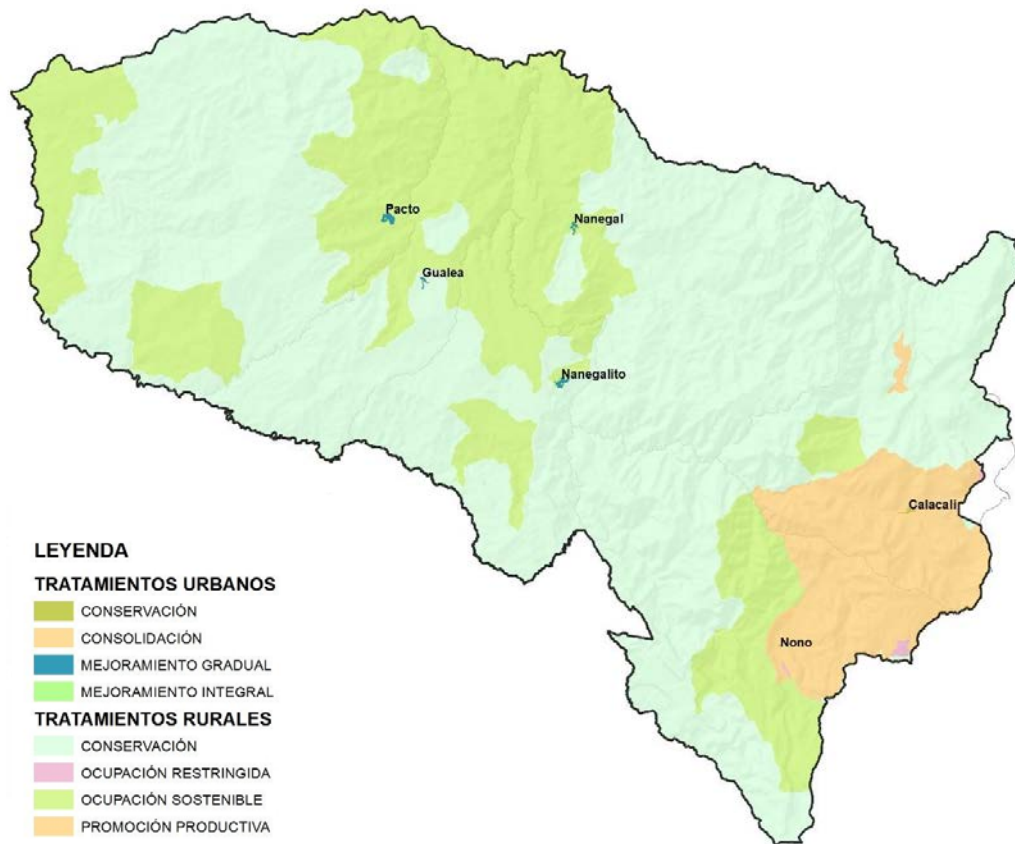
Se incrementan **1.027,81 ha** a suelo de protección ecológica respecto al PUOS

- Disminución del número de pisos
- Disminución de los coeficientes de ocupación
- Aumento del tamaño del lote mínimo del uso de protección
- Restricción de la propiedad horizontal, solo se permite vivienda unifamiliar y bifamiliar

