

TÍTULO I

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

C1-CE

Noviembre, 2022

CONTENIDO

Vinculación con el Modelo Territorial Deseado	7
Articulación DMQ-región-posicionamiento internacional	9
Articulación DMQ-regional-nacional	9
Quito Metropolitano y sus conurbaciones	10
Definición del Modelo Territorial Deseado	11
Franja referencial de transición urbano – rural	13
CAPÍTULO I	13
ESTRUCTURA URBANO RURAL	13
PARÁGRAFO I	14
SISTEMA AMBIENTAL Y DE RIESGO NATURAL	14
SUBPARÁGRAFO I	15
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS	15
LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN Y TRATAMIENTO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN	17
SUBPARÁGRAFO II	17
RED VERE URBANA	17
SUBPARÁGRAFO III	17
ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZAS A FENÓMENOS NATURALES	17
LINEAMIENTOS PARA NORMAR ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZAS A FENOMENOS NATURALES	19
SUBPARÁGRAFO IV	19
POLÍGONOS INDUSTRIALES Y ZONAS AGROPRODUCTIVAS	19
1. POLÍGONOS INDUSTRIALES	19
2. ZONAS AGROPRODUCTIVAS	20
PARÁGRAFO II	23
SISTEMA DE MICRORREGIONES	23
LINEAMIENTOS GENERALES	24
PARÁGRAFO III	25
SISTEMA POLICÉNTRICO	25
1. MODELO DE CENTRALIDADES	26
2. NODOS FUNCIONALES	27
3. NODOS DE CENTRALIDAD	29
4. BARRIOS, ECOSISTEMAS URBANOS INTEGRADOS A LAS CENTRALIDADES	30
LINEAMIENTOS PARA EL SISTEMA POLICÉNTRICO	31
PARAGRAFO IV	32
SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE	32



SUBPARÁGRAFO I	32
DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS	32
1. DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS	32
LINEAMIENTOS PARA LA DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS	32
2. GESTIÓN Y RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	33
LINEAMIENTOS PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	33
LINEAMIENTOS PARA EL RELLENO SANITARIO	34
SUBPARÁGRAFO II	34
EQUIPAMIENTOS DE JERARQUÍA CANTONAL Y SUPRA CANTONAL	34
LINEAMIENTOS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	35
SUBPARÁGRAFO III	35
SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD	35
LINEAMIENTOS PARA EL SISTEMA DE MOVILIDAD:	36
SUBPARÁGRAFO IV	37
SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE	37
CAPÍTULO II	41
CLASIFICACIÓN DE SUELO	41
PARÁGRAFO I	41
SUELO URBANO	41
PARÁGRAFO II	41
SUELO RURAL	41
PARÁGRAFO III	43
LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO	43
CAPÍTULO III	44
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO	44
PARÁGRAFO I	44
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO	44
SUBPARÁGRAFO I	45
SUELO URBANO CONSOLIDADO	45
SUBPARÁGRAFO II	45
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	45
SUBPARÁGRAFO III	45
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	45
PARÁGRAFO II	45
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	45
SUBPARÁGRAFO I	46
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	46
SUBPARÁGRAFO II	46
SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	46
SUBPARÁGRAFO III	46
SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	46
SUBPARÁGRAFO IV	47
DETERMINACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	47
SUBPARÁGRAFO V	48
SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	48

ÍNDICE TABLAS

TABLA 1.01 PRINCIPALES VÍAS EXISTENTES EN EL DMQ

38



ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 1. 01 MODELO TERRITORIAL DESEADO - PDMOT	12
GRÁFICO 1. 02 POLÍGONOS INDUSTRIALES Y ZONAS PRODUCTIVAS DEL DMQ	21
GRÁFICO 1. 03 ZONAS EXTRACTIVAS DEL DMQ.....	23
GRÁFICO 1. 04 SISTEMA DE MICRORREGIONES – MODELO TERRITORIAL DESEADO	25
GRÁFICO 1. 05 SISTEMA POLICÉNTRICO DMQ – MODELO TERRITORIAL DESEADO	27
GRÁFICO 1. 06 NODOS FUNCIONALES EN LA MESETA CENTRAL DMQ – MODELO TERRITORIAL DESEADO	28
GRÁFICO 1. 07 NODOS FUNCIONALES EN EL CANTÓN QUITO – MODELO TERRITORIAL DESEADO	29
GRÁFICO 1. 08 CENTRALIDADES Y NODOS DE CENTRALIDADES EN EL DMQ – MODELO TERRITORIAL DESEADO	30
GRÁFICO 1. 09 SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD	37
GRÁFICO 1. 010 SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE	40
GRÁFICO 1. 011 PUGS C1 CLASIFICACIÓN DE SUELO DMQ (APÉNDICE C1-CE-PN-1A)	42
GRÁFICO 1. 012 PUGS C1 CLASIFICACIÓN DE SUELO MESETA (APÉNDICE C1-CE-PN-1B).....	43
GRÁFICO 1. 013 SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO DMQ (APÉNDICE C1-CE-PN-2A).....	48
GRÁFICO 1. 014 SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO MESETA (APÉNDICE C1-CE-PN-2B).....	49

ABREVIATURAS

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

INTRODUCCIÓN

DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Vinculación con el Modelo Territorial Deseado

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

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

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

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

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

El Modelo Territorial Deseado es el componente territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la definición del modelo de ocupación, la clasificación del suelo, la estructura de actividades generales, de acuerdo a lo que se establece el presente documento y la normativa nacional aplicable.

En respuesta a los problemas y potencialidades identificados en el diagnóstico territorial del DMQ, el Modelo Territorial Deseado plantea lineamientos conceptuales y objetivos generales de cada uno de los componentes analizados en el diagnóstico territorial. Con esta base teórica se propone un modelo de ciudad compacta y policéntrica con un sistema eficiente de movilidad y conectividad que se articula al sistema de microrregiones sostenibles rurales; el MTD busca promover principios de



equidad a través del fortalecimiento de las centralidades y sus barrios. Proteger y recuperar el patrimonio natural, histórico y cultural. Además, establece los principios para reducir la vulnerabilidad social de forma transversal en todos los componentes.

El Modelo Territorial Deseado se enmarca en los lineamientos generales de la planificación estratégica para el DMQ, y se articula a la planificación de los cantones vecinos, de la región y a la planificación nacional mediante la Estrategia Territorial Nacional. El MTD constituye la estrategia territorial metropolitana del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

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

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

La propuesta del PUGS para este componente, en alineación de los lineamientos del Modelo Deseado del PMDOT, busca:

1. Ordenar el DMQ, considerando su matriz biofísica, entendida como las condicionantes bioclimáticas, geomorfológicas, hidroecológicas y ecosistémicas, en la planificación del territorio como soporte de los asentamientos humanos y sus actividades industriales, agroproductivas, o de aprovechamiento extractivo.
2. La integración urbano - rural y la articulación territorial, logística, agroproductiva, regional, intra e intercantonal, de las microrregiones rurales sostenibles con la ciudad de Quito y su posicionamiento internacional.
3. El equilibrio territorial y justicia espacial proyectados como resultado del sistema policéntrico apoyado en la red de movilidad y conectividad vial, sistema de espacios públicos, y en el sistema público de soporte (servicios básicos, infraestructura y equipamientos) bien distribuido y aprovechado;
4. Desarrollo sostenible del territorio y contención de la mancha urbana, evitando que se urbanice las áreas de producción agrícola y las áreas de conservación y protección, promoviendo la soberanía alimentaria.
5. Estructurar el área urbana consolidada a través de un sistema centralidades ambientalmente sostenibles, promoviendo su desarrollo orientado al transporte, dotación de equipamientos, espacios verdes, mixticidad de usos, la ciudad compacta, la equidad territorial y la densificación.



6. Estructurar el área rural en base a un sistema de microrregiones sostenibles con vocación agroproductiva, turística, de conservación y protección, vinculando e integrando las diferentes economías y cadenas productivas.

Articulación DMQ-región-posicionamiento internacional

La articulación del DMQ, a través del objetivo Estratégico 5 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2033, por un “Quito próspero, que impulsa la productividad y Competitividad para un crecimiento económico, inclusivo y con responsabilidad social”; implica el compromiso y la importancia de su posicionamiento local, nacional e internacional a través del encadenamiento productivo regional, desarrollo de clúster empresariales e impulso de cadenas de valor para la exportación, en especial para el desarrollo de las microrregiones, donde se genera la producción en general y concentra la mayor relación socioeconómica con los cantones adyacentes, por donde se canalizan los flujos mercantiles, tanto metropolitano como nacional e internacional.

Viabilizando el desarrollo económico del DMQ y su posicionamiento internacional, la microrregión nororiental 1 contiene el nodo logístico del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, el espacio destinado a la Zona Especial de Desarrollo Económico ZEDE (puerto seco o zona franca) y la Zona de Actividades Complementarias (ZAC). La logística se resuelve a través del Centro de Logística y Abastecimiento, el cual será el punto de referencia del sistema agroproductivo del DMQ y junto al polígono Industrial.

La ZEDE será un espacio para el desarrollo productivo, que concentrará las capacidades tecnológicas, industriales, innovación y del conocimiento que posicionará al DMQ internacionalmente.

El plan parcial de la zona ZAC plantea el desarrollo de actividades complementarias al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre para potenciar las actividades de turismo de negocios, comerciales, industriales y logísticas del DMQ y el país. Se desarrollarán equipamientos jerárquicos. Se complementará con el Plan Parcial Urbano de Desarrollo ZAC-COTOPAXI, donde se promoverá la consolidación de usos residenciales mixtos y el desarrollo de equipamientos para el sector en articulación con el ZAC.

Articulación DMQ-regional-nacional

La articulación regional del DMQ que se establece a partir de una concepción provincial integral, y aprovecha la riqueza natural y diversa del territorio. Los vínculos bilaterales cantonales definen dinámicas sociales, culturales, económicas y ambientales que trascienden los límites político administrativo y deben ser consideradas para afianzar redes asociativas de funcionamiento cantonal, provincial, nacional e internacional.

La meseta central de Quito, establece un sistema policéntrico que se complementa con el sistema público de transporte, dentro del cual el Metro de Quito se configura como el elemento estructurador de conexión urbana y periurbana. Por otro lado, las parroquias rurales concentran dinámicas económico-productivas relacionadas con la agricultura, industria, extracción, turismo y

preservación natural y diferentes modalidades de generación de la renta del suelo que se relaciona con la renta inmobiliaria (mercado del suelo).

Las microrregiones presentan diferencias y particularidades de acuerdo a sus condiciones ecosistémicas, las cuales marcan mayor afinidad con los cantones adyacentes, siendo las principales entradas de transporte liviano y carga, desde las provincias del centro y sur del país; contienen los ejes agroindustrial y agroecológico propuestos en el MTD, principales ramales de acceso hacia el aeropuerto Mariscal Sucre, puerto seco, que canaliza los flujos mercantiles con el DMQ, y forman parte de diferentes sistemas de comercio.

Por otro lado, los polígonos industriales que concentran las cadenas productivas relacionadas con el sector agroindustrial, se fortalecen mediante la definición de suelos con vocación industrial que complementen su funcionamiento e incrementen la competitividad industrial distrital.

La articulación regional se enfoca en promover el desarrollo social, económico y ambiental de las áreas urbanas y rurales según vocación y condiciones particulares. Uno de los principales objetivos es desincentivar la expansión inmobiliaria en suelo rural con el afán de contener la expansión urbana dispersa. Por lo tanto, en concordancia con el MTD en el suelo rural, se han identificado lógicas de expansión de capital mediante cuatro vías conforme a las características de cada territorio: actividades industriales, agroindustria, extractivas, de negocios turísticos y ambientales que establecen redes intercantonales e intracantoniales de comercios y servicios.

Quito Metropolitano y sus conurbaciones

El DMQ es un polo de atracción de los cantones adyacentes, con los cuales se relaciona de manera bilateral mediante dinámicas socio-culturales, económicas, ambientales. La influencia distrital ha generado conurbaciones que trascienden los límites político administrativo y conforma un sistema regional compuesto por áreas urbanas, áreas rurales, nodos productivos, industriales, logísticos, mercantiles, entre otros. Las conurbaciones, de acuerdo a su vocación, pueden ser de tipo residencial, productivo, bienes y servicios, agrícola, entre otras.

En este contexto, la conurbación de Rumiñahui resalta por ser un centro comercial más no como un centro residencial por contener zonas susceptibles a fenómenos naturales y guarda fuertes vínculos con el Valle de los Chillos dentro del cual, Conocoto puede consolidar una renovación residencial en zonas seguras para la nueva población a través de los planes parciales que pueden generar los equipamientos que Los Chillos necesitará a futuro en zonas seguras. Esa conurbación también se relaciona fuertemente con la zona productiva de Mejía que a través de la E35 permite el paso de productos de tres cantones hacia el aeropuerto y el nodo logístico.

La conurbación con Mejía genera la oportunidad a Quito de procesar la producción proveniente desde Cutuglahua en las parroquias de Guamaní/Turubamba que se configuran como la centralidad de borde que permite la concentración de bienes y servicios para esas zonas y las del norte de Mejía,

debido a que la cabecera parroquial de ese cantón se encuentra más lejos que el área urbana de Quito sur.

La conurbación rural con Tabacundo-Cayambe, zona con alta producción agrícola, debe ser controlada para evitar que la expansión urbana de Guayllabamba disminuya el suelo rural del cantón vecino. Para lo cual es importante considerar, los vínculos sociales y económicos que se dinamizan con el nuevo sistema vial que nos permite llegar con mayor facilidad a Calderón, territorio que promueve un plan parcial de expansión urbana y se configura como centralidad zonal.

Definición del Modelo Territorial Deseado

El Modelo Territorial Deseado es el modelo propuesto para la ordenación del territorio del DMQ que se sustenta en la visión de la ciudad, los ejes y objetivos estratégicos del PMDOT, y busca territorializar las políticas públicas locales para su consecución. Define las estrategias territoriales mediante el Sistema Ambiental, Sistema de Microrregiones, Sistema Policéntrico, y Sistema Público de Soporte que incluye el Sistema de Movilidad y Conectividad y el Sistema de Áreas Patrimoniales.

El Modelo Territorial Deseado promueve el desarrollo social, económico, ambiental y cultural en el DMQ, articulando el modelo de ocupación en el área urbano y rural de una manera armónica y complementaria con el fin de generar una ciudad equitativa en donde las oportunidades, servicios y espacios se distribuyan para todos los ciudadanos, involucrando en los procesos de planificación a todos los actores, instituciones públicas, privadas y la sociedad en civil.

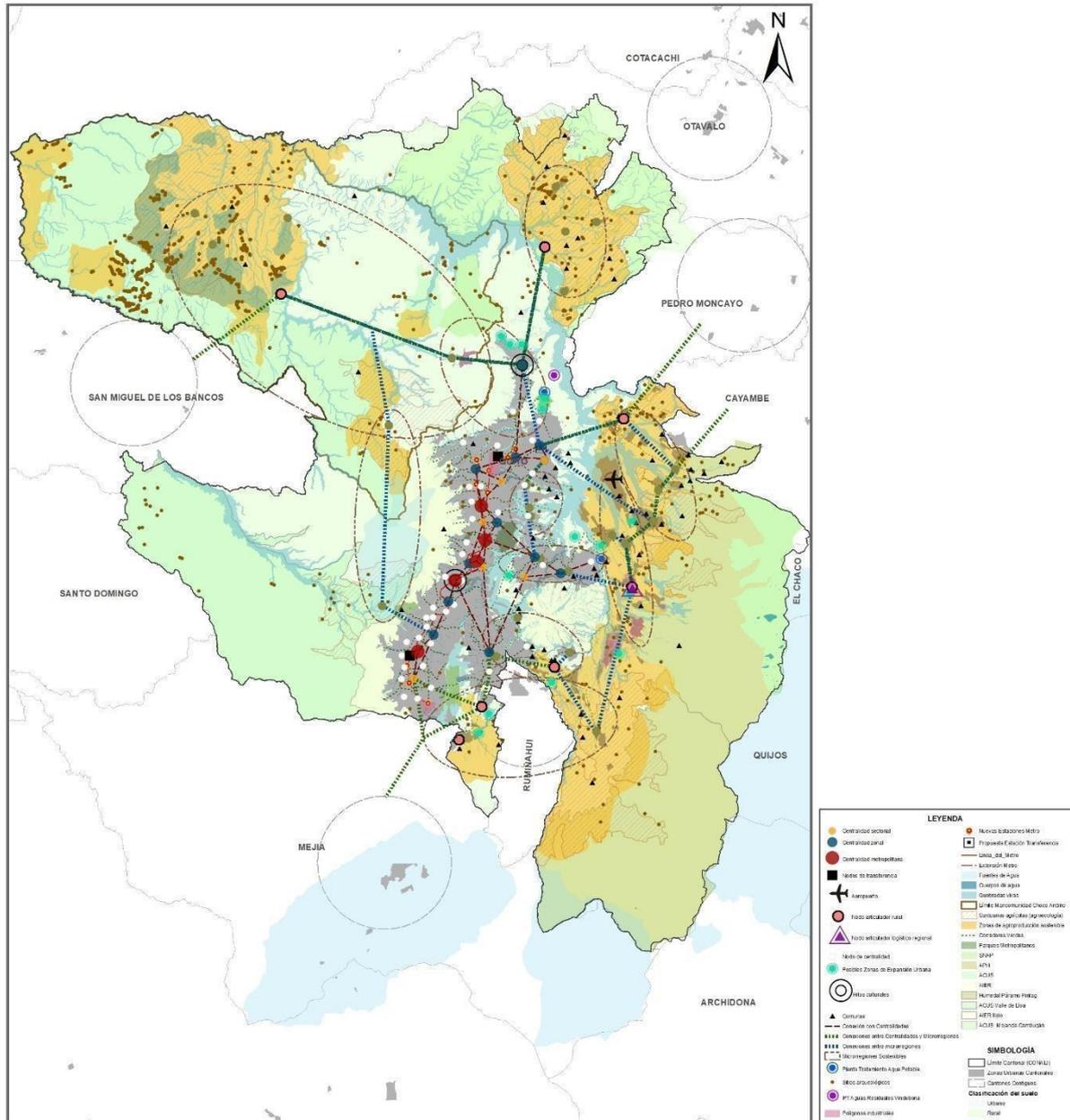
En el modelo de ocupación con la estructura urbana ya consolidada o en formación propone concretar un sistema de centralidades, de diferentes escalas e influencia, que aprovechen la vocación de los territorios, la mixticidad de usos, el desarrollo orientado al transporte y los diferentes modos de movilidad, la dotación de equipamientos y servicios públicos y la capacidad receptiva del suelo con el fin de densificar o redensificar zonas que actualmente reflejan un bajo aprovechamiento urbanístico y cuentan con un gran potencial de desarrollo. La contención del área urbana y la configuración de su límite son primordiales para evitar que el suelo rural de producción o de protección se urbanice.

La estructura rural se fortalece mediante el sistema de microrregiones sostenibles, el cual permite aprovechar los vínculos de las parroquias rurales para planificar zonas de desarrollo y promover la soberanía alimentaria de las comunidades rurales relacionadas a las actividades agroproductivas y turísticas. Las microrregiones rurales sostenibles se proyectan como zonas de desarrollo social, ambiental y económico donde se promueva una red económica sostenible a través de las cadenas productivas de las medianas y grandes agroindustrias urbanas. Los nodos articuladores de microrregión se refieren a las parroquias con mayor desarrollo económico y productivo que hacen las veces de cabeza de la microrregión y se relacionan internamente con los nodos parroquiales (cabeceras parroquiales); hacia la meseta de Quito con las centralidades urbanas y externamente mediante conexiones intracantonales, e interprovinciales.



En el gráfico a continuación se puede observar el Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las relaciones entre la estructura urbana y la estructura rural.

Gráfico 1. 01 Modelo Territorial Deseado - PDMOT





Franja referencial de transición urbano – rural

Para efectos de este plan, la Franja de Transición Urbano – Rural se refiere a aquellas áreas del territorio de borde urbano rural en donde se plantean las siguientes estrategias en concordancia con los lineamientos del MTD:

1. El desarrollo sostenible de esas áreas,
2. Contener la progresiva expansión urbana,
3. Articular de manera armónica las áreas urbanas y rurales,
4. Proteger las áreas agrícolas y las áreas de alto valor ecosistémico y paisajístico.

Para lograrlo es necesario promover las siguientes acciones:

- a) Promoción de áreas de vivienda sostenible con huertos familiares, con muy bajos niveles de ocupación y edificabilidad, y vivienda unifamiliar.
- b) Planificación de sistemas de espacios abiertos, áreas verdes, espacios públicos que se articulen a los sistemas agrícolas en la franja de transición.
- c) Promover la consolidación de la meseta central donde se prevé un incremento de edificabilidad.
- d) Provisión de zonas ZEIS en áreas urbanas o de expansión urbana donde exista cobertura de servicios públicos y transporte, con el fin de evitar la dispersión urbana de la tendencia actual por falta de suelo asequible para los grupos de menores recursos económicos.

CAPÍTULO I

ESTRUCTURA URBANO RURAL

Este capítulo trata sobre la estructura urbano rural, entendida como el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades y los sistemas públicos de soporte, que se define a partir de las relaciones de intercambio o vínculos entre las áreas urbanas y rurales, en relación con los elementos naturales y los factores de riesgo, que inciden en la configuración del territorio.

En este sentido, el Modelo Territorial Deseado (MTD) del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) determina el modelo de ocupación del territorio, definiendo su estructura básica y las estrategias territoriales propuestas con atención en los ejes de desarrollo: gobernabilidad e institucionalidad social, territorial, económico y social.

El modelo de ocupación busca planificar los elementos estructurales del territorio, orientando así la determinación de la clasificación del suelo y subclasificación, tratamientos, usos y aprovechamiento de suelo. Por esta razón este capítulo explica, primeramente el Modelo Territorial Deseado definido en el PMDOT y los sistemas que lo componen, y son:



- Sistema Ambiental y de Riesgo Natural
 - Áreas Naturales Protegidas
 - Zonas de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales
 - Polígonos industriales y zonas agroproductivas
 - Zonas de aprovechamiento extractivo
- Sistema de Microrregiones Rurales Sostenibles
- Sistema Policéntrico
- Sistemas Públicos de Soporte
 - Servicios básicos
 - Equipamientos
 - Sistema Vial
 - Sistema de Movilidad y Conectividad

PARÁGRAFO I

SISTEMA AMBIENTAL Y DE RIESGO NATURAL

El medio ambiente natural se entenderá como un sistema que provee múltiples servicios ecosistémicos fundamentales para la vida animal y vegetal, tales como: proporcionar alimentos nutritivos y agua limpia; regular el clima; apoyar la polinización de los cultivos y la formación de suelos, y ofrecer beneficios recreativos y culturales. Los servicios ecosistémicos son los fundamentos de los sistemas agroalimentarios.

El sistema de protección priorizará la conservación de ecosistemas sanos y altos en biodiversidad que brindan servicios ecosistémicos, así como la restauración de los ecosistemas degradados. De manera transversal, se incorporan al sistema ambiental se definen los siguientes conceptos:

Infraestructura Verde.- Es todo componente, subcomponente o elemento natural y/o construido que en su conjunto mantiene, sustenta, restaura los procesos ecológicos naturales como el ciclo del agua y purificación del aire, y que proporciona resiliencia a través de los beneficios de la naturaleza o servicios ecosistémicos a la ciudad u otros asentamientos humanos para la mejora de la calidad del hábitat, a través de la protección y valorización de la naturaleza y su relevancia contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental. Se pretende lograr esto mediante la conservación de las áreas naturales protegidas, la consolidación de los corredores ecológicos, de la red verde urbana y la protección y recuperación de quebradas, entre otros.

Infraestructura Azul.- Es todo componente, subcomponente, elemento o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos, que cuentan con una especial relevancia para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, diseño urbano, uso eficiente y saneamiento, así como aspectos cruciales contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental.



El sistema ambiental se rige a 3 principios ecológicos y ambientales transversales en su desarrollo y planificación, alineándose a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU y al Plan de Acción Climático de Quito: i. Se promueve la construcción de una Ciudad Carbono Neutro; ii. se potencializa la Reducción de la Huella Urbanística; iii. y se impulsa la Restauración de Ciclos Ecológicos.

En base a los 3 principios ecológicos y ambientales transversales en el desarrollo y planificación se estructura el sistema ambiental con los siguientes componentes:

1. Áreas Naturales Protegidas e infraestructura verde: trata de las determinantes del Medio Natural, como parte del Sistema Ambiental incluye además de las áreas naturales protegidas la infraestructura que refuerza la Red Verde Urbana.
2. Zonas de Susceptibilidad y Amenaza a fenómenos naturales: se refiere a las determinantes de la Gestión del Riesgo y Cambio Climático.
3. Polígonos Industriales y zonas agroproductivas: se refiere a las determinantes de la ocupación del suelo rural en relación a las actividades agroproductivas e industriales
4. Zonas de Aprovechamiento Extractivo: son las determinantes de la ocupación del suelo rural en referencia a las actividades de extracción de recursos naturales no renovables.