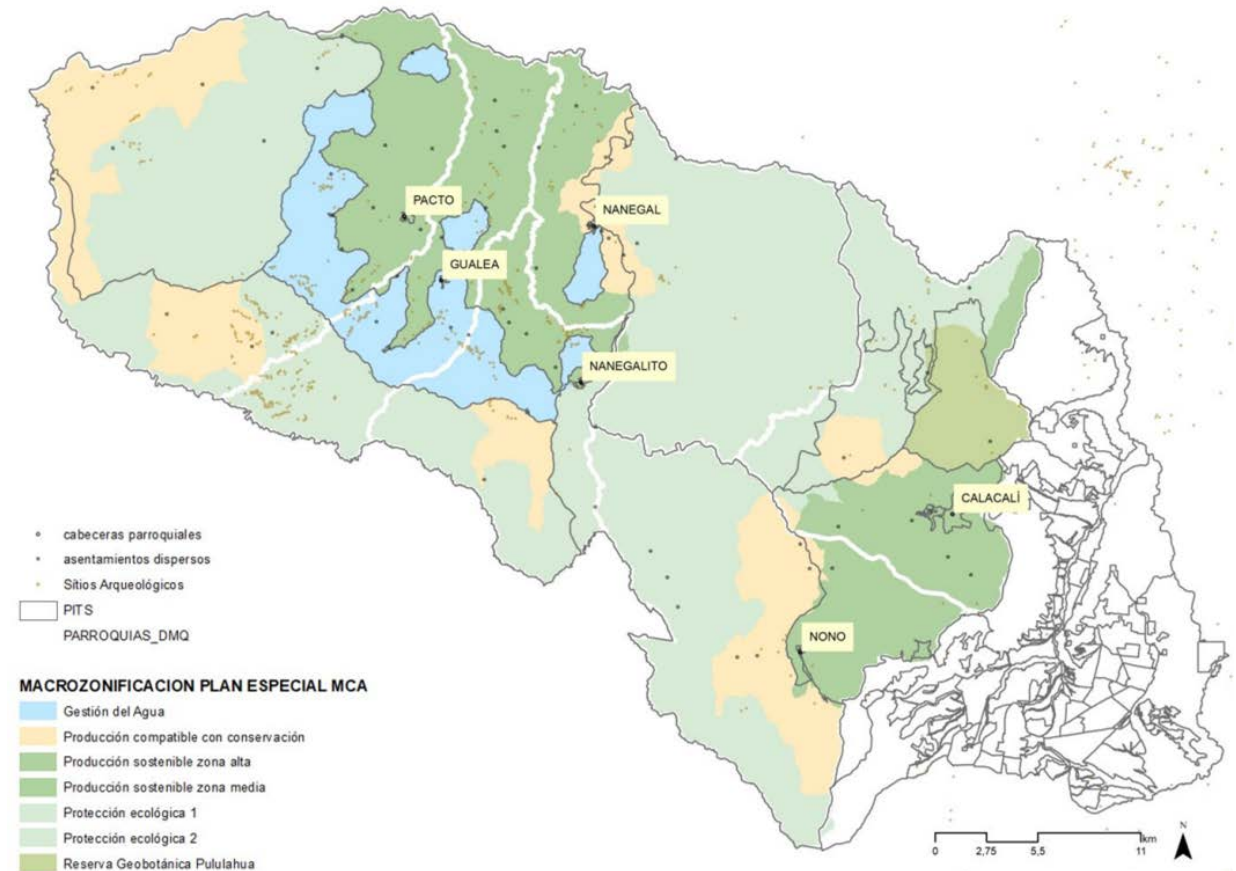
7. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN

Usos de suelo acorde a realidad territorial - Mancomunidad de Chocó Andino

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

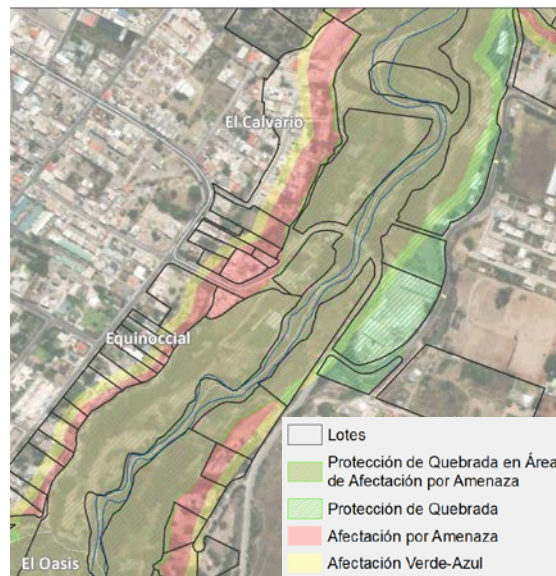
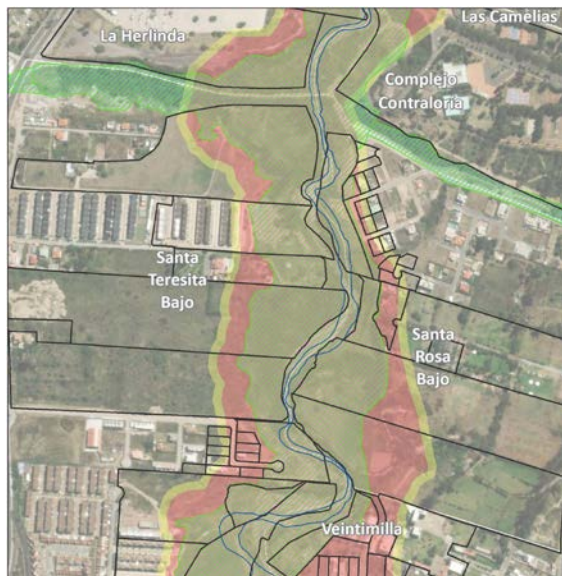