SUBPARÁGRAFO I

ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

Son áreas de patrimonio natural que se encuentran dentro de los sistemas de conservación de áreas protegidas, cuyo fin es proteger los ecosistemas, la biodiversidad, y los servicios ecosistémicos ambientales que estos proveen a la vida animal y vegetal. Estos sistemas son:

1. A nivel estatal, el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), que estará integrado por los subsistemas estatal, autónomo descentralizado, comunitario y privado. Su declaratoria, categorización, recategorización, regulación y administración deberán garantizar la conservación, manejo y uso sostenible de la biodiversidad, así como la conectividad funcional de los ecosistemas terrestres, insulares, marinos, marino-costeros y los derechos de la naturaleza. Las áreas protegidas serán espacios prioritarios de conservación y desarrollo sostenible.
2. A nivel distrital, como parte del SNAP, se establece el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito (SMANP), que está compuesto por:
 - a) Patrimonio Natural Distrital. Predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas, regulados de acuerdo a las ordenanzas y planes de manejo respectivos. Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican los santuarios de vida silvestre, áreas de protección de humedales, áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), áreas de intervención especial y recuperación (AIER).



- b) Áreas de Protección de Humedales. Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c) Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS. Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d) Áreas de intervención especial y recuperación AIER. Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que, por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

Las áreas de protección municipal definidas para el Distrito Metropolitano constan en el (Apéndice C1_1.2_01) son las siguientes:

- a) Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS)
- b) ACUS Mashpi – Guaycuyacu - Saguangal
- c) ACUS Sistema Hídrico y Arqueológico Pachijal
- d) ACUS Mojanda - Cambugán
- e) Bosques del Valle de Lloa
- f) Áreas de Protección de Humedales
- g) Humedales Cerro Las Puntas
- h) Páramos de Píntag
- i) Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER)
- j) AIER Pichincha Atacazo
- k) AIER Ilaló
- l) Corredor Ecológico
- m) Corredor Ecológico del Oso Andino



LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN Y TRATAMIENTO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN

En concordancia con los objetivos estratégicos 2 y 3 del PMDOT propuesto, los cuales buscan “Promover una Gestión integral Ambiental y de Residuos responsable y sustentable” y “consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con un hábitat de calidad”, se proponen los siguientes lineamientos:

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

SUBPARÁGRAFO II

RED VERDE URBANA

Se propone la consolidación de la Red Verde Urbana que permita la integración de los diversos ecosistemas urbanos y rurales y el cuidado del patrimonio natural. La propuesta de Red Verde Urbana contempla la recuperación de quebradas y la consolidación de corredores verdes para DMQ.

- a) Quebradas Vivas
- b) Corredores Verdes

SUBPARÁGRAFO III

ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZAS A FENÓMENOS NATURALES

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

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



- a) Susceptibilidad a movimientos en masa. Los movimientos en masa son procesos en los cuales el volumen constituido por roca, suelo, tierras, detritos o escombros se desplaza ladera abajo por acción de la gravedad, y se clasifican según la forma de la superficie de deslizamiento. Los fenómenos más comunes son los deslizamientos y desprendimientos generados en los márgenes de quebradas, taludes de vías y en pendientes mayores a un ángulo de 30° (Apéndice C1_1.2_02).
- b) Susceptibilidad a inundaciones. Las inundaciones son eventos naturales y recurrentes en las cuencas hidrográficas; según su duración pueden ser rápidas o lentas, o, según su origen pueden clasificarse en fluviales, pluviales o por fallos de infraestructura hidráulica. Las inundaciones se producen cuando lluvias intensas de corta duración o prolongadas sobrepasan la capacidad de retención e infiltración del suelo, por lo que la capacidad máxima de transporte del río o arroyo es superada, y el cauce principal se desborda e inunda los terrenos circundantes (Apéndice C1_1.2_03).
- c) Susceptibilidad a subsidencias. La subsidencia hace referencia al hundimiento paulatino de la corteza terrestre, continental o submarina. Puede deberse a causas como: disolución de materiales profundos, construcción de obras subterráneas o de galerías mineras, erosión del terreno en profundidad, el flujo lateral del suelo, la compactación de los materiales que constituyen el terreno o la actividad tectónica.

Todas estas causas se manifiestan en la superficie del terreno mediante deformaciones verticales que pueden variar desde pocos milímetros hasta varios metros durante periodos que varían desde minutos hasta años (Apéndice C1_1.2_04).

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

El Distrito Metropolitano de Quito, por su ubicación, rodeado de volcanes de edades geológicas recientes, y por ser parte del Cinturón de Fuego del Pacífico, presenta amenaza a este fenómeno natural, cuya amenaza principal son los volcanes activos Guagua Pichincha y el volcán Cotopaxi (Apéndice C1_1.2_05 y C1_1.2_06).

- e) Amenaza a eventos sísmicos. La amenaza sísmica, es la probabilidad de ocurrencia de vibraciones sísmicas con un cierto nivel de intensidad y magnitud, en un período preestablecido. Un sismo es considerado como un movimiento rápido y brusco de las fallas y fracturas en el interior de la corteza terrestre, los cuales liberan gran cantidad de energía acumulada durante un largo tiempo (Apéndice C1_1.2_07).



LINEAMIENTOS PARA NORMAR ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZAS A FENOMENOS NATURALES

A las zonas con amenazas altas y muy altas priorizarlas como zonas con clasificación de suelo rural y como áreas de protección con tratamientos de mitigación y recuperación para disminuir la exposición de los asentamientos humanos a amenazas a fenómenos naturales.

Las zonas definidas con subclasificación suelo rural de expansión urbana y uso suelo de reserva no deberán presentar amenazas asociadas a inundaciones, movimientos en masa y flujo de lahares, con el fin de controlar de manera más eficaz el crecimiento del área urbana sobre las zonas de riesgos.

SUBPARÁGRAFO IV

POLÍGONOS INDUSTRIALES Y ZONAS AGROPRODUCTIVAS

1. POLÍGONOS INDUSTRIALES

Comprenden zonas urbanas que por sus características territoriales son estratégicas para la implantación de actividades industriales productivas o logísticas de distintos impactos, que pueden estar o no relacionadas entre sí, que deberán permitir una buena accesibilidad desde corredores colectores, arteriales o expresos garantizando la conectividad hacia los centros de acopio y distribución comercial terrestres y/o aéreos a escala regional (Apéndice C1_1.2_08).

Los polígonos industriales existentes son los siguientes:

1. Calacalí
2. Ponceano
3. Turubamba
4. Itulcachi

Se proponen los siguientes polígonos industriales:

1. San Antonio
2. Itulcachi

La ubicación de los polígonos industriales debe contemplar:

- a) Las actividades agroproductivas con la finalidad de promover el desarrollo y fortalecimiento de los procesos productivos con las cadenas de la industria agroalimentaria.
- b) Actividades aeroportuarias que permitan el flujo comercial logístico.
- c) La no afectación de territorios con alto valor ecosistémico que condicionarán la delimitación de los polígonos.



- d) Para efectos de la habilitación del suelo industrial, se deben adoptar políticas de sostenibilidad para reducir su impacto en los ecosistemas naturales y construidos del territorio.
- e) La accesibilidad en vías adecuadas para transporte vehicular y pesado.

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

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

2. ZONAS AGROPRODUCTIVAS

Comprenden zonas rurales cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizadas en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria nacional.

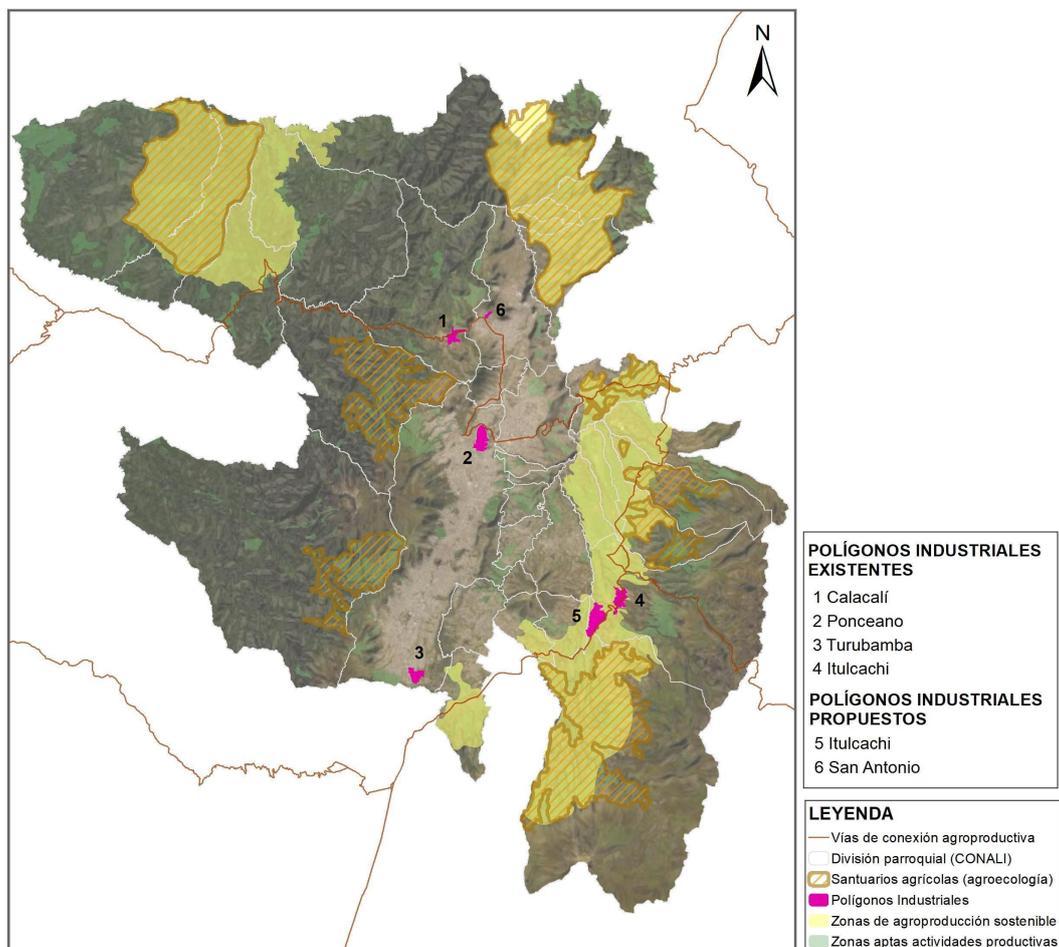
Los suelos aptos para la producción deben considerar los nodos agroproductivos identificados en el Modelo Territorial Deseado (MTD) con el fin de vincular las microrregiones con vocación agrícola y demás áreas productivas de manera sostenible, basada en las buenas prácticas ambientales, la preservación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

1. Agricultura sostenible: Son procesos agroproductivos de diferentes escalas: empresarial, mercantil, combinada, local y artesanal, las cuales se desarrollan en un territorio sin provocar una degradación en la base natural, no comprometen recursos comunes de generaciones futuras y buscan garantizar la seguridad alimentaria. Además, ésta genera sistemas de producción que sean económicamente viables, culturalmente adecuados y ambientalmente respetuosos.
2. Santuarios Agrícolas: Zonas donde se aplican técnicas de agricultura ancestral (las zonas ubicadas dentro de áreas de protección no son aptas para agroproducción a gran escala).

3. Agroecología: Son procesos agrícolas que se pueden implementar en las escalas artesanal y local, característicos de culturas ancestrales cuyos conocimientos son tramitados de generación en generación; además, incorporan mecanismos de adaptación a su contexto natural y a las características propias de cada agroecosistema, evita su expansión, disminuye su contaminación, no introduce elementos foráneos y permite mantener la base productiva de los territorios ancestrales.
4. Turismo comunitario: Es una alternativa de turismo con un enfoque sostenible la cual reduce los impactos ambientales y socioculturales. Además, promueve la interacción de los turistas con las comunidades rurales, indígenas y urbanas locales mediante un equilibrio de aspectos medioambientales, económicos y socioculturales.

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

Gráfico 1. 02 Polígonos industriales y zonas productivas del DMQ



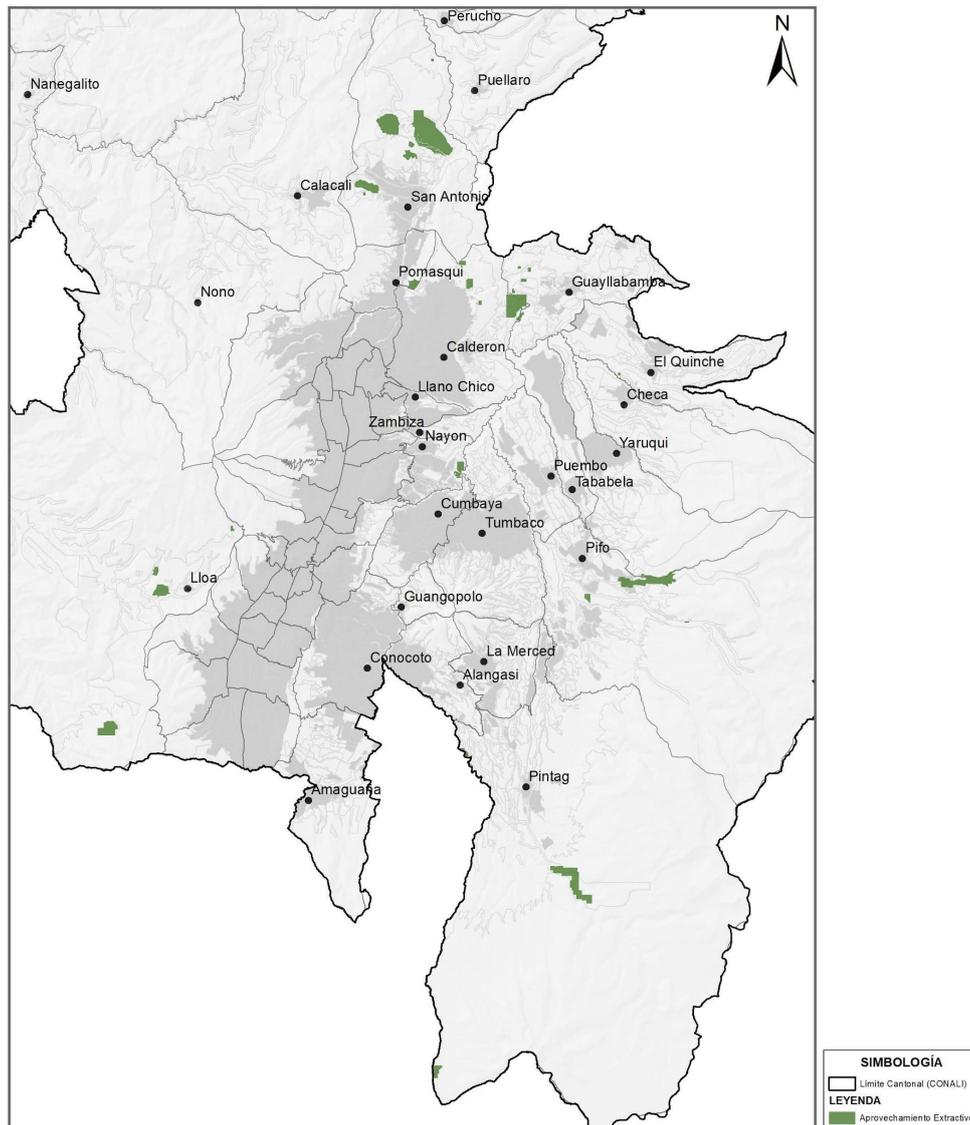
SUBPARÁGRAFO V

ZONAS DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Comprenden zonas que por sus riquezas en recursos y materiales no renovables se destinan primordialmente a la extracción y explotación de los mismos (Apéndice C1_1.2_09). Debido a la capacidad de las actividades extractivas para generar impactos negativos en las comunidades y en los ecosistemas, la planificación, localización y delimitación de los polígonos de aprovechamiento extractivo deben considerar y evaluar los siguientes factores:

1. Las zonas de exclusión para la extracción de áridos y pétreos, es decir los sectores donde no deben desarrollarse proyectos de explotación, entregadas por parte de la Secretaría de Ambiente, información definida a nivel del DMQ a partir de:
 - a) Análisis de las concesiones otorgadas a la fecha de generación.
 - b) Identificación de los encañonados de ríos y quebradas.
 - c) Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.
 - d) Localización de especies de fauna silvestre de interés nacional.
 - e) Vacíos de conservación de biodiversidad.
 - f) Cabeceras de fuentes de agua.
 - g) Quebradas y ríos en la zona urbana.
 - h) Zonas de interés de conservación estratégica.
2. las zonas de Concesiones Mineras y Permisos artesanales vigentes.
3. las zonas con Potencial Geológico Minero y las solicitudes de nuevos derechos mineros, para la asignación de aprovechamiento extractivo de manera determinada.

Gráfico 1. 03 Zonas extractivas del DMQ



PARÁGRAFO II

SISTEMA DE MICRORREGIONES

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

El sistema de microrregiones se compone de:

- a) Microrregión Oriental: Píntag Amaguaña.

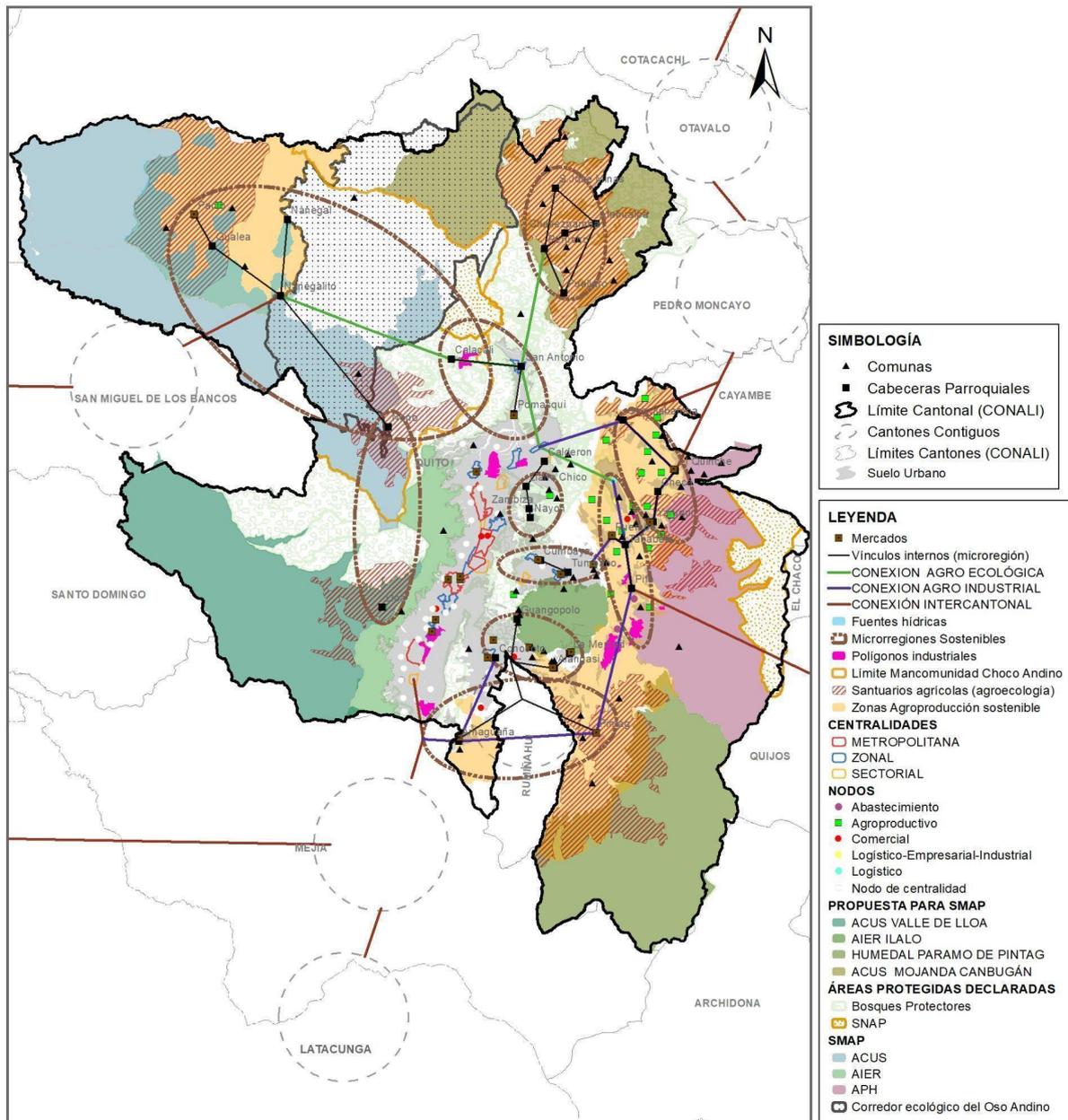


- b) Nodo Articulador: Amaguaña
- c) Microrregión Nororiental 1: Puembo, Pifo, Tababela.
- d) Nodo Articulador: Pifo
- e) Microrregión Nororiental 2: Guayllabamba, El Quinche, Checa, Yaruquí.
- f) Nodo Articulador: Guayllabamba
- g) Microrregión Norcentral: Calderón, Llano Chico, Zámiza, Nayón.
- h) Microrregión Orienta: Lloa, Nono
- i) Microrregión Equinoccial: Pomasqui, San Antonio, Calacalí
- j) Microrregión Norequinoccial: San José de Minas, Puéllaro, Perucho, Chavezpamba, Atahualpa.
- k) Nodo Articulador: Perucho
- l) Microrregión Valle de Tumbaco: Tumbaco, Cumbayá
- m) Microrregión Los Chillos: La Merced, Guangopolo, Alangasí, Conocoto
- n) Microrregión Noroccidental: Nanegal, Gualea, Pacto, Nanegalito, Calacalí
Nodo Articulador: Nanegalito

LINEAMIENTOS GENERALES

- a) Fortalecer las zonas de agroproducción sostenible, que integren la dimensión social, ambiental y económica, para promover áreas agroproductivas nuevas y mejorar las actuales con el fin de desincentivar el crecimiento urbano sobre áreas con potencial agroproductivo
- b) Promover que las comunidades ancestrales ubicadas en áreas de protección (santuarios agrícolas) practiquen actividades agroproductivos y desarrollen procesos de producción de alimentos basados en agroecología con el fin de evitar la expansión y disminuir la contaminación y deterioro del ecosistema.
- c) Impulsar el turismo comunitario aprovechando el patrimonio tangible e intangible de los territorios. Para esto, se debe conservar los valores ecológicos, culturales y de producción sostenibles de zonas rurales.
- d) Disminuir y controlar procesos de extracción minera en áreas protegidas, fuentes de agua y centros poblados.
- e) Potenciar el SMAP mediante la articulación de modos de vida rurales vinculados al aprovechamiento de bosques con fines no maderables y sistemas agropecuarios sostenibles compatibles con su conservación.

Gráfico 1. 04 Sistema de Microrregiones – Modelo Territorial Deseado



PARÁGRAFO III

SISTEMA POLICÉNTRICO

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



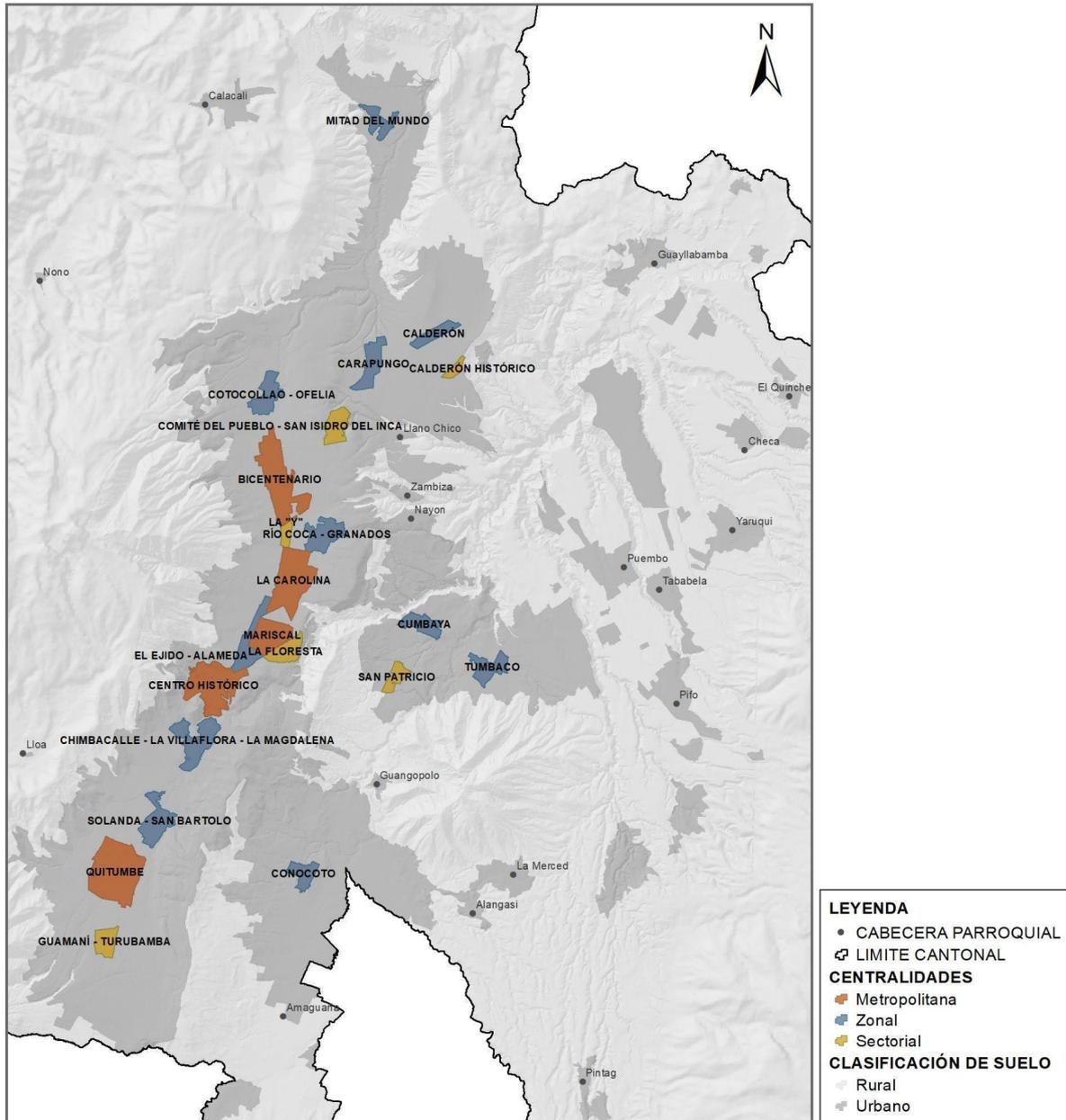
1. MODELO DE CENTRALIDADES

Se define como el núcleo urbano multifuncional, denso y diverso, donde se concentran gran variedad de actividades, servicios, personas y flujos socioeconómicos. Debido a su oferta de infraestructura y equipamientos, permite el intercambio de productos, experiencias, conocimiento y cultura (Apéndice C1_1.3_01). Para el Distrito Metropolitano de Quito se identifican los siguientes tipos de centralidad según su grado de impacto:

- a) *Centralidad Metropolitana.* Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados que ejercen influencia económica, turística, social, cultural y patrimonial, dentro del sistema urbano del DMQ, incluso fuera de este, hacia el ámbito regional, nacional o mundial. Agrupa las principales entidades de gestión pública, equipamientos y sitios de utilidad general; son territorios de alta atracción de población flotante proveniente del DMQ (rural - urbano) ya que son las mayores prestadoras de bienes y servicios y generadoras de empleo. Son territorios consolidados y tradicionales, con buena accesibilidad al sistema integrado de transporte público.
- b) *Centralidad Zonal.* Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados que atraen grandes grupos de población de la zona u otros sectores aledaños del DMQ; contiene una alta oferta de servicios y equipamientos de carácter zonal o intermedio, áreas productivas y centros de trabajo concomitantes; fortalecen las actividades logísticas, de aprovisionamiento y administrativas; y tienen la capacidad de articularse con otras centralidades de menor grado de impacto como las sectoriales.
- c) *Centralidad Sectorial.* Se caracterizan por ser territorios identificados o proyectados consolidados o por consolidar que no atraen, necesariamente, población de otros sectores de la ciudad; Las centralidades sectoriales concentran y prestan cierto tipo de actividad especializada y se articulan con otras centralidades de escala similar, para activar su potencial estratégico y consolidar el sistema de centralidades del DMQ. A través de este, pueden relacionarse con centralidades de mayor escala en donde se localizan servicios y actividades de mayor cobertura e impacto.

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

Gráfico 1. 05 Sistema Policéntrico DMQ – Modelo Territorial Deseado



2. NODOS FUNCIONALES

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

Se identifican las siguientes tipologías de nodos funcionales:

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

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

Gráfico 1. 06 Nodos funcionales en la meseta central DMQ – Modelo Territorial Deseado

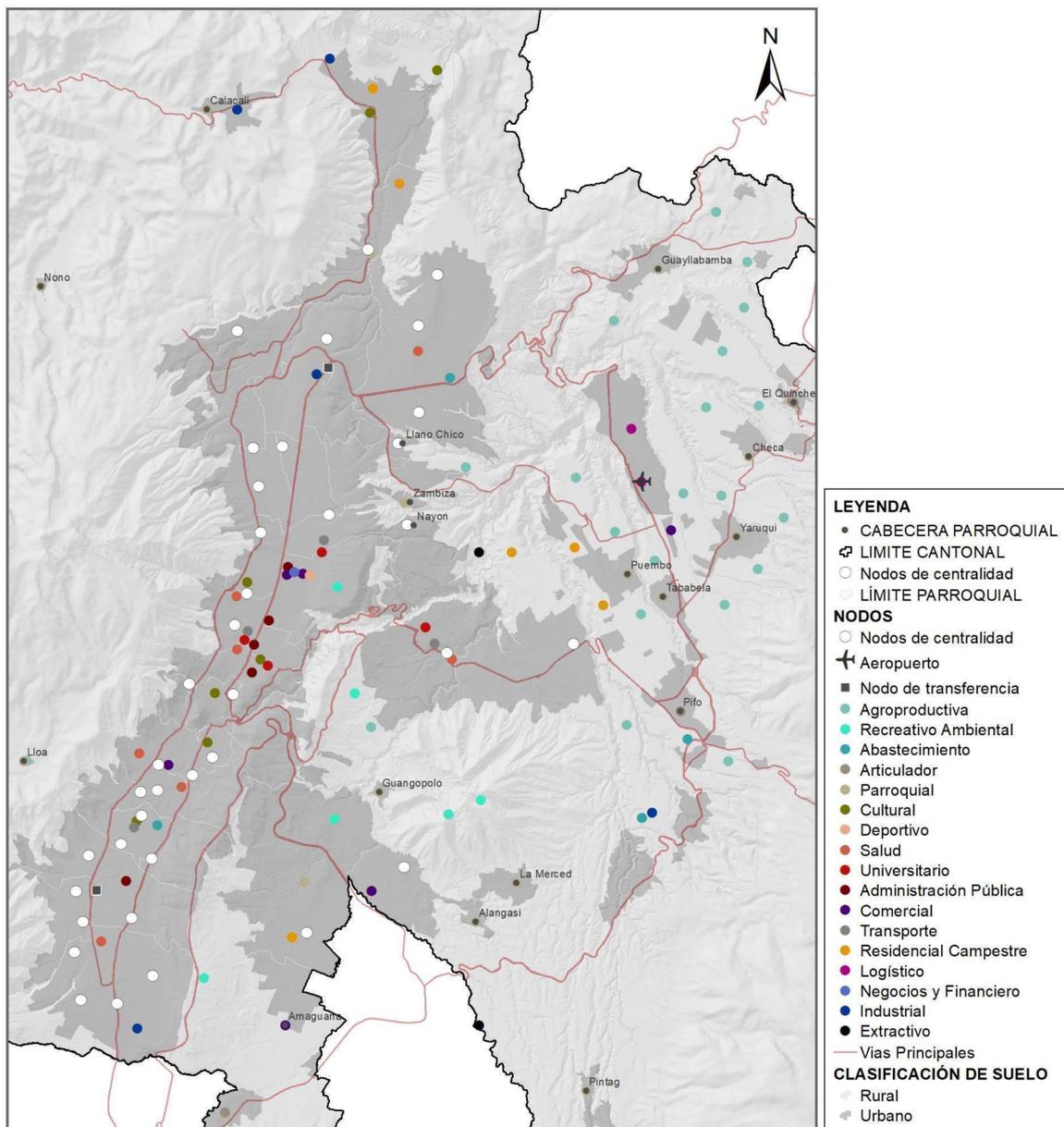
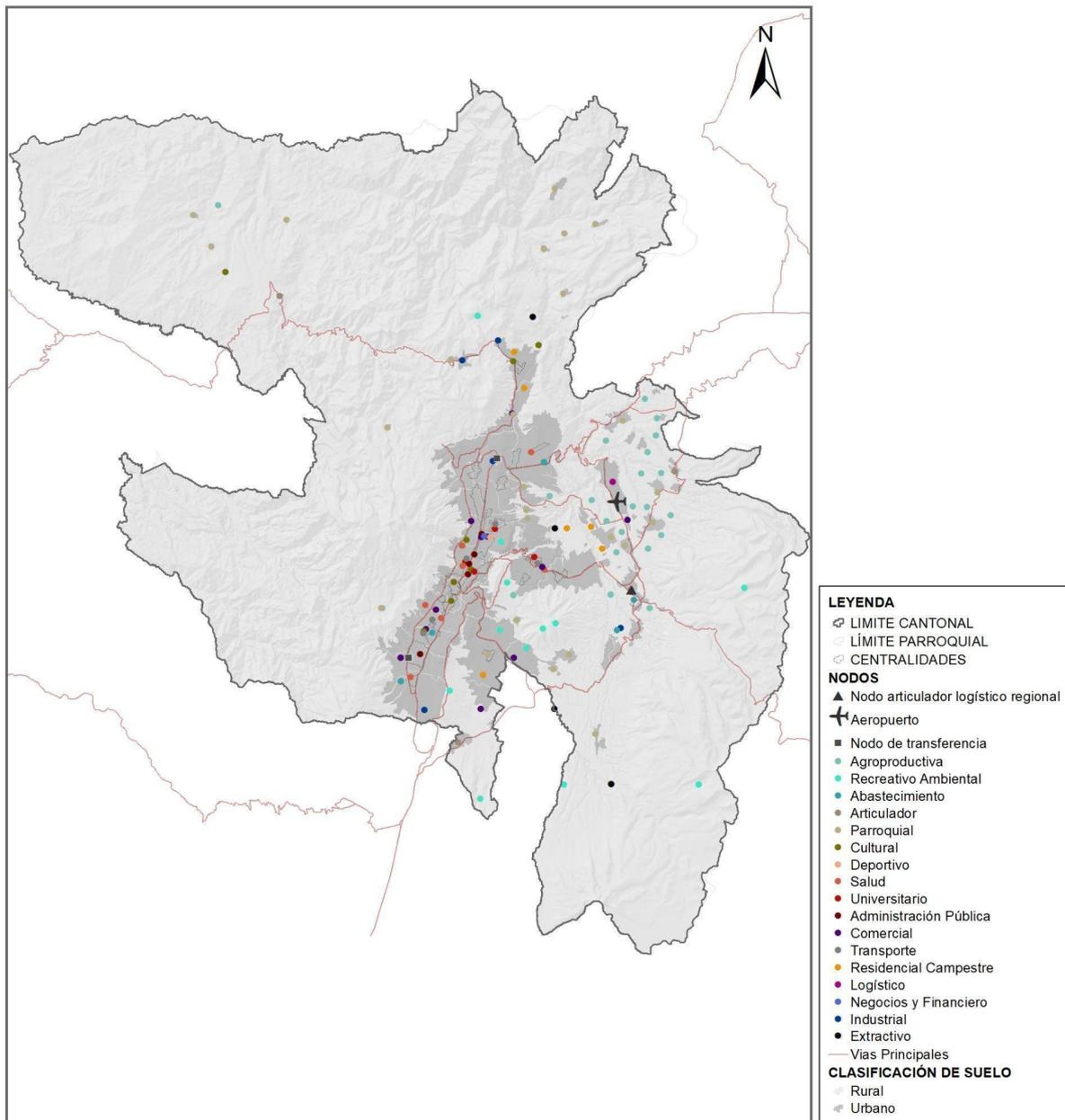


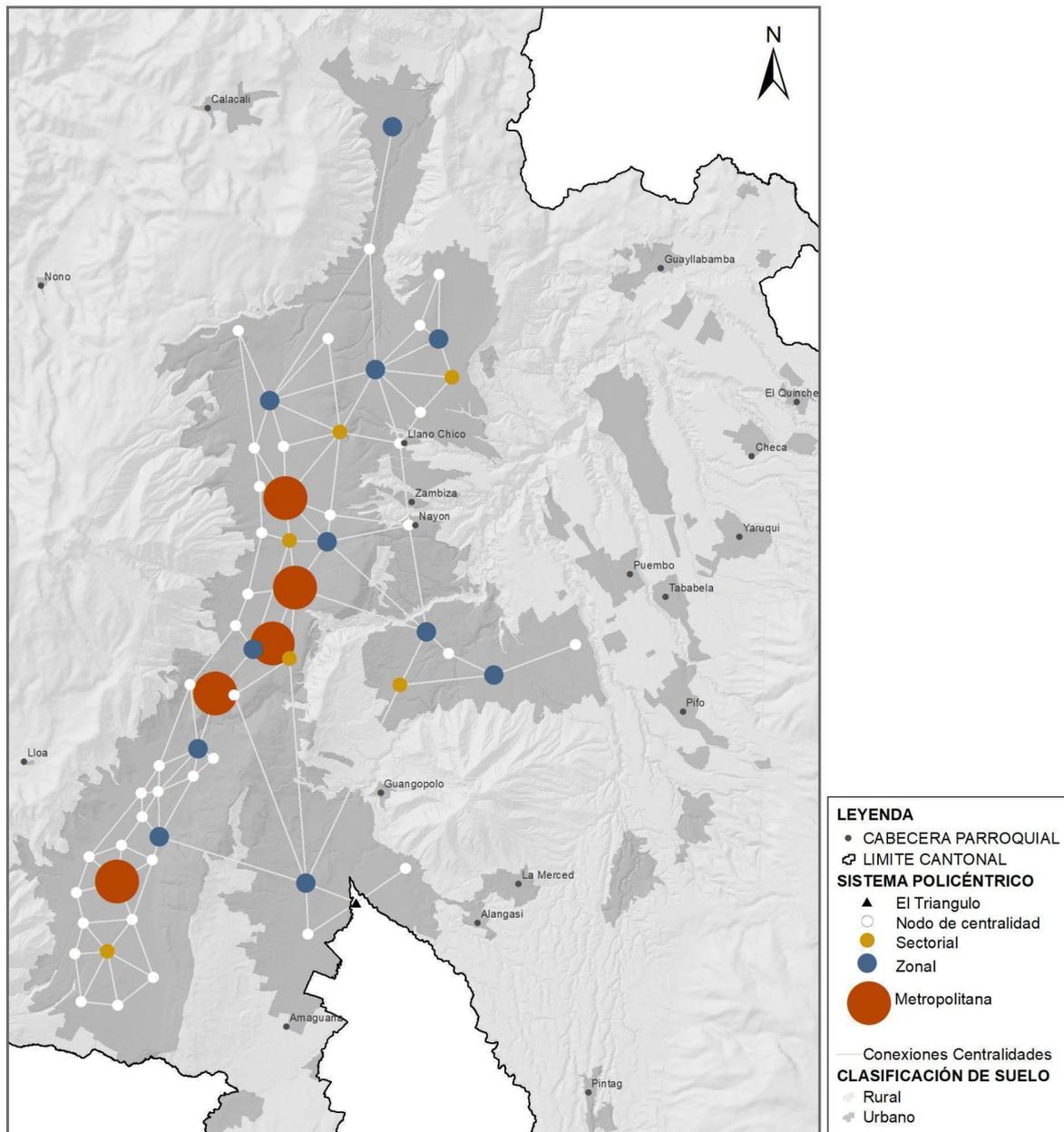
Gráfico 1. 07 Nodos funcionales en el Cantón Quito – Modelo Territorial Deseado



3. NODOS DE CENTRALIDAD

Presentan características iniciales de centralidad. Estos nodos evidencian una tendencia hacia una escala barrial y, por tanto, generan conectividad entre las centralidades multi diversas y los barrios predominantemente residenciales, por ende, a futuro pueden desarrollarse como centralidades, en una escala más pequeña que las sectoriales, y han sido denominados nodos de centralidad.

Gráfico 1. 08 Centralidades y Nodos de Centralidades en el DMQ – Modelo Territorial Deseado



4. BARRIOS, ECOSISTEMAS URBANOS INTEGRADOS A LAS CENTRALIDADES

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



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

LINEAMIENTOS PARA EL SISTEMA POLICÉNTRICO

De manera general, para la concreción del sistema policéntrico es necesario que éste se estructure en base a los siguientes lineamientos:

- a) Ambiental: Proteger y recuperar las áreas con relevancia paisajística y ambiental como quebradas, cinturones verdes, fuentes de agua, espacio público.
- b) Equidad y el derecho a la ciudad: Garantizar el hábitat digno, la accesibilidad a vivienda, y establecer parámetros para el acceso a espacio público, cultura y equipamientos que fortalezcan la vida en comunidad. Promover el derecho a la ciudad a grupos vulnerables: tercera edad, niños, mujeres y otros y la movilidad alternativa para el disfrute del espacio público y la cohesión social.
- c) Salud comunitaria: Garantizar que todos los barrios tengan asistencia de salud pública primaria y que cada centralidad cuente con equipamientos de salud especializados (hospitales y clínicas).
- d) Resiliencia: Identificar las zonas con riesgos ambientales mitigables y no mitigables y desarrollar estrategias de prevención de desastres naturales con procesos de participación ciudadana, así como frente a los riesgos de crisis sociales o económicas, a través de la cohesión social y del apoyo a la economía local.
- e) Solidaridad: Promover la corresponsabilidad ciudadana respecto a las dinámicas urbanas de vida barrial.
- f) Economía de circuito corto: Priorizar la producción local a través de políticas públicas de subsidios y permitir que toda la población pueda acceder a la producción nacional. Promover la participación de la comunidad para propiciar la economía solidaria.
- g) Seguridad alimentaria: Priorizar la oferta de alimentos producidos en el DMQ y en sus cercanías y los circuitos económicos cortos. En los barrios deberá existir la producción de alimentos en pequeña escala para la educación alimentaria de los habitantes, y la concientización sobre las relaciones urbano-rurales. Se deberá promover la participación comunitaria para la creación de huertos urbanos.
- h) Compacidad: Consolidar una ciudad compacta y sostenible que aproveche el suelo servido y a través de concreción del sistema policéntrico para evitar la expansión urbana
- i) Movilidad: Potenciar el sistema de movilidad multimodal con el Metro de Quito como eje estructurador, de conectividad y de soporte de las centralidades. Priorizar el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).
- j) Espacio Público: Generar un sistema de espacios públicos como elemento estructurante del territorio con el fin de generar vitalidad urbana en todas las centralidades.
- k) Corredor Metropolitano de Quito (Proyectos integrales estratégicos): Desarrollar el Corredor Metropolitano como eje articulador de las centralidades de todas las escalas, y promover los proyectos integrales territoriales como detonadores de desarrollo.



- l) Equipamientos: Fortalecer el sistema de equipamientos en las centralidades de diferentes jerarquías, desde la escala metropolitana hasta la local. Vincular los equipamientos metropolitanos de espacio público y áreas verdes con las zonas protegidas mediante la red verde urbana y sus corredores.

PARAGRAFO IV

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

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

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

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

SUBPARÁGRAFO I

DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

1. DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

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

LINEAMIENTOS PARA LA DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

En concordancia con el objetivo estratégico 3 del PMDOT propuesto, el cual busca “consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con un hábitat de calidad”, se proponen los siguientes lineamientos:

- a) Las empresas públicas deberán desarrollar planes integrales con enfoque ambiental y de gestión de riesgos ante el cambio climático para proteger los páramos del DMQ y los



servicios ecosistémicos que estos proveen, tales como: recursos hídricos de calidad y sumideros de carbono.

- b) Las empresas públicas responsables de la dotación de servicios públicos deberán desarrollar y ejecutar planes para disminuir el desperdicio y las fugas de agua y evitar el robo de agua y electricidad.
- c) La dotación de servicios públicos de soporte a los barrios periféricos, particularmente de agua potable y electricidad, deberá ser continua y la dotación de los servicios no deberá ser interrumpida.
- d) La cobertura de servicios básicos debe priorizarse en las áreas urbanas y en los núcleos urbanos de las cabeceras parroquiales.
- e) Las empresas públicas metropolitanas que prestan el servicio de cobertura de servicios coordinarán sus intervenciones con la Secretaría General de Planificación y en concordancia con los objetivos del modelo territorial del PMDOT.
- f) La dotación de servicios básicos en áreas de protección metropolitana (SMANP) y áreas de protección nacional (SNAP) deberá justificarse y estar alineado al ordenamiento territorial planteado en el PMDOT-PUGS para evitar la consolidación de nuevos asentamientos humanos en áreas de conservación.
- g) Las zonas determinadas con riesgo no mitigable por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) no deberán ser consideradas para la priorización en la dotación de servicios básicos.
- h) Para la dotación de servicios básicos en suelo rural deberán considerarse con prioridad las zonas de expansión urbana establecidas en el componente estructurante del PUGS y las zonas residenciales rurales.

2. GESTIÓN Y RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS

La gestión y manejo de los desechos sólidos a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos (EMGIRS) y la recolección de desechos sólidos en el DMQ está a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito (EMASEO).

Los servicios prestados de las mencionadas empresas deberán planificarse acorde a los objetivos de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, con enfoque sostenible y de gestión de riesgos ante el cambio climático. La gestión y recolección de desechos sólidos deberá ser integral y, sobre todo, deberá tener como objetivo fundamental la disminución de residuos sólidos.

LINEAMIENTOS PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

En concordancia con el objetivo estratégico 2 del PMDOT, el cual busca “promover una gestión integral ambiental y de residuos responsable y sustentable”, se proponen los siguientes lineamientos:

- a) Generar un plan maestro de gestión y manejo de residuos sólidos con enfoque sostenible y gestión de riesgos ante el cambio climático, el cual tenga como objetivos principales:



disminuir la generación de residuos, fomentar el reciclaje y mejorar la separación y aprovechamiento de los residuos recuperables.

- b) Planificar los rellenos sanitarios en concordancia con los lineamientos definidos en este documento.
- c) Implementar políticas y acciones para mejorar y aumentar la cobertura de recolección de residuos sólidos en las zonas periurbanas y rurales.
- d) Ejecutar programas con la comunidad para la limpieza y restauración de quebradas y zonas de protección ecológica donde se disponen de manera informal los residuos sólidos.
- e) Implementar políticas y estándares para la disminución de residuos de la construcción y demolición, así como programas para el reciclaje de los mismos.

LINEAMIENTOS PARA EL RELLENO SANITARIO

- a) La ubicación del relleno sanitario deberá tener factibilidad en la dotación de servicios básicos.
- b) La ubicación del relleno sanitario deberá ser accesible a los vehículos de recolección y transporte de desechos sólidos a través de vías colectoras, arterias o expresas.
- c) Se ubicará únicamente en zonas con usos de suelo compatible con industria de alto impacto (II3) e industrial de alto riesgo (II4).
- d) No se permitirá su implantación en áreas de protección SNAP o SMANP.
- e) No se permitirá su implantación en usos de suelo residencial urbano o residencial rural, múltiple, comercio y servicio especializado, protección urbana patrimonial, industrial de mediano impacto, suelo destinado a recursos naturales renovables y no renovables, o de protección ecológica.
- f) No se deberá ubicar en zonas que puedan provocar daños a los recursos hídricos tanto superficiales como subterráneos, en zonas que afecten a la flora y fauna natural ni en áreas que tengan valor cultural, patrimonial, paisajístico o arqueológico.
- g) No se ubicará en zonas que presenten amenazas de subsidencia, suelos inestables, zonas que sean propensas a deslaves, cauces de quebradas, y / o movimientos en masa.
- h) Se deberá implementar nuevas tecnologías que minimicen los riesgos físicos, biológicos y el impacto ambiental, especialmente hacia quebradas y cuerpos de agua.

SUBPARÁGRAFO II

EQUIPAMIENTOS DE JERARQUÍA CANTONAL Y SUPRA CANTONAL

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



Los equipamientos actuarán como nodos de un sistema, articulados a través del sistema integral de transporte público y de espacios públicos y aceras de calidad para fortalecer el sistema policéntrico y la ciudad compacta y aumentar la accesibilidad a todos los ciudadanos del DMQ.