MACROZONIFICACIÓN MANCOMUNIDAD DEL CHOCÓ ANDINO



7. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN

Propuesta áreas de afectaciones especiales PUC Río Monjas



- Lotes
- Protección de Quebrada en Área de Afectación por Amenaza
- Protección de Quebrada
- Afectación por Amenaza
- Afectación Verde-Azul



En las **áreas de protección de quebrada se prohíbe** la emisión de Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) para todo tipo de actividades económicas

7. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN

Compatibilidades de uso de suelo



COMPLEMENTARIO



- Enseñanza técnica
- Investigación



- Atención médica en consultorios
- Clínicas especializadas



- Servicios de estación de telecomunicación, radiocomunicación y televisión



- 1 licencia por lote
- 200 metros de campus universitarios y hospitales
- Se crean zonas donde no se aplican condiciones de implantación

EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN Y SALUD SECTORIAL Y ZONAL PERMITIDOS EN SUELO RESIDENCIAL RURAL Y RECURSO NATURAL RENOVABLE

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES PERMITIDA EN TODOS LOS USOS

CENTROS DE DIVERSIÓN PERMITIDOS EN MÚLTIPLE Y PROTECCIÓN URBANÍSTICA PATRIMONIAL (CENTRO HISTÓRICO)



RESTRINGIDO



Proyectos residenciales impulsados por el sector público que generen vivienda como un servicio público.

RESIDENCIA RESTRINGIDA EN EQUIPAMIENTOS



- Enseñanza educativa superior

UNIVERSIDADES RESTRINGIDAS EN RESIDENCIAL TIPO 4



PROHIBIDO



- Extracción de minerales
- Extracción de metales preciosos.
- Extracción de materiales abrasivos

ACTIVIDADES DE EXTRACCIÓN PROHIBIDAS EN EL CHOCÓ ANDINO



- Equipamientos funerarios
- Cementerios
- Crematorios

CEMENTERIOS METROPOLITANOS PROHIBIDOS EN ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESPECIAL Y RECUPERACIÓN ECOLÓGICA

Condiciones de implantación

- Eliminación de condición recíproca de implantación para los equipamientos, con excepción de cercanía a centros de acopio de gas y gasolineras

Incorporación de nuevas actividades económicas y tipologías

- **CB5:** Alojamiento turístico (Airbnb).
- **CM1C:** Arrendamiento temporal de inmuebles para servicio de trabajo sexual.
- Escombreras, fabricación de abonos, casa comunal, cines barriales, telecomunicación inalámbrica, reservorios de agua potable barriales.

7. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN

Instrumentos de Gestión del Suelo - Declaratoria de Regularización Prioritaria

ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

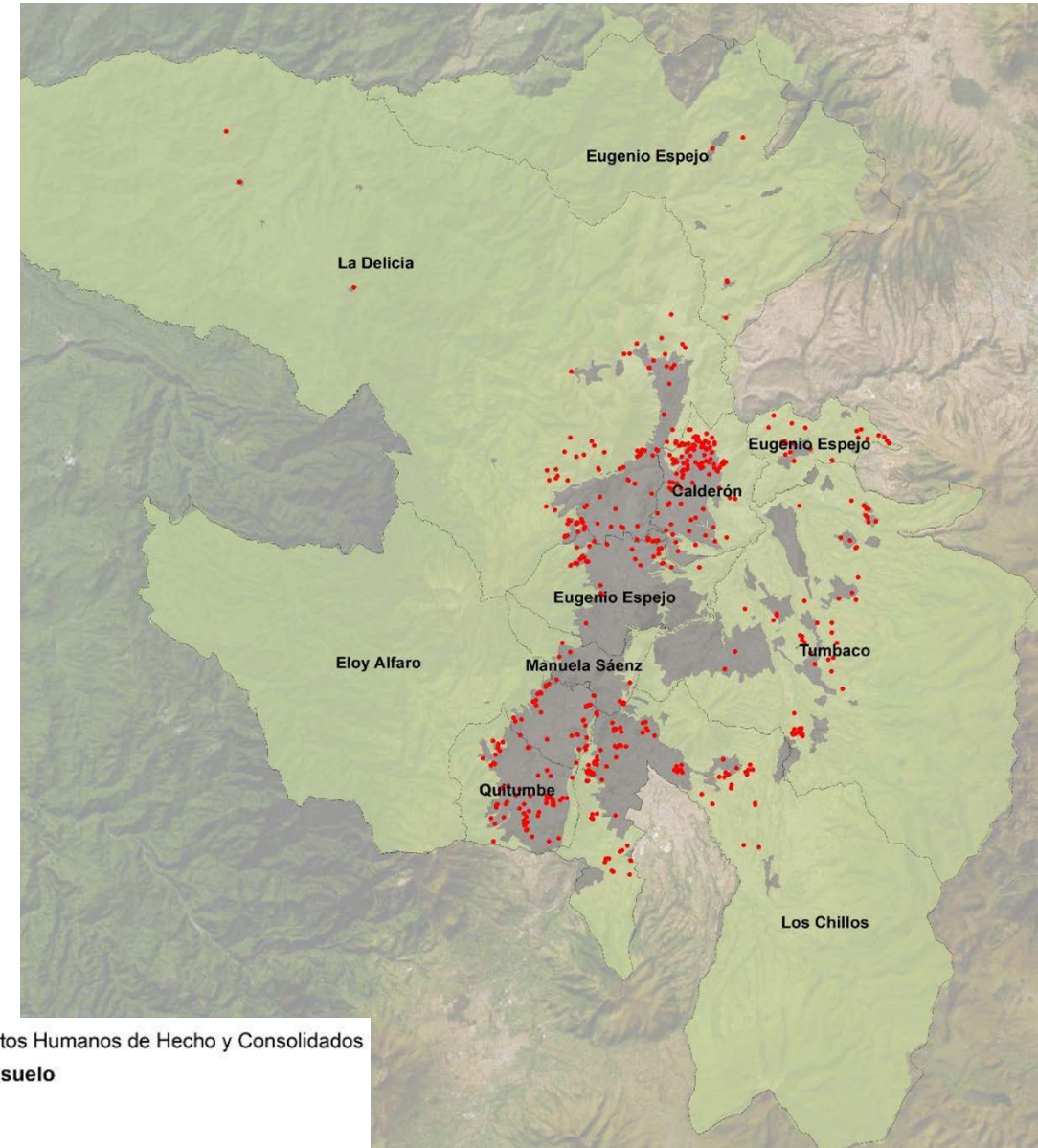
665 Polígonos de Asentamientos

Suelo Urbano: **424**

Suelo Rural: **218**

Ente suelo urbano y rural: **23**

Administración zonal	Tipo de proceso	Urbano	Rural	Urbano + Rural	Total
Eugenio Espejo	Preidentificados	19	5	3	27
	En proceso	26	3	1	30
La Delicia	Preidentificados	52	27	5	84
	En proceso	26	11	2	39
Calderón	Preidentificados	42	31	4	77
	En proceso	29	16	4	49
Tumbaco	Preidentificados	18	43	2	63
	En proceso	18	19	2	39
Eloy Alfaro	Preidentificados	22	1	0	23
	En proceso	21	3	0	24
Quitumbe	Preidentificados	35	5	0	40
	En proceso	47	3	0	50
Chillos	Preidentificados	30	23	0	53
	En proceso	31	22	0	53
Manuela Sáenz	Preidentificados	4	2	0	6
	En proceso	4	4	0	8



7. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN

C. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO - DECLARATORIA REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Análisis territorial para normativo

- Aglomeración de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados
- Análisis del contexto urbano
- Referencia el estado del proceso