LINEAMIENTOS PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

En concordancia con el objetivo estratégico 3 del PMDOT propuesto, el cual busca “consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con un hábitat de calidad”, se proponen los siguientes lineamientos:

- a) Dotar de equipamientos de manera prioritaria a los Polígonos de Intervención Territorial con tratamientos de Integral, Mejoramiento Gradual y Renovación.
- b) Financiar primero el desarrollo y la ejecución de los nuevos equipamientos con fondos generados por la Concesión Onerosa de Derechos y, posteriormente, con fondos municipales.
- c) Los equipamientos de escala cantonal y supra cantonal se deberán desarrollar mediante planes complementarios para generar una distribución equitativa de cargas y beneficios, implementar herramientas de gestión de suelo y garantizar la participación ciudadana en el desarrollo de los mismos.
- d) Los parques metropolitanos deberán funcionar como infraestructura verde que brindan servicios ecosistémicos y que forman parte de la red verde urbana y del sistema ambiental.

SUBPARÁGRAFO III

SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

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

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

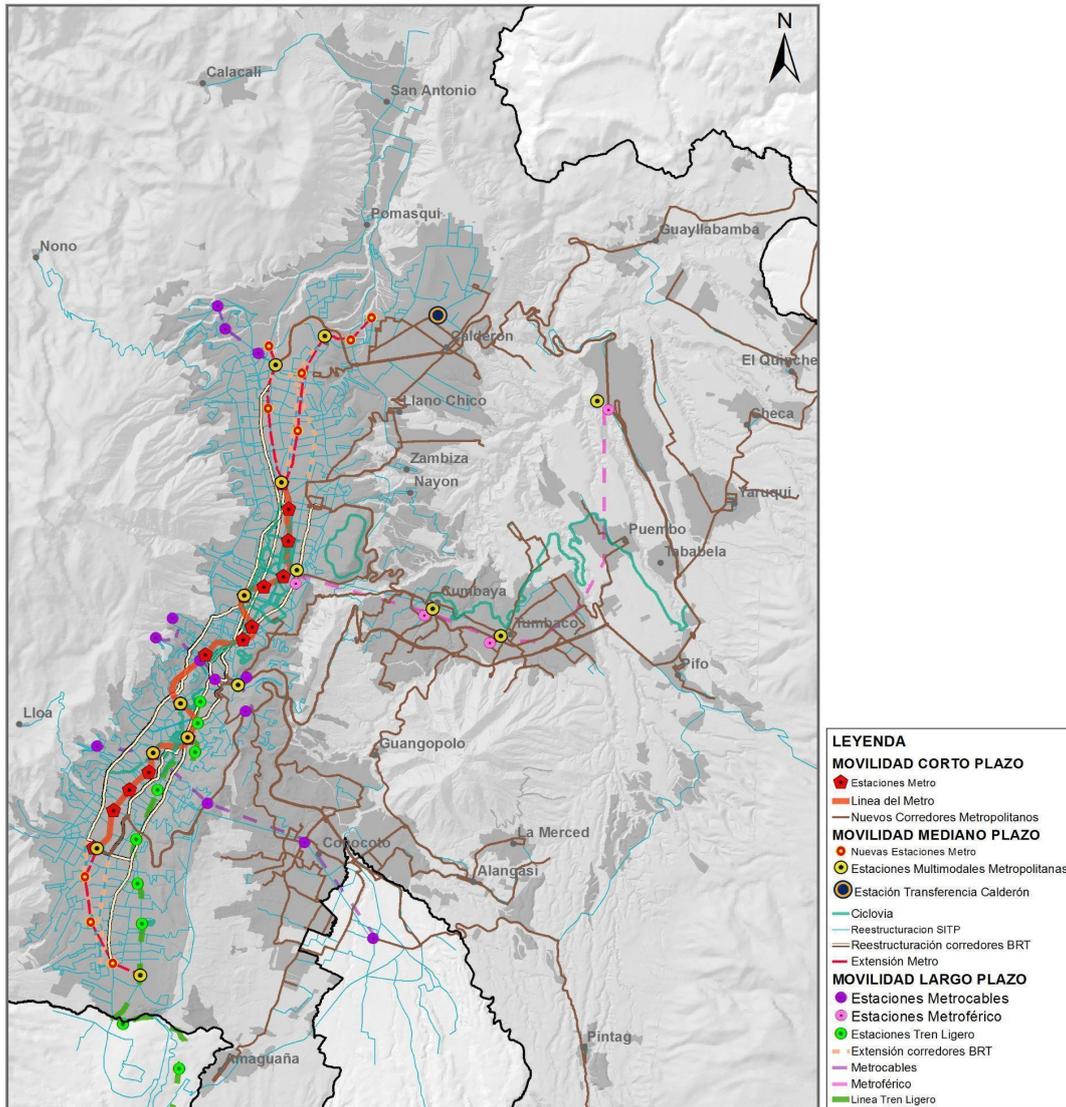


LINEAMIENTOS PARA EL SISTEMA DE MOVILIDAD:

En concordancia con el objetivos estratégicos 5 del PMDOT propuesto, el cual tiene por objetivo “brindar opciones de movilidad y conectividad confiables, de calidad, eficientes y seguras”, se proponen los siguientes lineamientos:

5. La Secretaría de Movilidad deberá realizar un plan maestro de movilidad en concordancia con los principios y objetivos del PMDOT y del Modelo Territorial Deseado con perspectiva de género.
6. El sistema de transporte público deberá ser integral, intermodal y multimodal, seguro, eficiente, sostenible, ambientalmente amigable, de calidad y tiempos y precios adecuados.
7. El sistema de transporte público debe planificarse en concordancia con la clasificación, tratamientos y usos de suelo y con las demanda de transporte producto de las densidades propuestas en este Plan.
8. El metro servirá como actor protagónico del sistema integrado de transporte y eje fundamental del sistema policéntrico que conecta y vincula las centralidades para facilitar la movilidad, mejorar la accesibilidad, disminuir los tiempos de traslado y promover la movilidad no movilizadora.
9. Las redes peatonales y aceras deberán cumplir los estándares de accesibilidad universal que garanticen desplazamientos seguros a las personas con movilidad reducida.
10. El plan de movilidad y el sistema de transporte deberán integrar y fomentar el uso de la bicicleta y afines, así como la caminabilidad, como modos cotidianos para los desplazamientos de corta distancia.

Gráfico 1. 09 Sistema de Movilidad y Conectividad



SUBPARÁGRAFO IV

SISTEMA VIAL ESTRUCTURANTE

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

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

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

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

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

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

Tabla 1.01 Principales Vías existentes en el DMQ

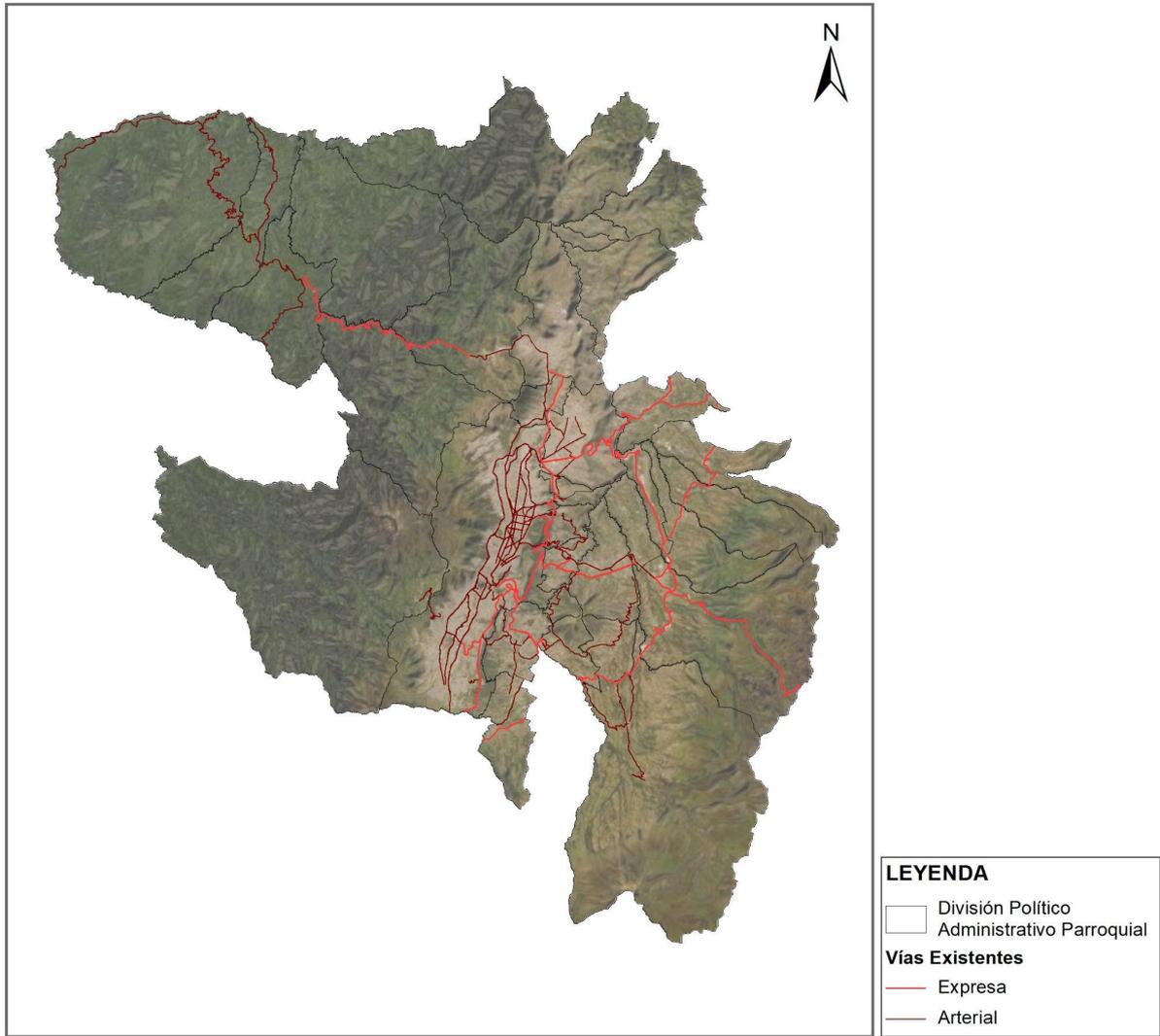
No.	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial
2	By Pass Pifo - Yaruquí - El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa
5	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa
6	Conector Alpachaca (Perimetral Regional E35- Nuevo Aeropuerto) (b)	Expresa
7	Troncal Metropolitana - Tramo Panamericana Norte - Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) (c)	Expresa
8	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio
9	Panamericana Norte: Tramo Simón Bolívar – Calderón	Expresa + carriles de servicio



10	Calderón - Guayllabamba – Cusubamba	Expresa + carriles de servicio
11	Guayllabamba - Puente Río Pisque	Arterial
13	Av. Manuel Córdova Galarza (e)	Arterial + carriles de servicio
14	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur - Gualo) (f)	Expresa
15	Av. Mariscal Sucre (h)	Semi expresa - arterial
16	Prolongación Sur (Entrada La Ecuatoriana - Límite sur DMQ)	Arterial
17	Calacalí – Nanegalito	Arterial
30	Ruta Collas	Expresa
31	Av. Luis Ramón Pérez (Ex Avenida Simón Bolívar desde el intercambiador Redondel del Ciclista - Intercambiador Simón Bolívar sector Monteolivo) (f)	Expresa
32	Av. Gonzalo Pérez Bustamante (Ex. Avenida Simón Bolívar desde la Av. Maldonado al Intercambiador de la Av. Simón Bolívar Sector Lucha de los Pobres) (f)	Expresa
33	Vía Papallacta 28C	Arterial
35	Acceso Sur Oriental	Arterial
38	Periférico Sur Oriental	Expresa



Gráfico 1. 010 Sistema Vial Estructurante



COMPONENTE ESTRUCTURANTE

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

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE SUELO

El suelo se clasifica en urbano y rural, en función de sus características. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

En función de la clasificación y subclasificación del suelo se determinará la norma urbanística.

PARÁGRAFO I

SUELO URBANO

El suelo urbano es aquel que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

PARÁGRAFO II

SUELO RURAL

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

Para su determinación y delimitación, se tomarán en cuenta las disposiciones y consideraciones establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.



Gráfico 1. 011 PUGS C1 Clasificación de Suelo DMQ (Apéndice C1-CE-PN-1A)

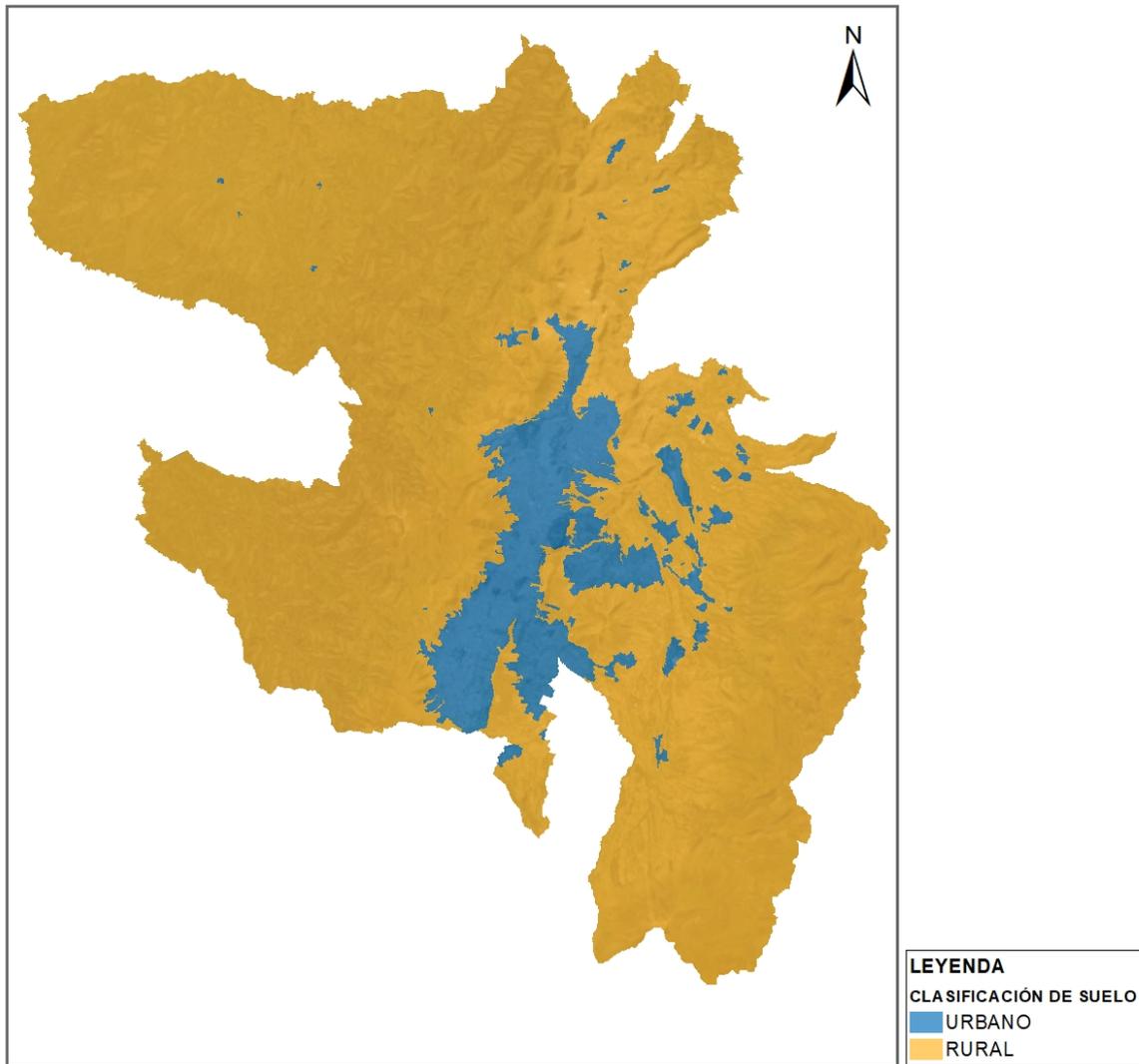
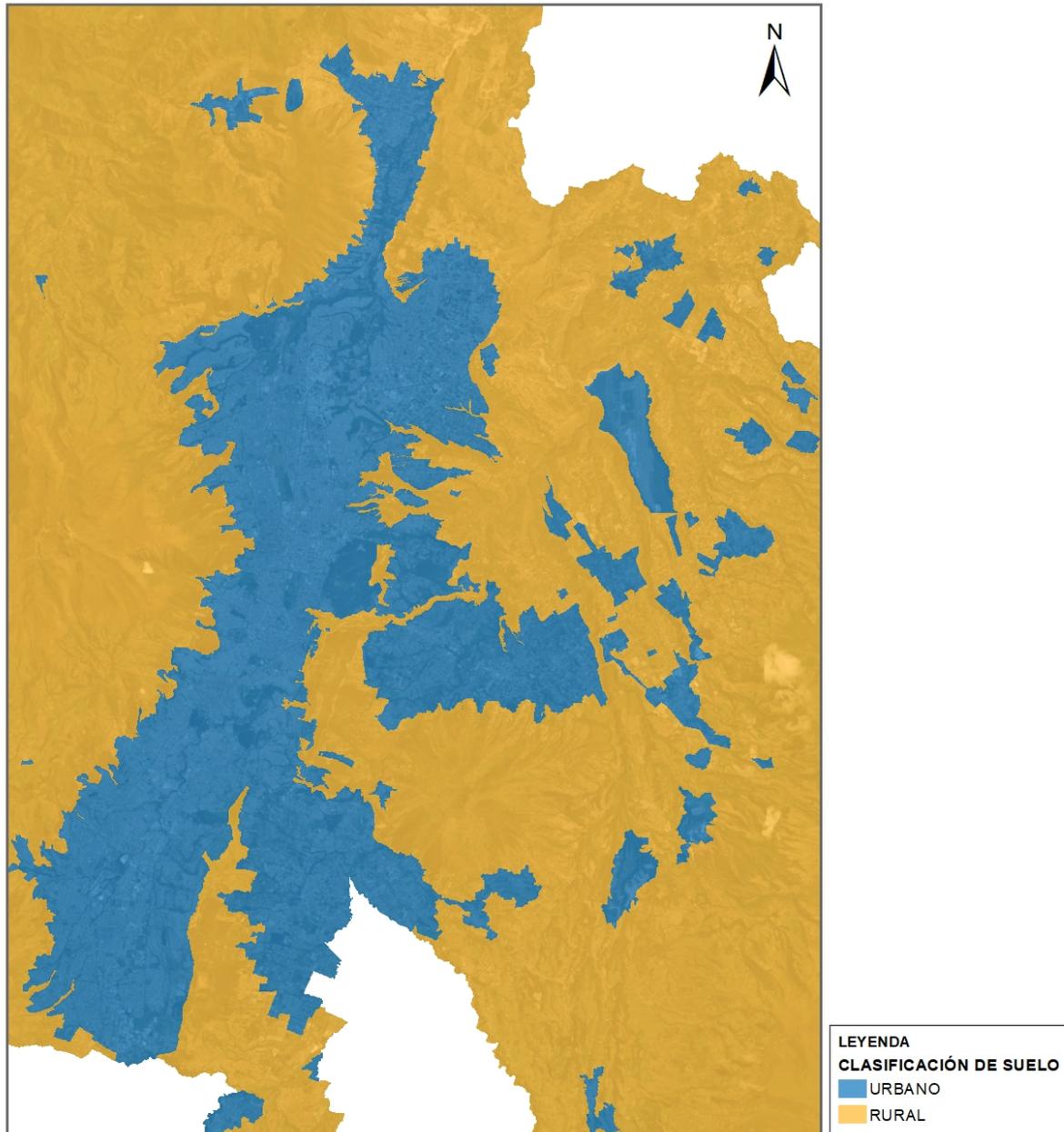




Gráfico 1. 012 PUGS C1 Clasificación de Suelo Meseta (Apéndice C1-CE-PN-1B)



PARÁGRAFO III

LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) La conformación de zonas de concentración de población, independientemente de la división político-administrativa.
- b) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes.



- c) Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- d) La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- e) Topografía y sistemas hidrológicos.
- f) Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles.
- g) Presencia de áreas con alto valor agroproductivo.
- h) Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.
- i) Disposiciones establecidas por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto al suelo rural.

CAPÍTULO III

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

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

PARÁGRAFO I

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

El suelo urbano se subclasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado
- c) Suelo urbano de protección

Para subclasificar el suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas naturales y antrópicas, sistema de áreas protegidas de nivel nacional y metropolitano, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad poblacional y edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO I

SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano consolidado es aquel que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El suelo urbano consolidado se categoriza en:

- d) Suelo urbano consolidado bajo
- e) Suelo urbano consolidado medio
- f) Suelo urbano consolidado alto

SUBPARÁGRAFO II

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

SUBPARÁGRAFO III

SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

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

Para la definición del suelo urbano de protección, se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos.

PARÁGRAFO II

SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL

El suelo rural se subclasifica en:

- a) Suelo rural de producción
- b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- c) Suelo rural de expansión urbana
- d) Suelo rural de protección



SUBPARÁGRAFO I

SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

El suelo rural de producción es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. El suelo rural de producción permite usos residenciales rurales compatibles con actividades agroproductivas.

Esta subclasificación de suelo no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas.

SUBPARÁGRAFO II

SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

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

SUBPARÁGRAFO III

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las políticas establecidas por la autoridad agraria y ambiental nacional competente.

El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos en que los accidentes geográficos impidan su continuidad física.

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

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

SUBPARÁGRAFO IV

DETERMINACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Para determinar la localización del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b) La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- c) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- d) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- e) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- f) La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- g) El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
- h) Topografía y sistemas hidrológicos.
- i) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, viabilidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- j) Para incorporar suelo rural, al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación competente.



SUBPARÁGRAFO V

SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

El suelo rural de protección es aquel que por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

En este suelo, únicamente, se podrán realizar actividades que no modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento destinada a dichos fines. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Gráfico 1. 013 Subclasificación de Suelo DMQ (Apéndice C1-CE-PN-2A)

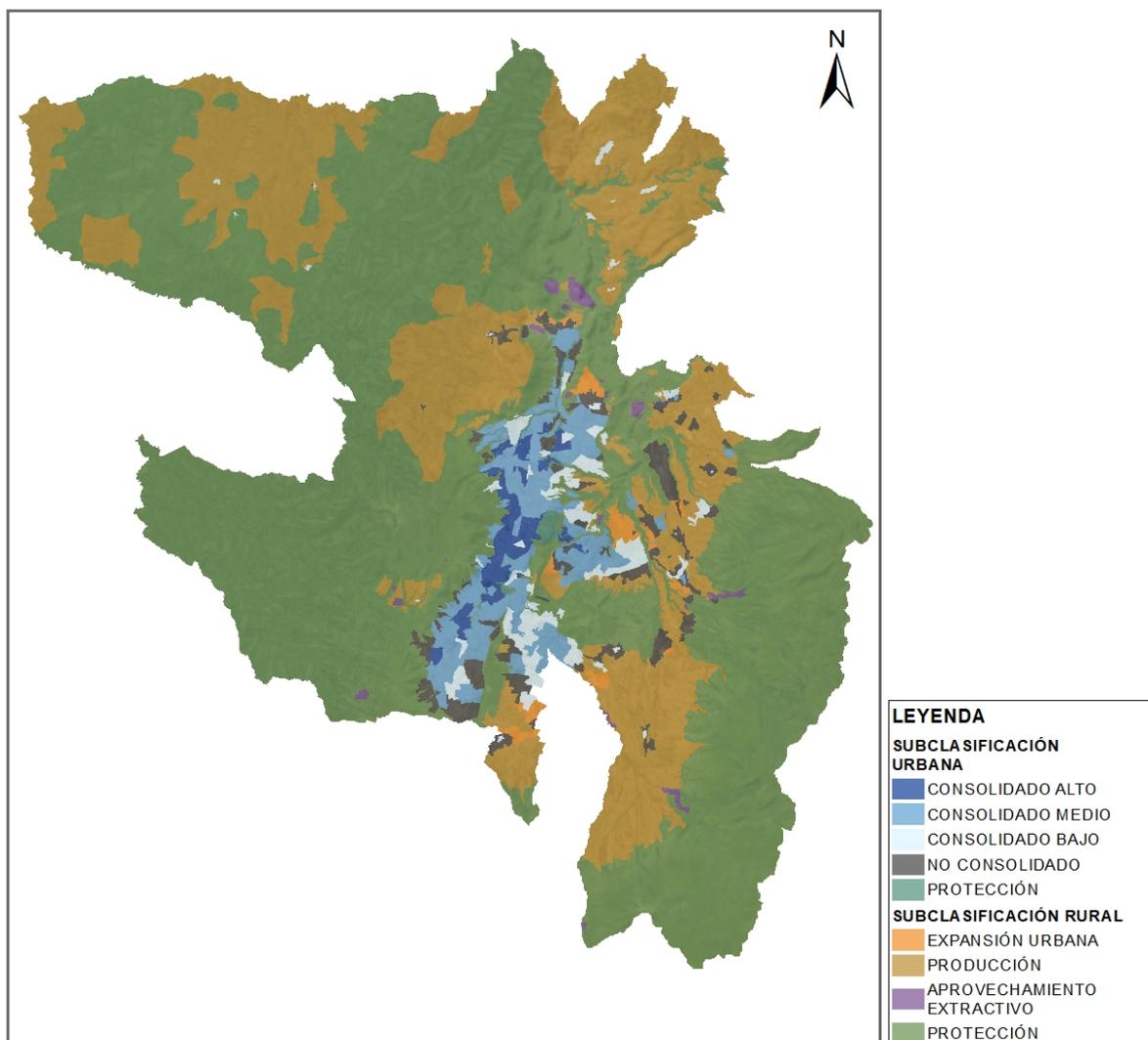
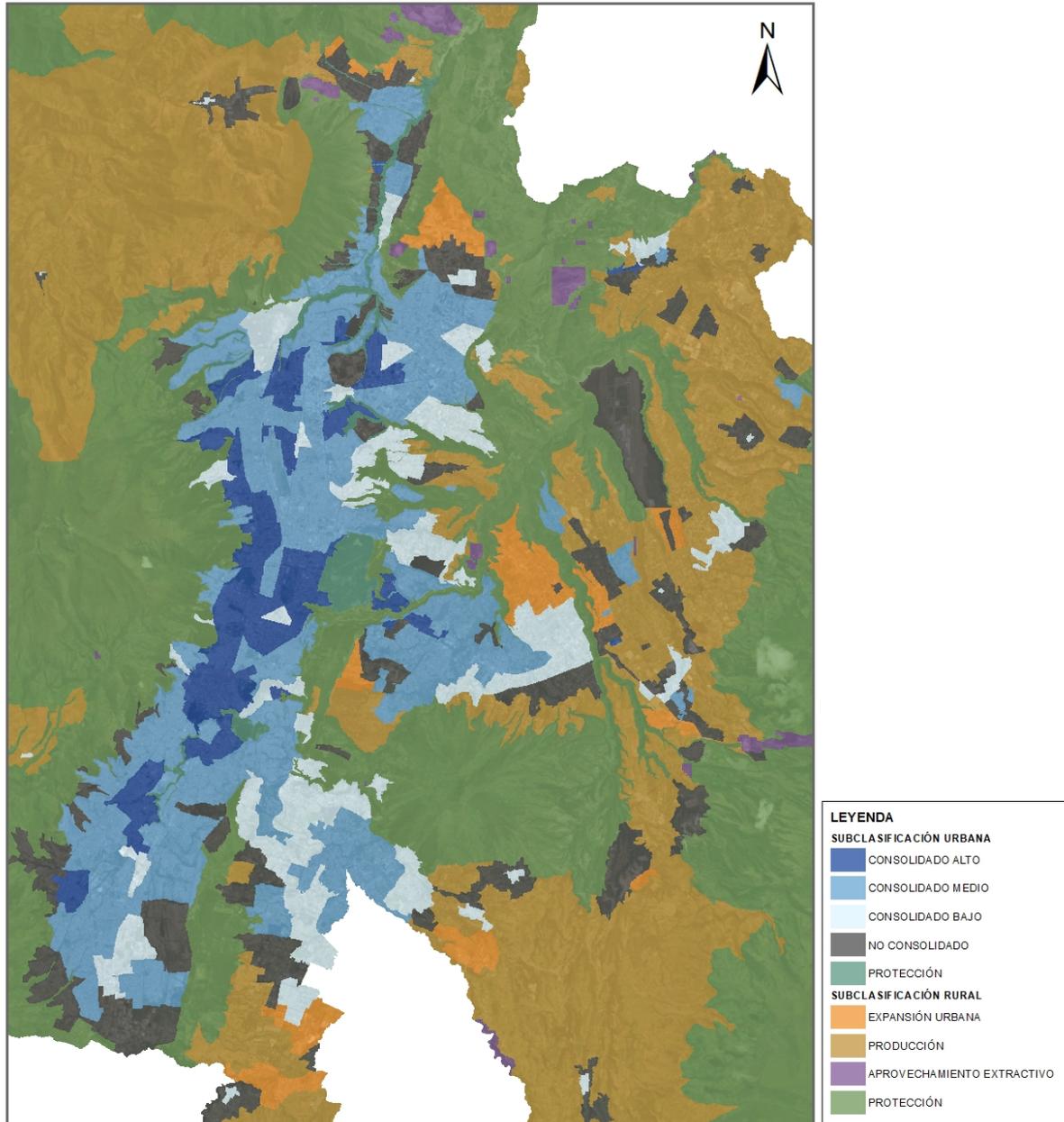




Gráfico 1. 014 Subclasificación de Suelo Meseta (Apéndice C1-CE-PN-2B)





LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

- Apéndice C1_1.2_01 ÁREAS DE PROTECCIÓN
- Apéndice C1_1.2_02 SUSCEPTIBILIDAD MOVIMIENTOS EN MASA
- Apéndice C1_1.2_03 SUSCEPTIBILIDAD INUNDACIONES
- Apéndice C1_1.2_04 SUSCEPTIBILIDAD SUBSIDENCIA
- Apéndice C1_1.2_05 AMENAZA FLUJOS VOLCANICOS
- Apéndice C1_1.2_06 AMENAZA CAÍDA CENIZA
- Apéndice C1_1.2_07 RIESGO_SISMICO_EDIFICACIONES
- Apéndice C1_1.2_08 POLIGONOS INDUSTRIALES Y ZONAS PRODUCTIVAS Y AGRÍCOLAS
- Apéndice C1_1.2_09 ZONAS DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
- Apéndice C1_1.3_01 SISTEMA POLICÉNTRICO
- Apéndice C1-CE-PN-1A_CLASIFICACIÓN DEL SUELO DMQ
- Apéndice C1-CE-PN-1B_CLASIFICACIÓN DEL SUELO MESETA
- Apéndice C1-CE-PN-2A_SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DMQ
- Apéndice C1-CE-PN-2B_SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO MESETA

TÍTULO II

COMPONENTE URBANÍSTICO

C2-CU1

Noviembre, 2022

CONTENIDO

Contenido

CAPÍTULO I	10
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	10
CAPÍTULO II	12
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	12
PARÁGRAFO I	15
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO	15
SUBPARÁGRAFO I	17
APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO	17
PARÁGRAFO II	17
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL	17
SUBPARÁGRAFO I	18
APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL	18
CAPÍTULO III	19
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	19
PARÁGRAFO I	19
USO DE SUELO	19
SUBPARÁGRAFO I	19
USO GENERAL	19
SUBPARÁGRAFO II	22
USOS DE SUELO ESPECÍFICOS	22
SUBPARÁGRAFO III	43
ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS	43
SUBPARÁGRAFO IV	48
COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO	48
SUBPARÁGRAFO V	55
VINCULACIONES DE LOS USOS DE SUELO CON EL COMPONENTE ESTRUCTURANTE	55
SUBPARÁGRAFO VI	58
NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN POR USOS	58
PARÁGRAFO II	58
EDIFICABILIDAD	58
SUBPARÁGRAFO I	60
DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO	60
SUBPARÁGRAFO II	83
DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD	83
SUBPARÁGRAFO III	83
ASIGNACIONES DE EDIFICABILIDAD	83
SUBPARÁGRAFO IV	99

<i>ASIGNACIÓN DE CÓDIGOS ESPECIALES</i>	99
<i>SUBPARÁGRAFO V</i>	101
<i>CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD</i>	101
<i>SUBPARÁGRAFO VI</i>	104
<i>CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</i>	104
<i>SUBPARÁGRAFO VII</i>	105
<i>CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN A LA HABILITACIÓN DEL SUELO</i>	105
<i>SUBPARÁGRAFO VIII</i>	106
<i>CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN PENDIENTES NEGATIVAS</i>	106
CAPÍTULO IV	107
CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO	107
PARÁGRAFO I	107
HABILITACIÓN DE SUELO	107
PARÁGRAFO II	107
HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	107
<i>SUBPARÁGRAFO I</i>	108
<i>HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</i>	108
<i>SUBPARÁGRAFO II</i>	108
<i>CONDICIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA EN USOS DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RECURSO NATURAL RENOVABLE</i>	108
<i>SUBPARÁGRAFO III</i>	109
<i>HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS</i>	109
CAPÍTULO V	110
ESTRUCTURA VIAL	110
PARÁGRAFO I	111
CATEGORIZACIÓN VIAL	111
CAPÍTULO VI	120
AFECTACIONES	120
PARÁGRAFO I	120
ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL	120
<i>SUBPARÁGRAFO I</i>	123
<i>ZONA DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO</i>	123
PARÁGRAFO II	125
AFECTACIONES POR PROTECCIÓN NATURAL Y AMENAZAS	125
<i>SUBPARÁGRAFO I</i>	125
<i>PROTECCIÓN DE QUEBRADA</i>	125
<i>SUBPARÁGRAFO II</i>	125
<i>SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS</i>	125
CAPÍTULO VII	130
DEL ESPACIO PÚBLICO	130
PARÁGRAFO I	130



GENERALIDADES	130
PARÁGRAFO II	132
DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	132
SUBPARÁGRAFO I	132
PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO	132
PARÁGRAFO III	133
DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	133
PARÁGRAFO IV	135
DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA	135

ÍNDICE TABLAS

TABLA 2.01 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DMQ.....	10
TABLA 2.02 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS VINCULACIÓN DESDE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	13
TABLA 2.03 TIPOLOGÍAS DE USOS RESIDENCIALES URBANOS	24
TABLA 2.04 EQUIPAMIENTOS PARQUE BICENTENARIO	36
TABLA 2.05 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA FORMA DE OCUPACIÓN AISLADA (A)	84
TABLA 2.06 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA FORMA DE OCUPACIÓN PAREADA (B).....	91
TABLA 2.07 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA FORMA DE OCUPACIÓN CONTINUA (C).....	92
TABLA 2.08 CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA FORMA DE OCUPACIÓN SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D).....	94
TABLA 2.09 CUADRO DE CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD PARA ÁREAS HISTÓRICAS	96
TABLA 2.010 DERECHOS DE VÍAS	113
TABLA 2.011 ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.....	120

ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 2.01 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-1A)	11
GRÁFICO 2.02 PIT 1 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-1B)	12
GRÁFICO 2.03 TU1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-2A)	14
GRÁFICO 2.04 TU1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-2B)	15
GRÁFICO 2.05 USG1 USOS DE SUELO GENERAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-3A)	21
GRÁFICO 2.0 6 USOS DE SUELO GENERAL MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-3B)	22
GRÁFICO 2.0 7 USE1 USOS DE SUELO ESPECÍFICOS PRINCIPALES DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-4A)	41
GRÁFICO 2.0 8 USE1 USOS DE SUELO ESPECÍFICOS PRINCIPALES MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-4B)	42
GRÁFICO 2.09 CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD	59
GRÁFICO 2.010 CONDICIONES PARA ALTURA LOCAL	65
GRÁFICO 2.010A PENDIENTE REFERENCIAL	66
GRÁFICO 2.010B CORTE TIPO DE PENDIENTE REFERENCIAL	66
GRÁFICO 2.011A PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS ESQUINEROS	67
GRÁFICO 2.011B PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS ESQUINEROS	67
GRÁFICO 2.012 PENDIENTE REFERENCIAL EN TERRENOS IRREGULARES	68
GRÁFICO 2.013 TERRENO PLANOS	68
GRÁFICO 2.014 DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA	68
GRÁFICO 2.015 DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL	69
GRÁFICO 2.016 EDIFICACIONES CON PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA	70
GRÁFICO 2.017 EN LÍNEA DE FÁBRICA CON PENDIENTE POSITIVA	71
GRÁFICO 2.018 CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	71
GRÁFICO 2.019 EN LÍNEA DE FÁBRICA CON PENDIENTE NEGATIVA	72
GRÁFICO 2.020 CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA	72
GRÁFICO 2.021 RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	73
GRÁFICO 2.022 EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA	73
GRÁFICO 2.023 EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA	74
GRÁFICO 2.024 EDIFICACIONES ATERRAZADAS BLOQUES SEPARADOS PENDIENTE POSITIVA	74
GRÁFICO 2.025A EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE POSITIVA	75
GRÁFICO 2.025B EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE POSITIVA	75
GRÁFICO 2.026 EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA N.N.T. > O = A 2.50M BAJO EL NIVEL DE ACERA	76
GRÁFICO 2.027 EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VÍAS INCLUIDAS	77
GRÁFICO 2.028 EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VÍAS INCLUIDAS	77
GRÁFICO 2.029 EDIFICACIONES EN BLOQUES SEPARADOS	78
GRÁFICO 2.030 CONCEPTUALIZACIÓN DE CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD	83
GRÁFICO 2.031 EDIFICABILIDAD BÁSICA DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-5A)	102

GRÁFICO 2.032 EDIFICABILIDAD BÁSICA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-5B)	103
GRÁFICO 2.033 EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-6B)	104
GRÁFICO 2.034 V1 JERARQUÍA VIAL: VÍAS EXPRESAS, VÍAS ARTERIALES, VÍAS COLECTORAS (APÉNDICE C2-CU1-PN-7A)	117
GRÁFICO 2.035 V2 SISTEMA VIAL: VÍAS EXISTENTES, VÍAS PROYECTADAS, VÍAS APROBADAS (APÉNDICE C2-CU1-PN-7B)	118
GRÁFICO 2.036 V3 VÍAS LOCALES URBANAS (APÉNDICE C2-CU1-PN-7C)	119
GRÁFICO 2.037 P1. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-8A)	122
GRÁFICO 2.038 P1. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-8B)	123
GRÁFICO 2.039 SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS SOBRE LAS PARROQUIAS RURALES DE PUEMBO, PIFO, TABABELA, YARUQUÍ, CHECA, GUAYLLABAMBA Y EL QUINCHE.	124
GRÁFICO 2.040 SUSCEPTIBILIDAD A FLUJOS VOLCÁNICOS Y SUBSIDENCIA DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-9A)	126
GRÁFICO 2.041 FLUJOS DE LAVA Y SUBSIDENCIA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-9B)	127
GRÁFICO 2.042 SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS EN MASA DMQ (APÉNDICE C2-CU1-PN-10A)	128
GRÁFICO 2.043 SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS EN MASA MESETA (APÉNDICE C2-CU1-PN-10B)	129

ABREVIATURAS

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

COMPONENTE URBANÍSTICO

El componente urbanístico determina los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados según los requerimientos específicos.

Los contenidos del componente urbanístico observarán las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

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

Polígonos de Intervención Territorial
Tratamientos Urbanísticos
Estándares Urbanísticos

CAPÍTULO I

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

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

Los PIT se definen a partir de las características homogéneas del territorio. El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición. En el Distrito Metropolitano de Quito se determinan 551 PIT, de los cuales 381 son urbanos y 170 son rurales, los mismos que se señalan en los mapas al final de este capítulo.

Tabla 2.01 Polígonos de Intervención Territorial DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL	RURAL	URBANO	TOTAL
Calderón	31	29	60
Eloy Alfaro	33	7	40
Eugenio Espejo	69	12	81
La Delicia	76	44	120
Los Chillos	46	34	80
Manuela Sáenz	27	4	31
Quitumbe	26	5	31
Tumbaco	73	35	108
Total	381	170	551

Gráfico 2.01 Polígonos de intervención territorial DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-1A)

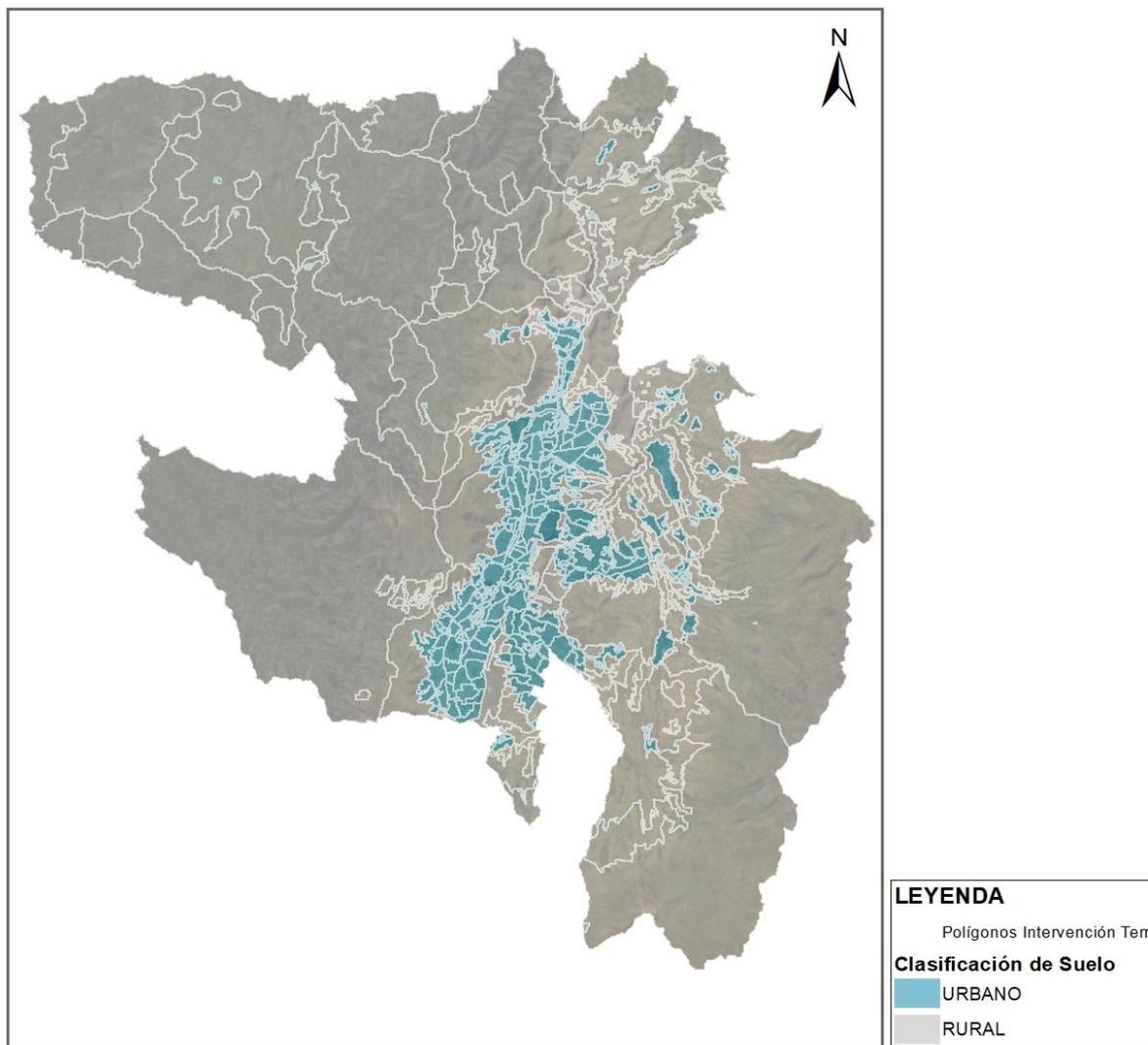
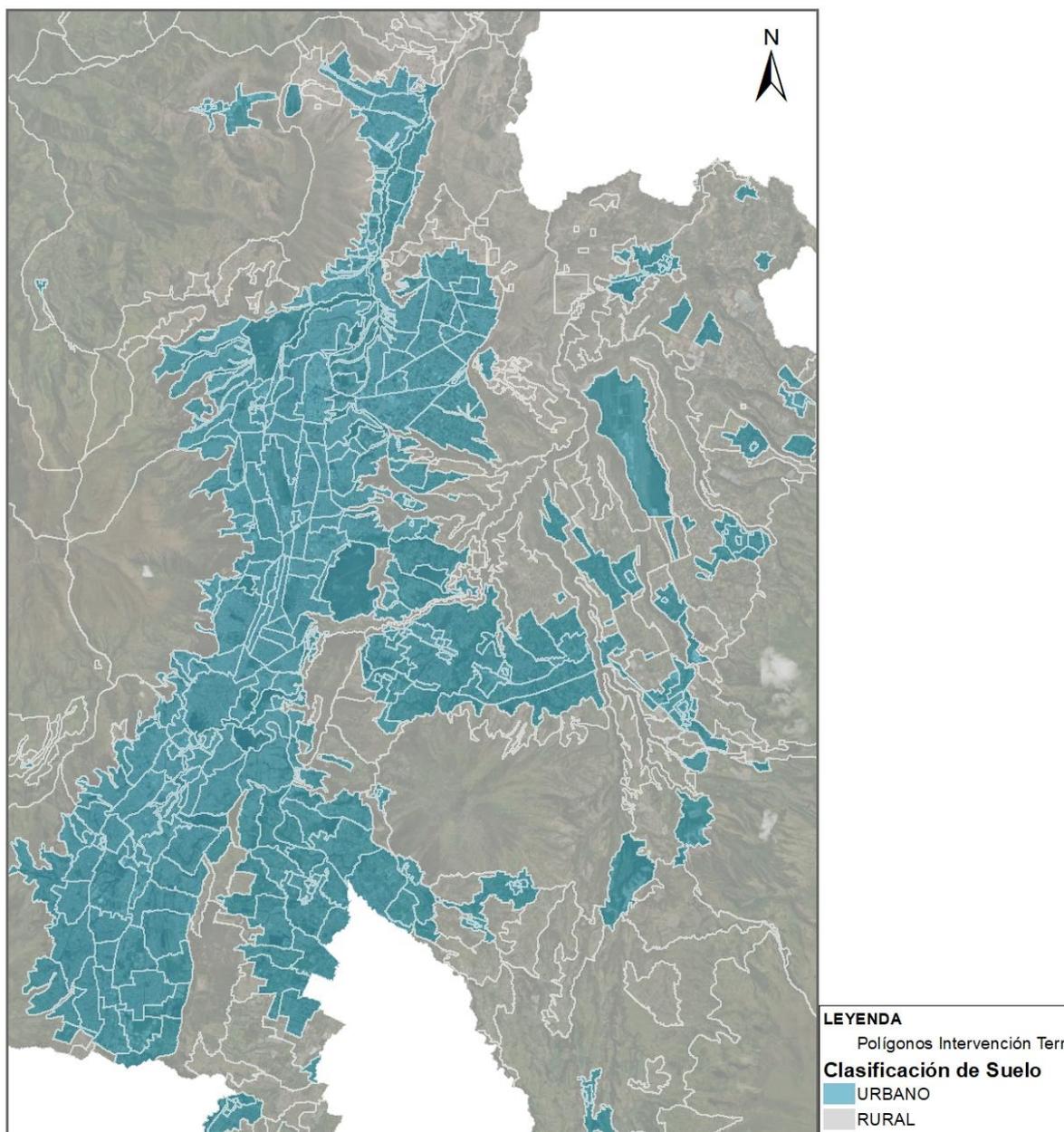


Gráfico 2.02 PIT 1 Polígonos de intervención territorial Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-1B)



CAPÍTULO II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

Las estrategias de planeamiento están asignadas a cada polígono de intervención territorial (PIT), que responden a las demandas y potencialidades de ese territorio.

En el presente Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos a los establecidos en la normativa nacional que responden a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito. Estos son, para suelo urbano: Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística; para suelo rural: Ocupación restringida y Ocupación Sostenible.