CAMBIO DE USO DE SUELO

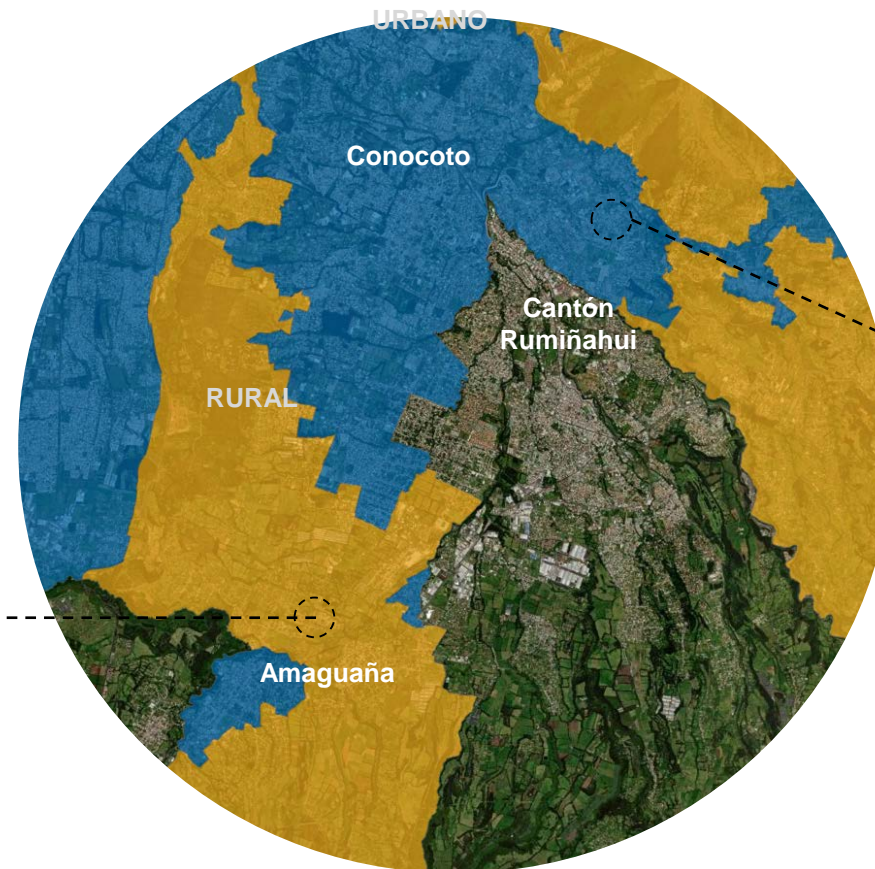
Ejemplo: De **Recurso Natural Renovable – 2** A25002-1.5(VB)



a **Residencial Rural Restringido** A602-35(VB)



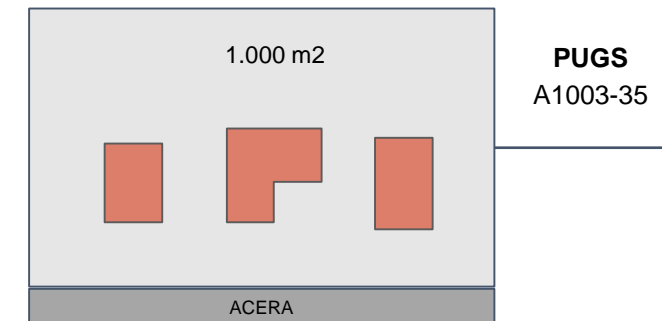
Uso acorde a las características del territorio



QUÉ SE LOGRA?

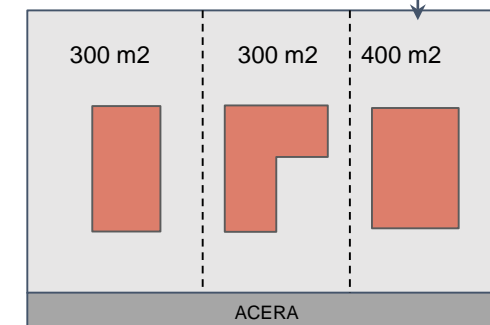
- Evita procesos de regulación con Regula tu Barrio
- Asigna norma directamente
- Agilita los procesos de regulación

CAMBIO DE APROVECHAMIENTO



REFORMA
C303-60

Lotes acorde a las características del asentamiento



Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial



Quito
Alcaldía Metropolitana