Este instrumento asigna los tratamientos según la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo al siguiente cuadro de vinculación:

Tabla 2.02 Tratamientos urbanísticos vinculación desde la clasificación del suelo

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
URBANA	CONSOLIDADO (ALTO, MEDIO, BAJO)	CONSERVACIÓN
		SOSTENIMIENTO
		RENOVACIÓN
		POTENCIACIÓN
		MEJORAMIENTO GRADUAL
		PROTECCIÓN URBANÍSTICA
	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		CONSOLIDACIÓN
		DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN
RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN SOSTENIBLE

		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	APROVECHAMIENTO O EXTRACTIVO	RECUPERACIÓN
		MITIGACIÓN

Gráfico 2.03 TU1 Tratamientos Urbanísticos DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-2A)

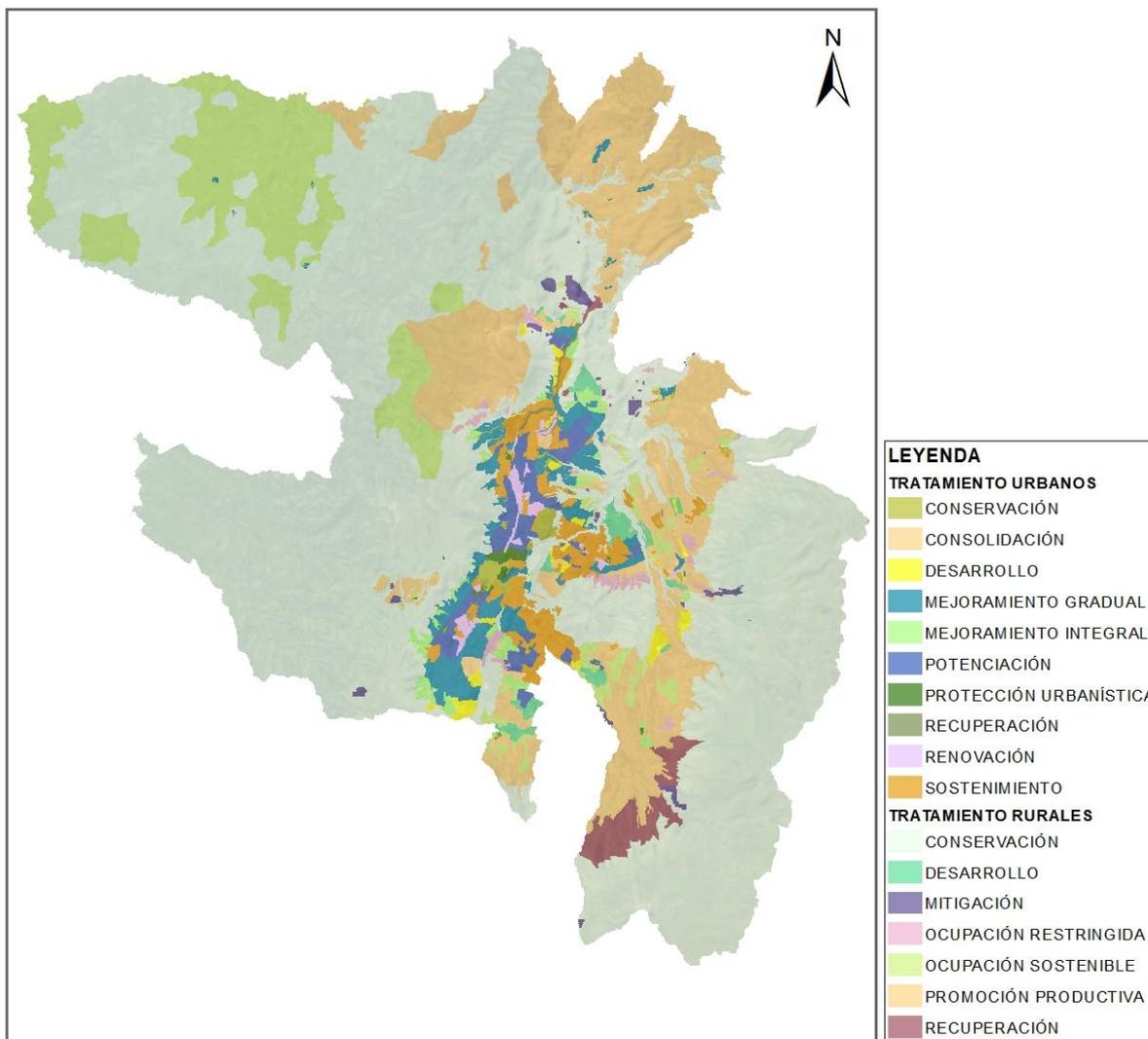
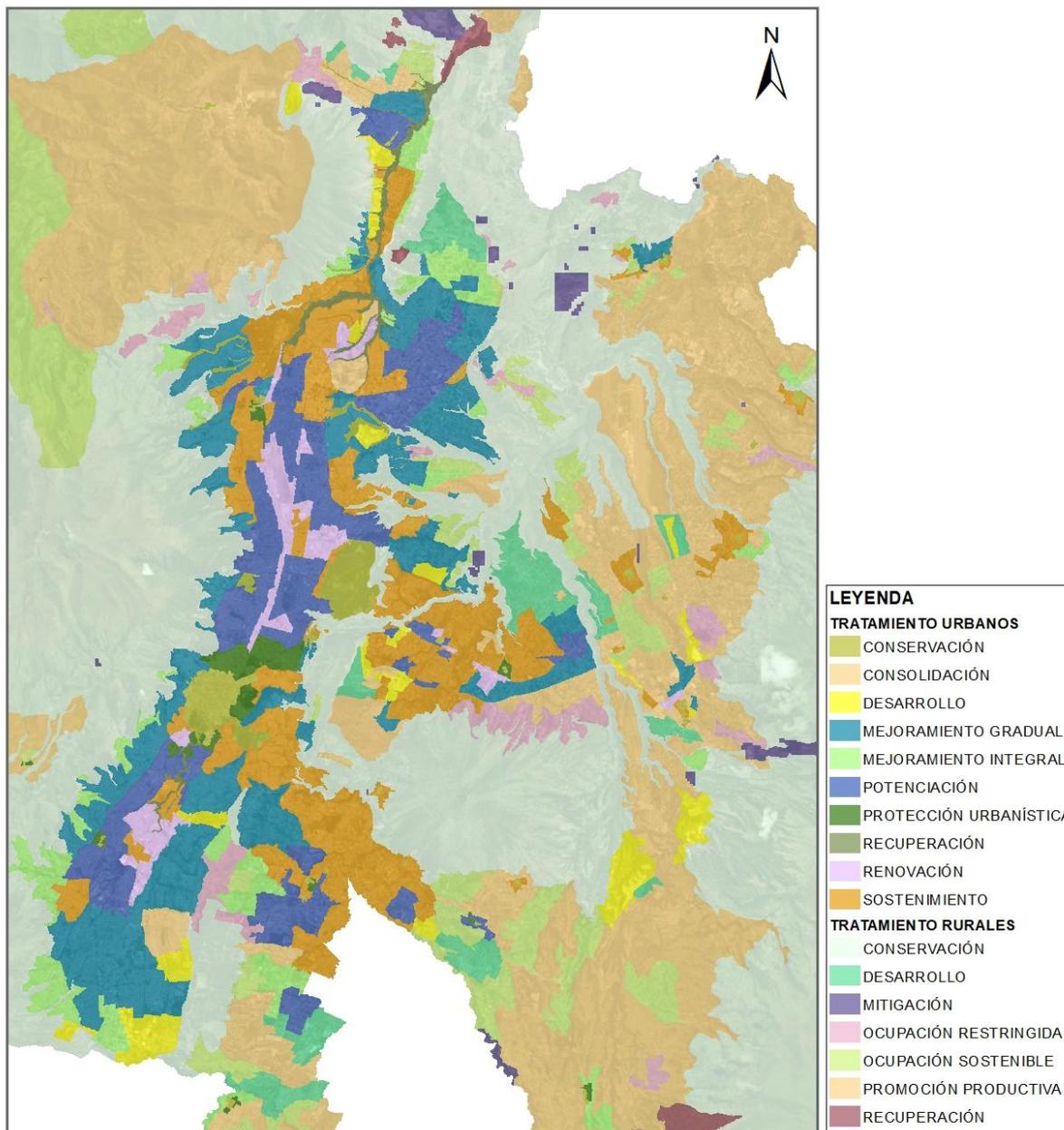


Gráfico 2.04 TU1 Tratamientos Urbanísticos Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-2B)



PARÁGRAFO I

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano son:

- 1. Conservación:** Se aplica en suelo urbano que posea valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y

valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

- 2. Protección Urbanística:** Se aplica en suelo urbano que evidencie valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo; existencia de patrimonio edificado; volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto.

Este tratamiento busca cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar las zonas en concordancia con las necesidades y estrategias de protección.

- 3. Sosténimiento:** Se aplica en suelo urbano caracterizado por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima sin que esto suponga un cambio en las condiciones normativas generales.

- 4. Potenciación:** Se aplica en suelo urbano consolidado con potencial para desarrollarse, que se encuentra en proceso de transformación e incremento del aprovechamiento urbanístico y requiera mejorar los servicios públicos de soporte.

Este tratamiento permite la regulación de las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad.

- 5. Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

- 6. Mejoramiento gradual:** Se aplica en suelo urbano consolidado que requiere mejorar la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.

- 7. Mejoramiento integral:** Se aplica en suelo urbano no consolidado caracterizado por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana, o procesos de

redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

8. **Consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
9. **Desarrollo:** Se aplica en suelo urbano que no presenta procesos previos de urbanización y que debe ser transformado para su articulación a la estructura urbana existente, y dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
10. **Recuperación:** Se aplica en el suelo urbano que ha sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

SUBPARÁGRAFO I

APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación. Además, el tratamiento de conservación aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

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



2. **Conservación:** Se aplica en suelo rural que posea valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
3. **Recuperación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
4. **Ocupación restringida:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos, sin embargo este instrumento definirá dentro de la norma urbanística el número de unidades de viviendas específico de acuerdo al uso de suelo, edificabilidad y localización.
5. **Ocupación sostenible:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de producción . Tiene por objetivo regular la ocupación del suelo para promover la agroproducción sostenible de pequeña escala, en equilibrio con los asentamientos humanos existentes.
6. **Promoción productiva:** Se aplica en suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
7. **Mitigación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

SUBPARÁGRAFO I

APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

La aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.
2. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida.
3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible u ocupación restringida.
4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.

CAPÍTULO III

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el presente Plan, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad.

Para efectos de la aplicación de la normativa contenida en este capítulo, se consideran como restricciones a los límites respecto a la edificación, habilitación y actividades permitidas sobre el suelo en razón de lo definido por la normativa urbanística vigente contenida en los instrumentos de planificación.

PARÁGRAFO I

USO DE SUELO

El uso de suelo es el destino y vocación asignado al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

SUBPARÁGRAFO I

USO GENERAL

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

Cada Polígono de Intervención Territorial definido en este Plan detalla un único uso general en función del tratamiento urbanístico establecido para el mismo.

Los usos generales son:

- 1. RESIDENCIAL (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- 2. SUELO DE EXPANSIÓN (SE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión

urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano.

3. **MÚLTIPLE (M):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. **PATRIMONIO CULTURAL (PC):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangibles e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
5. **INDUSTRIAL (I):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
6. **EQUIPAMIENTO (E):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales; los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado.
7. **PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. **RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en los cuales su uso mayoritario es destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

9. RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa local y nacional vigente. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por los entes rectores competentes.

10. COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, que tienen como uso específico mayoritario o exclusivo el de Comercios y Servicios Especializados.

Gráfico 2.05 USG1 Usos De Suelo General DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-3A)

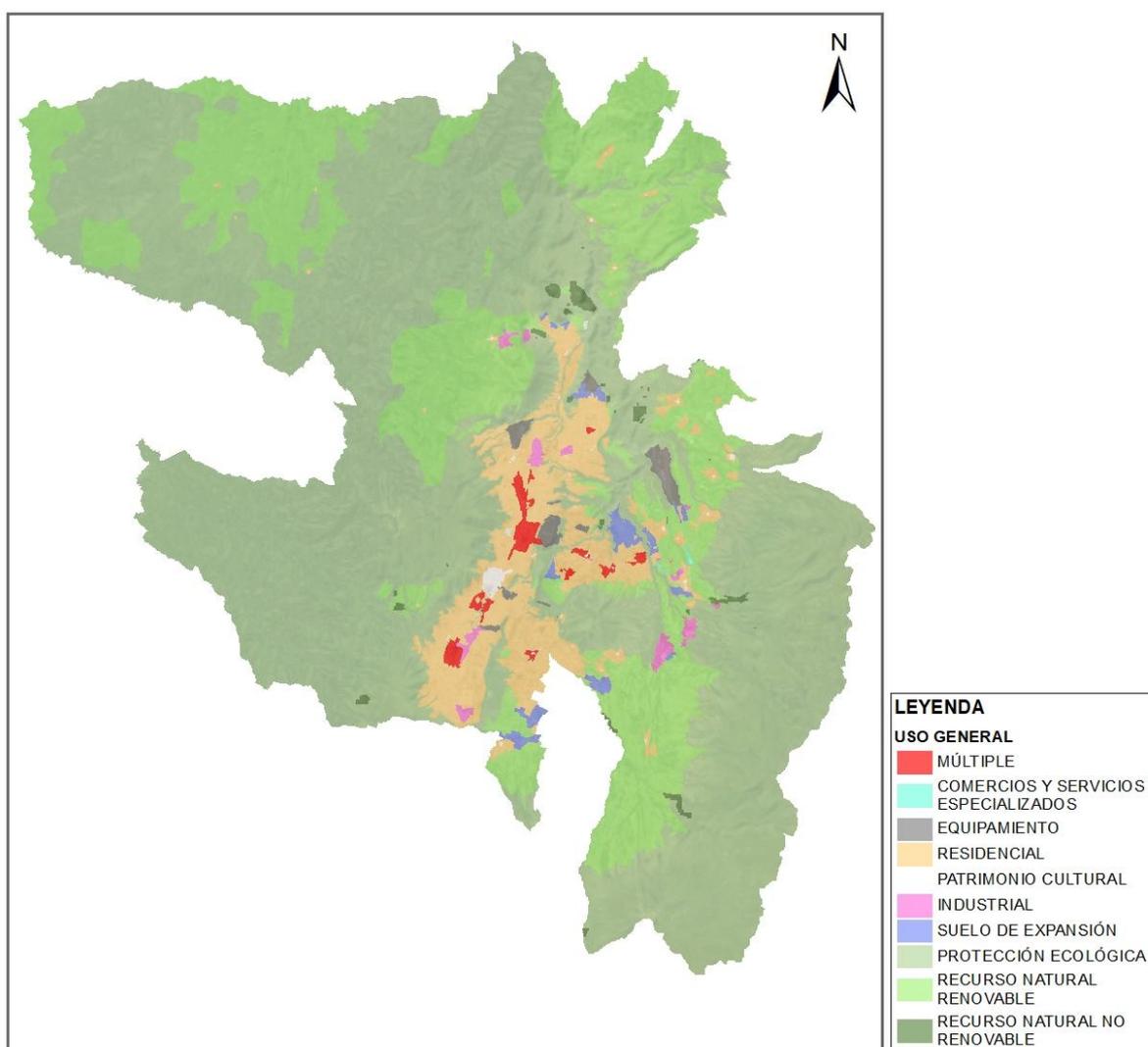
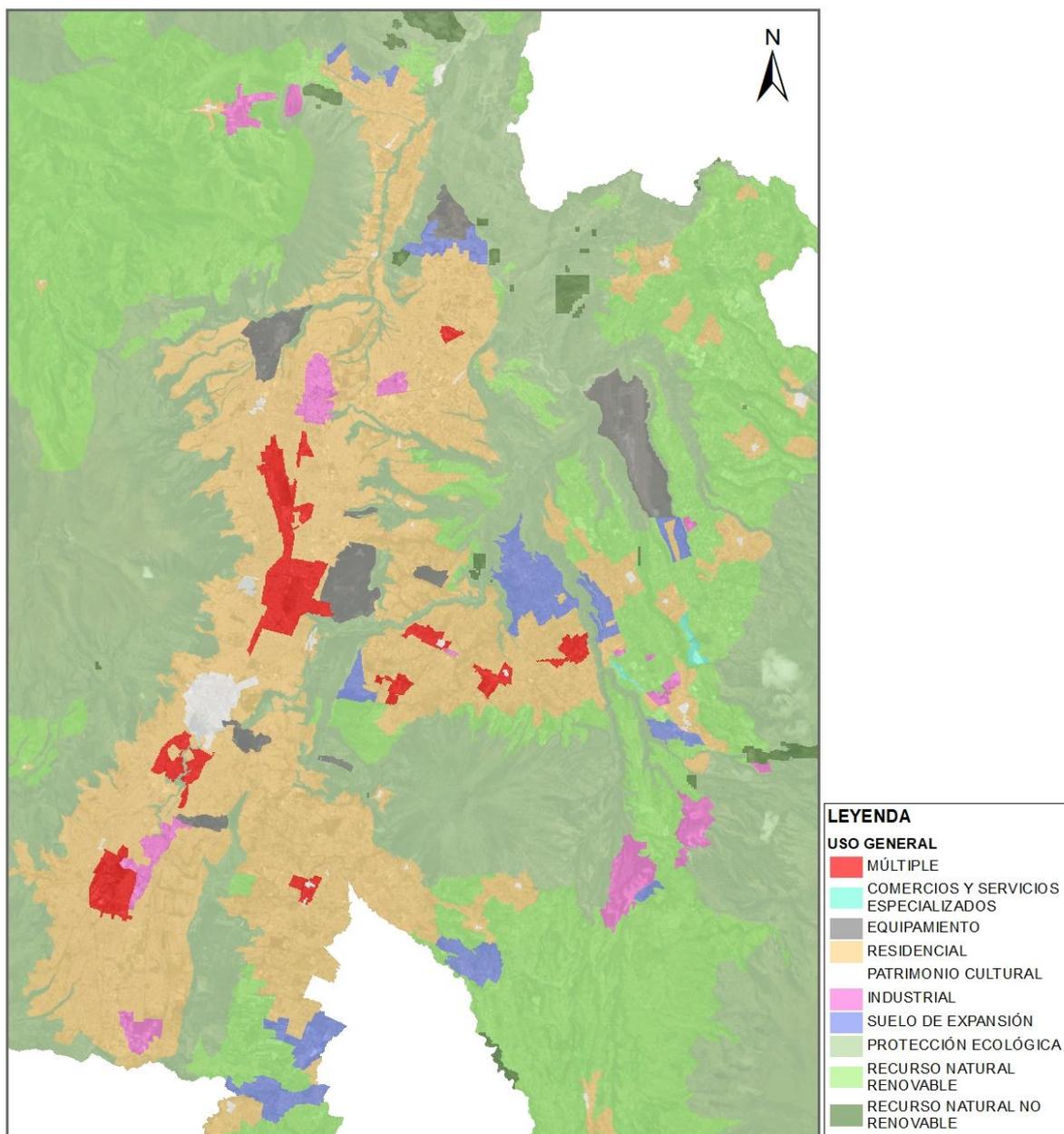


Gráfico 2.0 6 Usos de Suelo General Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-3B)



SUBPARÁGRAFO II

USOS DE SUELO ESPECÍFICOS

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

Los usos de suelo específicos determinados en este Plan, estarán orientados por la definición de tratamientos urbanísticos.

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades. Las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos, las cuáles se detallarán en el presente Plan y los planes urbanísticos complementarios, de ser el caso, y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención de la autorización correspondiente.

Los usos de suelo de patrimonio cultural, protección ecológica, recurso natural renovable y recurso natural no renovable, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la normativa nacional y metropolitana vigente.

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- a) **Uso principal.** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias o restringidas.
- b) **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) **Uso restringido.** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el presente Plan.
- d) **Uso prohibido.** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y/o complementario, y no es permitido en una determinada área de asignación.

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

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

1. USOS DE SUELO ESPECÍFICOS RESIDENCIALES

Los usos de suelo específicos residenciales se clasifican en urbanos y rurales:

1.1 RESIDENCIALES URBANOS (RU)

- a) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas, comprendidas entre 5 a 50 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes. La altura en su edificabilidad es mayoritariamente de 2 a 3 pisos y con forma de ocupación de preferencia aislada.
- b) Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas, comprendidas entre 51 a 150 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente.
- c) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas, mayores a 151 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo.

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

Para los usos residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el presente Plan.

Tipología de usos residenciales urbanos

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

Tabla 2.03 Tipologías de usos residenciales urbanos

USO RESIDENCIAL URBANO	TIPOLOGÍAS	CÓDIGO
Residencial de Urbano de Baja Densidad	1	RUB - 1
	2	RUB - 2

	3	RUB - 3
Residencial Urbano de Media Densidad	2	RUM - 2
	3	RUM - 3
	4	RUM - 4
Residencial Urbano de Alta Densidad	3	RUA - 3
	4	RUA - 4

1.2 RESIDENCIALES RURALES (RR)

- a) Residencial Rural (RR):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del subclasificado como de expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.
- b) Residencial Rural Restringido (RRR):** Es el uso de suelo residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano, fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.

En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y de alto riesgo.

Condiciones de unidades de vivienda para usos residenciales rurales

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

Para el uso de suelo residencial rural (RR) en los sectores determinados en el Apéndice No. 15_C2-CU1-PN-5A se permitirá la implantación de vivienda multifamiliar de hasta cuatro (4) unidades de vivienda por lote mínimo (VM4).

Para el uso de suelo residencial rural restringido (RRR) en los sectores determinados en el Apéndice No. 15_C2-CU1-PN-5A se permitirá la implantación de vivienda multifamiliar de hasta tres (3) unidades de vivienda por lote mínimo (VM3).

2. SUELO DE RESERVA (SR)

Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.

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

En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y, respecto a la residencialidad sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) hasta la sanción del plan parcial que determinará los nuevos aprovechamientos.

3. USO MÚLTIPLE (M)

Es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos, industrias de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.

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

4. COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

Es el uso asignado a zonas urbanas que contienen actividades económicas especializadas destinadas a fortalecer las cadenas de producción de escala zonal y metropolitana. No promueve actividades económicas relacionadas al consumo doméstico. Dentro de este uso principal, los usos residenciales se encuentran restringidos.

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

Condiciones generales del uso Comercios y Servicios Especializados:

Las actividades residenciales dentro de este uso de suelo podrán ocupar el 30% del COS total, mientras que, el uso de comercios y servicios especializados podrá ocupar el 100% del COS total.

Las actividades a desarrollarse en uso de suelo comercios y servicios especializados que se implanten sobre vías expresas, arteriales o colectoras del DMQ en las parroquias rurales, deberán restringir el acceso directo hacia la vía, asegurando soluciones mediante accesos paralelos de servicio.

5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

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

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

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el presente documento y la normativa nacional y metropolitana vigente.

6. PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

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

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

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Condiciones generales de implantación de usos comerciales y de servicios en el Centro Histórico de Quito

En el Centro Histórico de Quito, sólo se permite la distribución de gas mediante vehículos livianos autorizados para el efecto. En el resto de núcleos urbanos históricos y de las cabeceras parroquiales en las que se permiten distribuidoras de hasta 40 cilindros.

En el Centro Histórico de Quito, se permite la implantación de nuevos equipamientos de todas las tipologías, excepto centros de rehabilitación, cárceles y correccionales.

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

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

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

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

7. USOS DE SUELO ESPECÍFICOS INDUSTRIALES (I)

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

El suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- a) **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como Uso Específico Complementario, Restringido o Prohibido dentro del cuadro de compatibilidades de usos de suelo.

- b) **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con la residencia.

Podrá ser asignado como uso específico principal únicamente para suelo urbano; y como uso específico complementario, restringido o prohibido para suelo urbano y rural, dentro del cuadro de compatibilidades.

- c) **Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.

Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades para suelo urbano.

- d) Industrial de Alto riesgo (IAR):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.

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

Dentro del uso de suelo asignado como industrial de alto riesgo no se permite la actividad residencial.

Condiciones de implantación general para usos industriales

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

- a) Todas las industrias cumplirán con lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- b) En las industrias calificadas como IAI e IAR, sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 5 m por cada lado.
- c) La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente en relación a la materia.
- d) Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la normativa nacional y metropolitana vigente en relación a la materia.

Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales

- a) Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente y estándares urbanísticos generados para este plan.

- b) Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; de distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- c) Se prohíbe expresamente el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial, de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.
- d) Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería al interior de la propiedad, y garitas de vigilancia que podrán ocupar el espacio público, previo el pago de la regalía correspondiente.
- e) Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en uso de suelo industrial definido por el PUGS, deberán conformar una o varias unidades de actuación urbanística para su habilitación, siempre que no modifiquen las asignaciones de aprovechamiento de suelo del PUGS.
- f) En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización, indicando el uso o usos complementarios particulares asignados a cada sector, dentro de la unidad de actuación urbanística, que será determinada a través de una resolución administrativa aprobatoria, con la finalidad de asegurar un reparto equitativo de cargas y beneficios.
- g) Para todos los Parques Industriales, el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- h) Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: Estudios de factibilidad y dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda, estudios de impacto viales y de movilidad, estudios de impacto ambiental y estudios de seguridad industrial y salud ocupacional, los que serán validados por cada entidad competente.
- i) En caso de requerir una modificación al aprovechamiento del suelo asignado en el PUGS, las urbanizaciones o parques industriales podrán aplicar a un plan parcial, siempre que se encuentren en suelo urbano o suelo de expansión urbana, y su habilitación dentro del plan parcial se realizará a través de unidades de actuación urbanística, las cuales contendrán la propuesta de sectorización.

8. USO EQUIPAMIENTO (E)

Es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar

la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo a la función social y ambiental de la propiedad.

Podrá ser asignado como uso específico principal, compatible, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.

Tipología de equipamientos:

El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

1. **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
 - a) **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
 - b) **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, y la promoción de la creatividad cultural.
 - c) **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
 - d) **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
 - e) **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y
 - f) **Culto Religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
2. **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
 - a) **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.
 - b) **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.
 - c) **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos y animales.

- d) Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- e) Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
- f) Especial (EE):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.

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

Lineamientos para la localización de los equipamientos:

- a) Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT).
- b) Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en tratamientos de mejoramiento, zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico.
- c) Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza alta y muy alta no mitigable de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos.
- d) Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.

Condiciones de implantación del uso Equipamiento

- a) Los lotes con uso de suelo de equipamiento podrán tener asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales a través de un código de edificabilidad (CEQ), que se asignará mediante informe de la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, acorde con el cuadro de asignaciones de edificabilidad para habilitación de suelo y edificación de equipamientos.
- b) Los nuevos equipamientos que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios, servicios y equipamientos.
- c) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se ubiquen los comercios y servicios respecto de alguno de los equipamientos detallados respectivamente.
- d) Las actividades complementarias que se ubiquen en el mismo lote de establecimientos con uso de suelo de equipamiento, que no interfieran en su funcionamiento y estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.
- a) Los equipamientos metropolitanos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantar requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).
- b) Todos los proyectos de equipamiento metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.

Condiciones de implantación de equipamientos funerarios

- a) Los cementerios **o cenizarios** se implantarán en suelo compatible de acuerdo con el cuadro de Compatibilidades de Usos de Suelo.
- b) Los cementerios **o cenizarios** zonales se implantarán en un área mínima de 20.000 m², mientras que los cementerios **o cenizarios** metropolitanos se implantarán en un área mínima de 50.000 m².
- c) Para construir, ampliar o remodelar cementerios, cenizarios, establecimientos para incinerar restos humanos y animales, columbarios, funerarias se requerirá:
 - 1. La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).
 - 2. Uso de suelo compatible (ICUS permitido) si es nueva construcción.
 - 3. En el caso de ampliación o remodelación en un cementerio preexistente, en uso de suelo incompatible, se requerirá el informe favorable de la Secretaría responsable del Ambiente, y Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría responsable de la Seguridad, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio

- técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística.
4. Cumplir todas las disposiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, contenidas en el Anexo Único del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigentes, y en sus futuras actualizaciones.
 5. Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, salas de velación, criptas, crematorios y funerarias establecidas en la normativa nacional vigente.

Condiciones específicas de implantación de equipamientos funerarios en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE)

Los proyectos de equipamientos de servicios funerarios a implantarse en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE), requerirán los informes favorables de las Secretarías responsables del Ambiente, de la Salud, y la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría responsable de la Seguridad, instancias encargadas de evaluar el proyecto propuesto y emitir criterio técnico favorable previo a la respectiva obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, en concordancia con las siguientes condiciones:

- a) Informe de Viabilidad técnica ambiental favorable emitido por la Autoridad Nacional Ambiental, en caso que el proyecto requiera ejecutarse en área protegida determinada por el gobierno central. En caso de ejecutarse en áreas de intervención especial y recuperación declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, requerirán informe favorable del órgano metropolitano responsable del ambiente.
- b) En sitios con pendientes mayores a 36% según el mapa de amenazas a deslizamientos o movimientos en masa de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, no será posible desarrollar proyectos de equipamientos funerarios.
- c) El proyecto de los equipamientos funerarios deberá presentar a la entidad encargada del ambiente, una propuesta de mantenimiento y recuperación de la cobertura vegetal afectada por las construcciones, en caso de haberla.
- d) De la misma manera, el proyecto debe considerar obras de mitigación a potenciales riesgos que se puedan activar producto de movimiento de tierras y remoción de cobertura vegetal; incluyendo, además, si es necesario debe incluir, un adecuado sistema de drenajes para el manejo de la escorrentía, en caso de haberlos.
- e) Respetará las franjas de protección de quebradas, fuentes de agua y en general de los sistemas hídricos presentes, sin afectar las franjas de vegetación protectora de estos sistemas.

Condiciones de implantación de los columbarios

Los columbarios que no formen parte de un cementerio, cenizario y/o a actividades relacionadas a servicios funerarios, exceptuando funerarias, a más de las condiciones ya establecidas para el uso equipamiento, deberán cumplir con:

- a) Predio con frente a una vía colectora o de mayor jerarquía.
- b) Cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que le sean correspondientes.

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

Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto (EDM3) deberán cumplir previamente con las siguientes condiciones de implantación:

- a) Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha.
- b) La distancia mínima con relación a plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, construcciones de equipamientos, vías públicas expresas y arteriales, y viviendas será de 250 m, medidos desde la pista de tiro.
- c) Las franjas de seguridad, vinculadas a los puntos de impacto del proyectil, no podrán exceder los linderos del predio en el cual se implanta el equipamiento y contarán con las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente.
- d) Adicionalmente el proponente deberá presentar, previo al inicio de actividades, la aprobación del plan de manejo ambiental por parte de la autoridad ambiental competente, el cual incluirá el cumplimiento de la normativa sonora. El proyecto deberá incluir pantallas de insonorización, aplicando, por ejemplo, barreras de arbustos, árboles en el área de influencia directa.
- e) El espacio autorizado destinado a la zona de disparo será el único habilitado para el efecto, sin la posibilidad de permitir espacios no autorizados en el mismo predio.

Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario

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

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

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

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

Tabla 2.04 Equipamientos Parque Bicentenario

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

9. USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

Es el uso de suelo asignado a áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos. Se aplicarán las siguientes consideraciones:

1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
2. En quebradas o zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ), no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación.
3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en este instrumento, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

Categorías de Protección Ecológica

Las categorías de protección ecológica corresponden a las áreas de manejo ambiental, según el siguiente detalle:

1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por la Autoridad Ambiental Nacional dentro del DMQ y los usos estipulados por la Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental.
2. **Patrimonio Natural Distrital:** Son unidades de conservación que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican al menos las siguientes:

- a) **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b) **Áreas de Protección de Humedales.-** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c) **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.-** Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d) **Áreas de intervención especial y recuperación AIER.-** Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- f) **Bosques y Vegetación Protectora.-** Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

De acuerdo a su localización, en las zonas de protección ecológica colindantes a las zonas urbanas y las que pertenecen a áreas nacionales protegidas, se restringirá el número de unidades de vivienda permitidas por lote mínimo, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento. No podrá superar los 2 pisos de altura con un coeficiente de ocupación no mayor a 2%.

Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica

- a) Cualquier implantación en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por el presente Plan.
- b) Con la finalidad de promover su conservación, se podrán desarrollar planes especiales y planes de manejo ambiental de acuerdo al Código Municipal y conforme a la legislación ambiental vigente.
- c) En el caso de proyectos, de uso diferente al residencial y compatibles con este uso de suelo, se deberá presentar el proyecto a la entidad encargada de certificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, que a más de lo establecido en la normativa metropolitana específica, contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente.
- d) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER), siempre y cuando se respete lo establecido en las ordenanzas correspondientes y determinado en el cuadro de compatibilidades.
- e) La altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos habitables.
- f) No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior al 36%.
- g) No se permite la edificación en Protección Ecológica con código de edificabilidad PQ.

10. USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

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

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación, y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.

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

De acuerdo a su localización, la propuesta normativa de este Plan restringe el número de unidades de viviendas permitidas por lote mínimo de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento. No podrá superar los 2 pisos de altura y el 5% del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja.

Tipologías del uso Recurso Natural Renovable

- a) **Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1):** Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto
- b) **Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2):** Contempla la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, así como actividades recreativas, ecoturísticas, y actividades productivas. Limita las actividades industriales de mediano impacto.

Clasificación del uso Recurso Natural Renovable

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

Condiciones de implantación del uso Recurso Natural Renovable

1. Sistemas agropecuarios sostenibles:

- a) En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm., no se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales.
- b) No se permite el incremento de la superficie de monocultivos en detrimento de los relictos de vegetación nativa (pastizales, café, cacao, caña de azúcar, frutales, palmito, palma africana y otros).
- c) No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
- d) Se autorizará la implantación de estructuras temporales (parantes y plástico) para el uso de invernaderos en un área que ocupe hasta el 50% del lote.
- e) Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelos y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima), en especial en pendientes mayores del 12%. Se priorizarán las prácticas agroecológicas y agrosilvo pastoriles.
- f) En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm, no se permiten actividades de agricultura de cultivos temporales o labranza (eliminada plantaciones forestales).

- g) No se permiten los vertimientos y las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.

2. Sistemas forestales sostenibles:

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

11. RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

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

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

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

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

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizarán de acuerdo a la normativa nacional vigente.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que generen la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Dentro de este uso de suelo no se permite la actividad residencial.

Gráfico 2.0 7 USE1 Usos de Suelo Específicos Principales DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-4A)

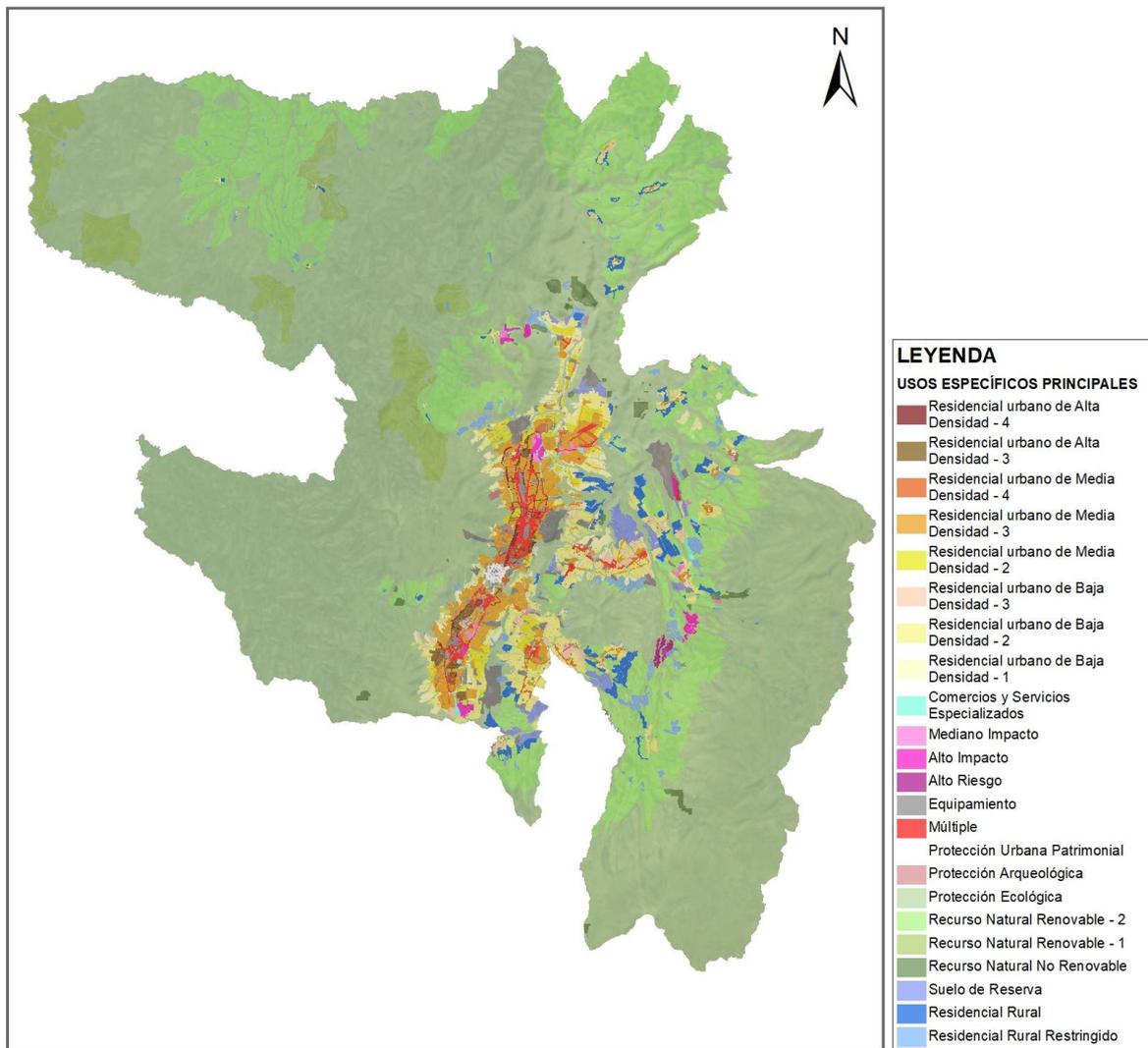
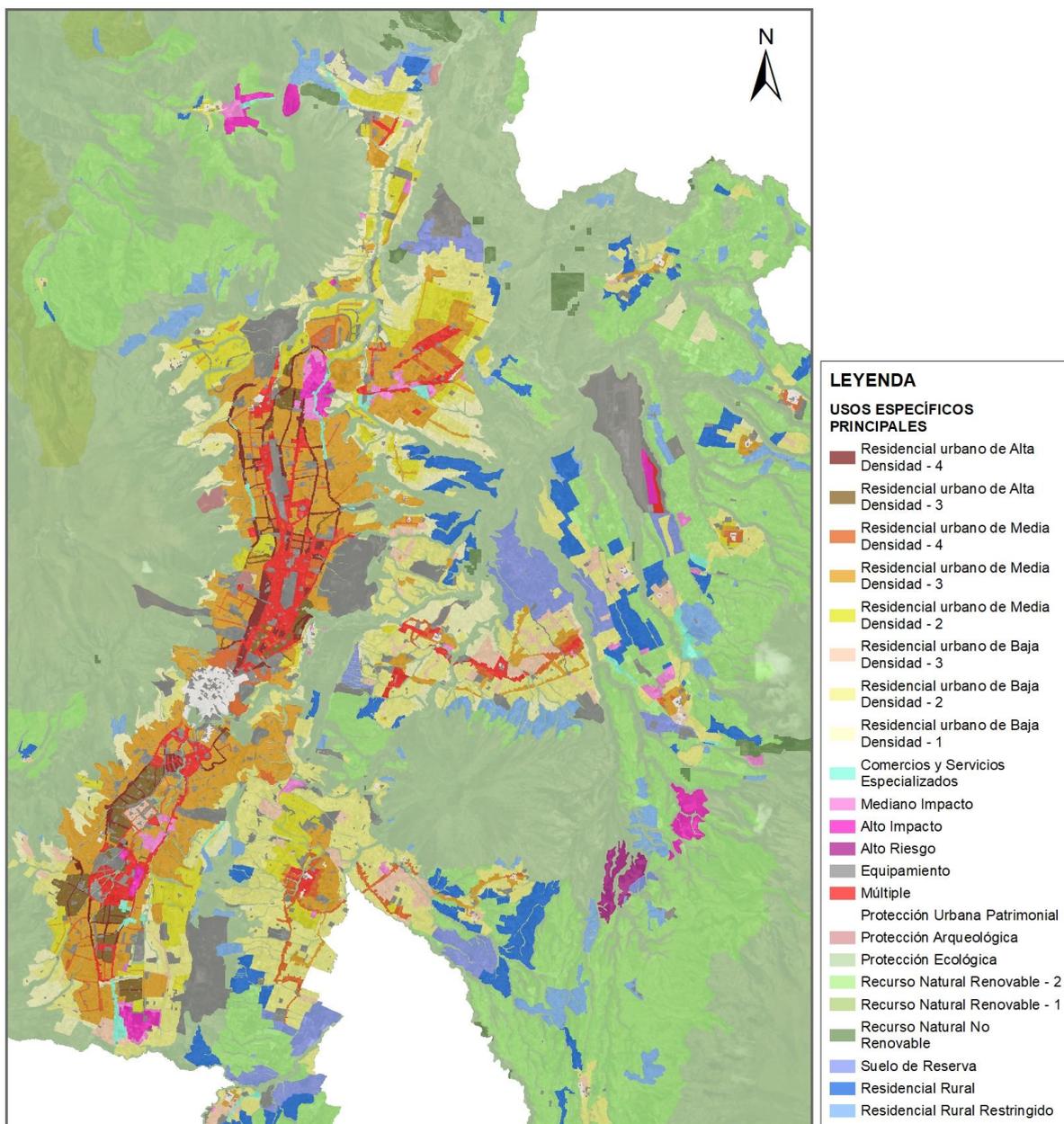


Gráfico 2.0 8 USE1 Usos de Suelo Específicos Principales Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-4B)



SUBPARÁGRAFO III

ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

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

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

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

- a) **Servicios barriales:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- b) **Oficinas administrativas (1):** Comprende oficinas privadas y públicas, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas.
- c) **Alojamiento doméstico (1):** Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento no permanente.

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

- a) **Comercio sectorial:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un conjunto de barrios o a la totalidad del sector, son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- b) **Servicio sectorial:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- c) **Comercios de menor escala:** Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.
- d) **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso en función del impacto que ocasionen a las zonas aledañas.
- e) **Oficinas administrativas (2):** Son establecimientos de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos. Generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas.

- f) **Alojamiento (2):** Comprende instalaciones para alojamiento mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
- g) **Centros de juego:** Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

3. Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o en corredores urbanos y se clasifican en:

- a) **Centros de diversión:** Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos: ruido, alta demanda de áreas para estacionamiento, impactos en la accesibilidad y en la provisión de transporte, requieren de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- b) **Comercios y servicios de mayor impacto:** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga, que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades.
- c) **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- d) **Almacenes y bodegas:** Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
- e) **Centros de comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
- f) **Alojamiento (3):** Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4. Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano: Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y se clasifican en:

- a) **Comercio restringido:** Son establecimientos destinados al trabajo o servicio sexual, con o sin hospedaje.
- b) **Venta de vehículos pesados y maquinaria:** Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, y que siendo generadores de todo tipo de tráfico.
- c) **Talleres de servicios y ventas especializadas:** Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo.
- d) **Centros comerciales:** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

Condiciones generales de implantación de actividades comerciales y de servicios

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

- a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- b) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley.
- c) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- d) Si se localizan cercanas a una terminal aeroportuaria, requerirán previo a la obtención, por primera vez, de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística, el informe de la entidad reguladora de la actividad aeronáutica del país.
- e) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3A) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales, y podrán ubicarse en un lote mínimo de 20.000 m². Estas actividades económicas tendrán un radio de influencia de 25 kilómetros, dentro del cual no podrá ubicarse ninguna otra actividad económica del mismo tipo. Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Condiciones específicas de implantación de actividades comerciales y de servicios

- a) Los comercios que correspondan a la tipología CM1A, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud, barrial sectorial, zonal o ciudad o metropolitano.
- b) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano. Esta condición de implantación no aplicará para zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, sin embargo, los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.
- c) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.
- d) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia entre sí. Esta condición de implantación no aplicará para zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito.

- e) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán implantarse y obtener únicamente una LUAE por lote. Esta condición de implantación no aplicará para zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito en las cuales podrán implantarse 2 LUAE por lote.
- f) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B, dentro de las zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.
- g) Una vez sancionada la presente ordenanza, los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B que se ubiquen en zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito que requieran obtener una LUAE, deberán cumplir con las compatibilidades de uso de suelo y todas las condiciones de implantación, considerando las excepciones de la presente normativa y no podrán acogerse a ningún proceso de preexistencia.
- h) En uso de suelo Residencial Urbano de baja, media y alta densidad del tipo 3, los restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas podrán implantarse a una distancia de 100 m entre ellos y podrán obtener únicamente una LUAE por lote. Los restaurantes que hayan obtenido la LUAE con base a una normativa anterior que se encuentra vigente, continuarán con su funcionamiento; pero, de transferirse el dominio el derecho de preexistencia a otro propietario, estos comercios deberán cumplir con la normativa vigente. Esta condición de implantación no aplicará para zonas especiales turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito.
- i) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se ubiquen los comercios y servicios respecto de alguno de los comercios, servicios o equipamientos detallados, respectivamente.
- j) Las nuevas actividades comerciales y servicios que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios, servicios y equipamientos implantados.
- k) Los establecimientos cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- l) Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables del Turismo a nivel nacional y metropolitano.
- m) Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes, en los casos siguientes:
 - 1. Una distancia mínima de 200 metros entre gasolineras y estaciones de servicios o de proyectos licenciados y/o aprobados, destinados a equipamientos: educativos, salud, bienestar social de nivel zonal y de ciudad o metropolitano, así como a orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas discapacitadas, centros de protección de menores, casa de la cultura, salas de cine mayores a 300 puestos, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.

2. Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP).
 3. Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares; igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
 4. A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
 5. A 1.000 m. de los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes de las plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
- n) Las gasolineras y estaciones de servicios a implantarse en usos de suelo residenciales rurales deberán hacerlo en lotes frentistas a vías colectoras, arteriales y expresas que cuenten con vías de servicios.
- o) Las gasolineras y estaciones de servicios deberán implantarse con frente al menos a una vía de 15 m de ancho.
- p) Se prohíbe su implantación en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EPMAPS.
- q) Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- r) Los establecimientos nuevos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión y Control Vehicular.
- s) En lotes ubicados en suelo rural con uso principal recurso natural renovable y residencial rural que cuenten con un área mínima de cinco hectáreas (5,0 Ha), donde se encuentren implantados establecimientos de alojamiento turístico clasificados por la Autoridad Nacional de Turismo como: Hacienda Turística, Lodge o Resort y cuenten con registro de turismo y Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) vigente, podrán implementar actividades CZ1D (Bares y Discotecas y/o Salas de recepciones y banquetes), siempre que dichas actividades se realicen de manera complementaria a la actividad económica principal y al interior de las instalaciones del establecimiento de alojamiento turístico.
- t) Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación para la emisión del informe técnico favorable, previo a obtener el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

SUBPARÁGRAFO IV
COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: principales, complementarios, restringidos y prohibidos; en relación a lo que promulga cada uso específico principal, se asignan las actividades económicas y equipamientos como complementarios, restringidos y prohibidos.

El cuadro de compatibilidades de usos de suelo, incorpora las variables de:

- a) Uso de suelo específico principal
- b) Tipo: Determina los niveles de compatibilidad en el caso de los usos residenciales urbanos y recurso natural renovable; así como, los diferentes tipos en el caso de los equipamientos.
- c) Simbología: Representa una abreviatura del uso específico principal junto con su tipo.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades (EEB, SFS, CB1, etc) dentro de ellos se encuentran agrupadas actividades económicas en torno a equipamientos, comercios y servicios de distintas escalas. Dichas actividades económicas responden a las definidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) (Apéndice C2_2.3_01). Las actividades económicas restringidas deberán cumplir las condiciones generales para su implantación y habilitación y están detalladas en la matriz de Actividades Económicas Restringidas (Apéndice C2_2.3_03).

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

Tabla 2.05 Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamiento (Apéndice C2_2.3_02)

Uso Principal Específico de Suelo	Tipo	Simb.	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 1	RUB-1	CB1A, EBB, ECB, ECRB, EDB, EDS, EEB, EGB, ESB, SAS1C, SFS3	EIS, ETS	CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDZ1, EDZ2, EEM, EES, EEZ1, EFM,



					EFS, EFZ1, EFZ2, EGM, EGS, EGZ, EIB, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 2	RUB-2	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, EAS, EBB, EBS, ECB, ECRB, ECRS1, ECRS2, ECS, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EGS, ESB, ESS, ETB, SAS1C, SFS3	EBZ, EIS	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAZ, EBM, ECM, ECRM, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDZ1, EDZ2, EEM, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIB, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESZ, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-2			
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 3	RUB-3	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECRB, ECRS1, ECRS2, ECB, ECS, ECZ, EDB, EDS, EDZ2, EEB, EES, EFS, EGB, EGS, ESB, ESS, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, IBI1, IBI2, SAS1C	CS3B, CS3C, EEZ1, EIS	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EBM, ECM, ECRM, EDM1, EDM2, EDM3, EDZ1, EEM, EFM, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIB, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESZ, ETM, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-3			
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-3			
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	TIPO 4	RUM-4	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM4A, CM4B, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ2A, CZ3A,	CS3B, CS3C, CZ2C, CZ2D, EEM, EFZ1	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4C, CM5, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2B, CZ3B, CZ4B, CZ5B, EAM, EBM, ECM, ECRM, EDM1,



Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-4	CZ4A, CZ5A, CZ6, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECRB, ECRS1, ECRS2, ECB, ECS, ECZ, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EES, EEZ1, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, IBI1, IBI2, SAS1C		EDM2, EDM3, EFZ2, EFM, EGM, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ETM, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Suelo de Reserva (SR)	N/A	SR	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM4C, CS7B, EAS, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECRB, ECB, ECS, EDM1, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EES, EEZ1, EGB, EGS, EIB, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, IBI1, IBI2, SAS1A, SAS1B, SAS1C, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2	EIS	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECZ, EDM2, EDM3, EEM, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ETM, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS2A, SFS3
Residencial Rural (RR)	N/A	RR	CB1A, CB1B, CS1A, CS1B, CS3A, CS3B, CS3C, CS5, CS7B, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CM4C, EBB, EBS, ECB, ECRB, EDM1, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EES, EEZ1, EGB, EGS, EIB, ESB, ESS, ETB, ETS2, IBI1, IBI2, SAS1A, SAS1B, SAS1C, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3	EIS	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM5, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM2, EDM3, EDZ2, EEM, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESZ, ETM, ETS1, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SFS3
Residencial Rural Restringido (RRR)	N/A	RRR	CB1A, CB1B, CZ1D, EBB, ECB, ECRB, EDB, EEB, EIZ, ESB, ETB, IBI1, IBI2, SAS1A, SAS1B, SAS1C, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3	EIS	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ,

					EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEM, EES, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIB, EIM, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SFS3
Múltiple (M)	N/A	M	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM4A, CM4B, CM4C, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1C, CZ2A, CZ2D, CZ3A, CZ4A, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIS, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IBI1, IBI2, IMI1, IMI3, SAS1C	CM2, CS3C, CZ1A, CZ1B, CZ2C, CZ4B	CM1A, CM1B, CM3, CM5, CZ1D, CZ2B, CZ3B, EBM, EDM3, EFM, EFZ1, EFZ2, EGM, EIM, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ETM, IAI, IAR, IMI1, IMI2, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Comercio y Servicios Especializados (CSE)	N/A	CSE	CM1A, CM1B, CM2, CM4A, CM4B, CM4C, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAS, EAZ, EDS, EDZ1, EDZ2, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGS, EGZ, EIS, EIZ, ETB, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IBI1, IBI2, SAS1C	IMI2	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM3, CM5, CS1A, CZ1D, CS1B, EAM, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EGM, EIM, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETM, IAI, IAR, IMI1, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Protección Arqueológica (PA)	N/A	PA	ECS, EEZ1, ETB, SAS1C	N/A	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS,



					EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIS, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Protección Urbana Patrimonial (PUP)		PUP	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBS, ECB, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDB, EDM2, EDS, EDZ1, EEB, EEM, EES, EEZ1, EGB, EGS, ESB, ESS, ESZ, ETB, IBI1, IBI2, SAS1C	EFS	CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS3A, CS3B, CS3C, CZ1D, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, EBM, EBZ, EDM1, EDM3, EDZ2, EFM, EFZ1, EFZ2, EGM, EGZ, EIM, EIS, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Industrial de Mediano Impacto (IMI)	N/A	IMI	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, EAS, EBM, ECRB, ECRS1, ECRS2, EDB, EDS, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIB, EIS, EIZ, ESB, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, SAS1C	CM5	CB4, CS6, CS7A, CS7B, CZ1D, CZ6, EAM, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, IAI, IAR, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3

Industrial de Alto Impacto (IAI)	N/A	IAI	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, EDM1, EDM2, EDM3, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIS, EIZ, EPZ1, EPZ2, ESB, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, SAS1C	N/A	CB4, CS6, CS7A, CS7B, CZ1D, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EPM1, EPM2, ESM, ESS, ESZ, IAR, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Industrial de Alto Riesgo (IAR)	N/A	IAR	CM2, CM3, CM5, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIB, EIS, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, SAS1C	N/A	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM4A, CM4B, CM4C, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETZ1, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
Equipamiento (E)	Educación (E)	EE	EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECB, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EIM, EIB, EIS, EIZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETS1,	N/A	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3
	Cultura (C)	EC			
	Salud (S)	ES			
	Bienestar social (B)	EB			
	Recreación y deporte (D)	ED			
	Culto (CR)	ECR			
	Seguridad ciudadana (G)	EG			
	Administración pública (A)	EA			



	Funerarios (F)	EF	ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, SAS1C		
	Transporte (T)	ET			
	Infraestructura (I)	EI			
	Especial (P)	EP			
Protección Ecológica (PE)	N/A	PE	CB1A, CB1B, CS1B, CS7B, EDM1, EDM3, EEZ1, EGB, EIM, EIS, EIZ, EPZ1, SAS1A, SAS1C, SAS2A, SFS1, SFS3	CS3C, EFM, EFZ1, EFZ2	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS2, CS3A, CS3B, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM2, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EFS, EGM, EGS, EGZ, EPM1, EPM2, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1B, SAS2B, SFS2, SFS3
Recurso Natural Renovable (RNR-1)	TIPO 1	RNR-1	CB1A, CB1B, CS7B, CZ1D, EBB, ECB, ECRB, EDB, EEB, EEZ1, EIM, EIS, EIZ, ESB, IBI1, IBI2, SAS1A, SAS1C, SAS2A, SFS1, SFS3	CS3C	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEM, EES, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGB, EGM, EGS, EGZ, EPM1, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IMI1, IMI2, IMI3, NN1, SAS1B, SAS2B, SFS2, SFS3
Recurso Natural Renovable (RNR-2)	TIPO 2	RNR-2	CB1A, CB1B, CM4C, CS7B, CZ1D, CZ4A, EBB, ECB, ECRB, EDM1, EDM3, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EEZ1, EFS, EIB, EIM, EIS, EIZ, EPM2, ESB, ETS1, ETS2, IBI1,	CS3C, EFM, EFZ1, EFZ2	CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C,

			IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, SAS1A, SAS1B, SAS1C, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3		CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM2, EDZ2, EEM, EES, EGB, EGM, EGS, EGZ, EPM1, EPZ1, EPZ2, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, NN1, SFS3
Recurso Natural No Renovable (RNNR)	N/A	RNNR	EGB, EGM, EGZ, EIB, EIM, EIS, EIZ, EPM1, NN1, SAS1C	N/A	CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4A, CM4B, CM4C, CM5, CS1A, CS1B, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS7B, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ1C, CZ1D, CZ1E, CZ2A, CZ2B, CZ2C, CZ2D, CZ3A, CZ3B, CZ4A, CZ4B, CZ5A, CZ5B, CZ6, EAM, EAS, EAZ, EBB, EBM, EBS, EBZ, ECM, ECRB, ECRM, ECRS1, ECRS2, ECS, ECZ, EDM1, EDM2, EDM3, EDS, EDZ1, EDZ2, EEB, EEM, EES, EEZ1, EFM, EFS, EFZ1, EFZ2, EGS, EPM2, EPZ1, EPZ2, ESB, ESM, ESS, ESZ, ETB, ETM, ETS1, ETS2, ETZ1, ETZ2, ETZ3, IAI, IAR, IBI1, IBI2, IMI1, IMI2, IMI3, SAS1A, SAS1B, SAS2A, SAS2B, SFS1, SFS2, SFS3

SUBPARÁGRAFO V

VINCULACIONES DE LOS USOS DE SUELO CON EL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

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

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

Tabla 2.06 Vinculación de usos de suelo con el componente estructurante

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

				Residencial urbano de Media Densidad (RUM)	
	Protección	Conservación Recuperación	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE)	
RURAL	Expansión Urbana	Desarrollo	Suelo de Expansión (SE) Equipamiento (E)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Suelo de Reserva (SR)	
	Protección	Conservación Ocupación restringida Recuperación	Patrimonio Cultural (PC) Protección Ecológica (PE)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR) Residencial Rural Restringido (RRR)	
	Producción	Promoción productiva		Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
		Recuperación		Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2)
		Ocupación sostenible		Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-1) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
		Ocupación		Recurso Natural	Equipamiento (E)



		restringida	Renovable (RNR)	Protección Arqueológica (PA) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2) Residencial Rural (RR) Residencial Rural Restringido (RRR)
	Aprovechamiento Extractivo	Recuperación Mitigación	Recurso Natural No Renovable (RNNR)	Protección Ecológica (PE) Recurso Natural No Renovable (RNNR)

SUBPARÁGRAFO VI

NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN POR USOS

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

Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecen las normas específicas de construcción en los usos establecidos en el presente documento, y la normativa municipal y nacional vigente.

PARÁGRAFO II

EDIFICABILIDAD

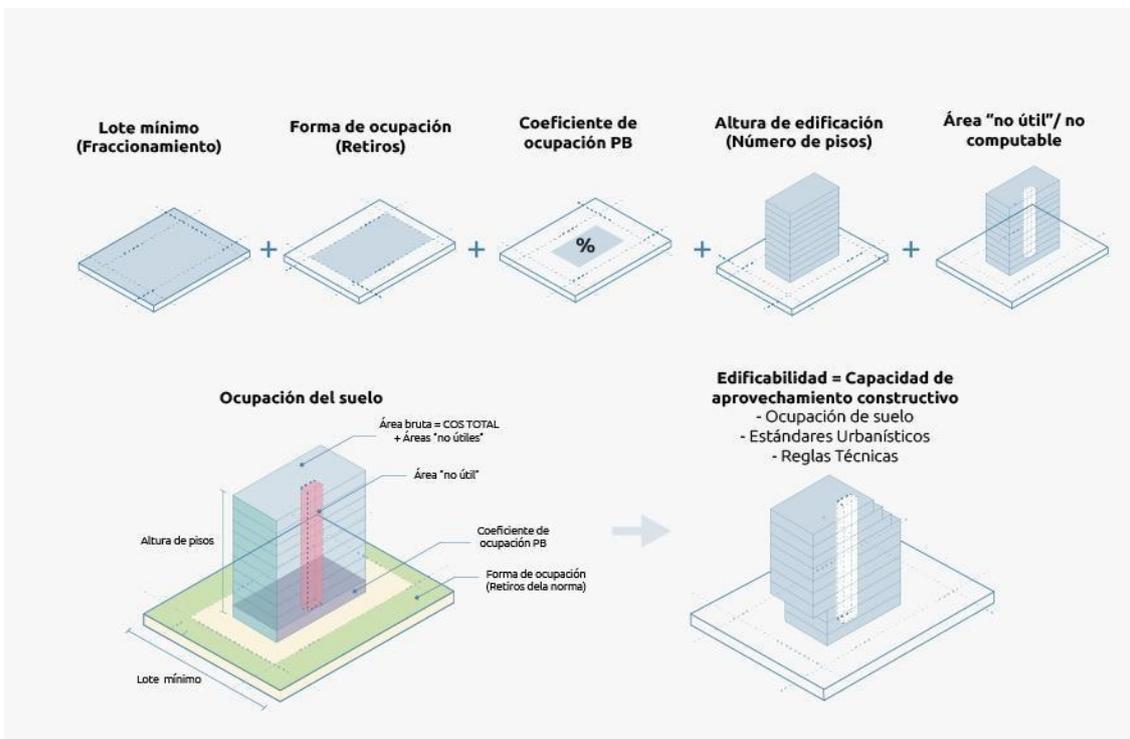
1. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.

2. CAPACIDAD DE APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO

La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados en este instrumento, los planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.

Gráfico 2.09 Concepto de Edificabilidad



3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD

La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- Edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.
- Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través de este instrumento o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
- Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.

La aplicación de este tipo de edificabilidad resultará siempre en un aprovechamiento constructivo igual o menor al determinado por la edificabilidad general máxima y mayor al determinado por la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

La asignación de cada tipo de edificabilidad se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.

SUBPARÁGRAFO I

DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección:

1. Forma de ocupación
2. Lote mínimo
3. Altura de edificación
4. Coeficiente de ocupación del suelo

1. FORMA DE OCUPACIÓN

La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad.

Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

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

- a) **AISLADA (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
- b) **PAREADA (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, posterior y una lateral. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) **CONTINUA (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite el adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) **SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D):** Mantendrá sólo un retiro, posterior, y se permite la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

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

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

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

En predios con forma de ocupación B, C y D que opten por establecer retiros adicionales a los normados en la edificabilidad, se someterán únicamente a lo determinado por los estándares urbanísticos correspondientes.

1.1. **Condiciones de Ocupación de los Retiros**

Según las formas de ocupación, los retiros establecidos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los retiros frontales en zonas con usos residenciales (RUB, RUM, RUA) y comercios y servicios especializados (CSE), con frentes iguales o menores a 12,0 m., se podrán destinar para la ubicación de estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 50% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá estar debidamente señalizada y, en cumplimiento con la normativa vigente podrá compartir el área de circulación vehicular, a excepción de proyectos a partir de 6 pisos en uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad en los cuales se aplicará el estándar urbanístico correspondiente.
- b) En lotes con frentes iguales o mayores a 12,0 m., se podrán destinar para la ubicación de estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 40% del frente del lote en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular en cumplimiento con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde lindero hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3,0 m. garitas de vigilancia de máximo 5,0 m², incluida media batería sanitaria. Se exceptúa de esta condición los proyectos a partir de 6 pisos en uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad, y a partir de 4 pisos en uso de suelo Múltiple, en los cuales se aplicará el estándar urbanístico correspondiente.
- c) En lotes esquineros con frente a varias vías, el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- d) La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales no habitables, en el caso de que el trazado vial no esté definido y no se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial se podrá ocupar el subsuelo del retiro frontal sin solicitar autorización a la Administración Zonal correspondiente.
- e) En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos con forma de ocupación aislada, el retiro frontal se tratará como prolongación del espacio público; además se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos. En casos en que la edificabilidad permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) y primera planta, se permitirá un incremento del COS PB, sin sobrepasar el COS total de la edificabilidad básica establecido y respetando los retiros.

- f) En lotes con uso múltiple (M) y residencial (RUA), los retiros frontales no tendrán cerramientos y deberán estar integrados al espacio público a fin de promover la accesibilidad al medio físico. Si existiera un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura.
- g) En lotes con uso múltiple (M) y residencial (RUA), la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar la utilización provisional del retiro frontal para actividades de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:
- i. No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario instalado en el sitio será desmontado y retirado diariamente;
 - ii. Las actividades se desarrollarán exclusivamente en planta baja;
 - iii. En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o elementos de cerramiento provisional y desmontable que no supere los 1.4 metros de altura desde el nivel de la acera.
 - iv. No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.
 - v. Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.
- h) Se permitirá adosarse a las construcciones vecinas en los retiros laterales únicamente hasta una altura máxima de 1 piso en planta baja, siempre y cuando se cumplan los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en los Informes de Regulación Metropolitana, las normas vigentes y los estándares urbanísticos correspondientes.
- i) En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación del retiro posterior o uno de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.
- j) Se podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, a través de resolución administrativa del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito. En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en este instrumento.

- k) En los lotes particulares con forma de ocupación aislada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, ni aplicar el código de edificabilidad, podrán adosarse a través de un convenio de adosamiento entre particulares debidamente notariado, el cual constituye un requisito previo al licenciamiento. La Administración Zonal correspondiente, mediante informe técnico, establecerá que el lote por sus dimensiones morfológicas no podrá aplicar la forma de ocupación aislada y por lo tanto sujetarse a la presente disposición normativa.
- l) En ningún caso el adosamiento en los retiros laterales podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en este instrumento y en planes urbanísticos complementarios, ni superar los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en la edificabilidad. En los casos que la edificabilidad básica asigne una altura mayor a 6 pisos, únicamente se podrá realizar el adosamiento hasta los 6 primeros pisos medidos a partir de la planta baja.
- m) En todos los casos, cuando se aplique adosamiento lateral, la altura que se alcance con la edificabilidad máxima deberá respetar la forma de ocupación, los retiros asignados en la edificabilidad y aplicar los estándares urbanísticos y su regla técnica.
- n) Para las edificaciones en lotes con uso múltiple (M) y residencial (RUA), que superen los 16 pisos de altura deberán obligatoriamente integrar uno de los retiros laterales y/o el retiro posterior al espacio público, según lo establecido en el estándar de edificabilidad.
- o) En lotes con forma de ocupación aislada o pareada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes accesibles, producto de la propuesta arquitectónica, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.
- p) Los lotes con formas de ocupación pareada o continua podrán tener retiros laterales adicionales a los previstos en la edificabilidad, siempre y cuando estos respeten el retiro mínimo de tres (3) metros. Esta condición es aplicable cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en el código de edificabilidad.
- q) Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

2. LOTE MÍNIMO

El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido

como la dimensión frontal del lote.

2.1. Asignación de lote mínimo en suelo rural

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

- a) Recurso Natural Renovable (RNR): 5.000 m², para favorecer la producción agrícola.
- b) Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR): 1.000 m²; y no mayor a 5.000 m², con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. A excepción de sectores con uso de suelo residencial rural que se hayan consolidado con un lote mínimo inferior, previo a la vigencia de este instrumento.
- c) Protección Ecológica (PE): 25.000 m².
- d) En los usos de protección ecológica que albergan quebradas con código de edificabilidad PQ no se permite la subdivisión de lotes.

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

2.2. Asignación de lote mínimo en suelo urbano

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

- a) Residencial Urbano (RUM, RUB y RUA): 200m²
- b) Múltiple (M): 200m²
- c) Comercios y Servicios Especializados (CSE): 300m²
- d) Protección Arqueológica (PA): 600m²
- e) Protección Urbana Patrimonial (PUP): 200m²
- f) Industriales (IBI, IMI, IAI, IAR): 600m²
- g) Protección Ecológica (PE): 25.000m²

3. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.

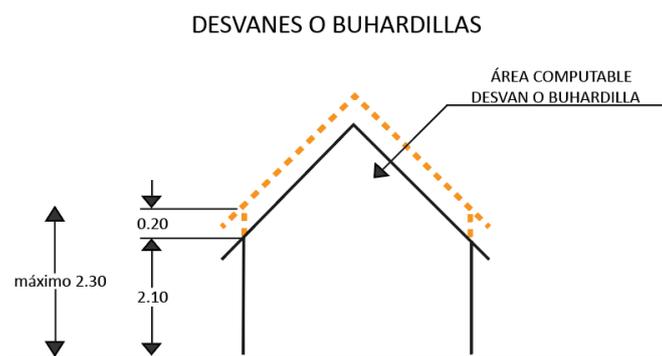
3.1 Condiciones para altura de local

La altura libre del local es la distancia vertical medida en metros lineales, entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local.

La altura libre del local cumplirá las siguientes condiciones:

- En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.
- Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL).
- Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

Gráfico 2.010 Condiciones para Altura Local



- La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o metropolitano, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos

asignados en la edificabilidad. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

- e) En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.
- f) El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

3.2 Condiciones de variabilidad del terreno y pendiente referencial

El terreno y pendiente referencial será determinado de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado con base al sistema TM-WGS84, realizado por el profesional responsable, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero opuesto a nivel natural del terreno.

Gráfico 2.010a Pendiente Referencial

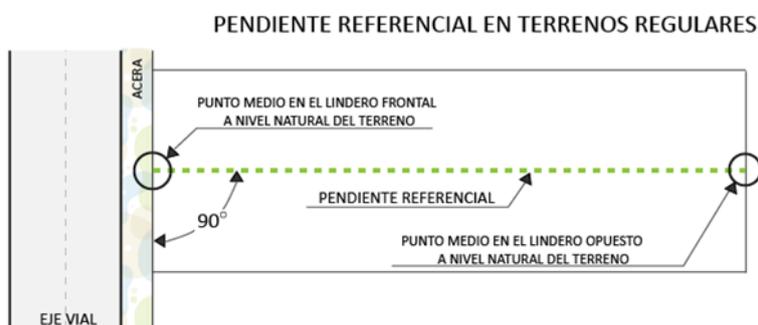


Gráfico 2.010b Corte tipo de Pendiente Referencial



- b) En terrenos esquineros con frente a dos o más vías la pendiente referencial se determinará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del lindero del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno.

Gráfico 2.011a Pendiente Referencial en Terrenos Esquineros

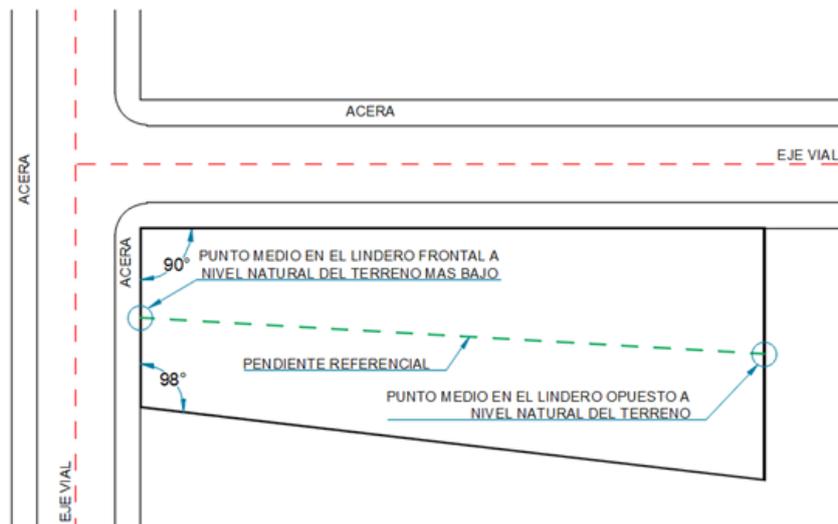
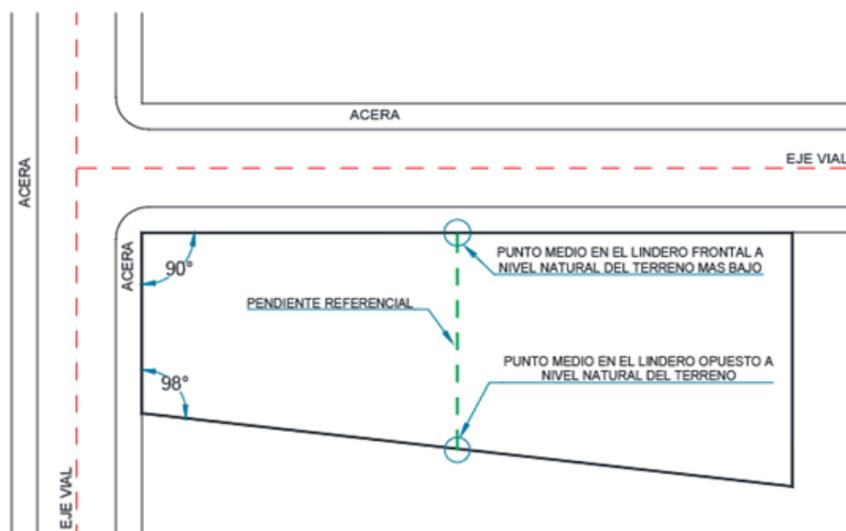
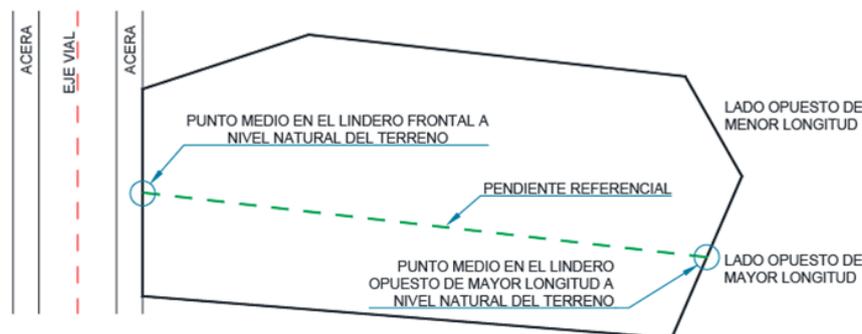


Gráfico 2.011b Pendiente Referencial en Terrenos Esquineros



- c) En terrenos irregulares, la pendiente referencial se tomará trazando una línea desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero opuesto de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno.

Gráfico 2.012 Pendiente Referencial en Terrenos Irregulares



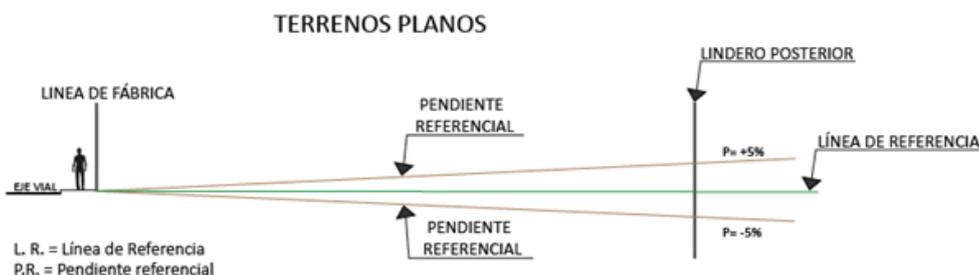
En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un lote, ésta será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro en base a la topografía original del terreno.

3.3 Condiciones de altura de edificación:

La altura de la edificación se determinará de acuerdo a las siguientes condiciones:

- En los conos de aproximación de los aeropuertos, definidos por la Dirección de Aviación Civil en la normativa vigente, la altura de edificación definida en el presente instrumento es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de 5%, positivo o negativo.

Gráfico 2.013 Terreno Planos



- La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial, con una tolerancia máxima de 1.20m bajo o sobre la pendiente referencial.

Gráfico 2.014 Definición De Planta Baja en Terreno Plano Sobre Línea De Fábrica

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO SOBRE LINEA DE FÁBRICA

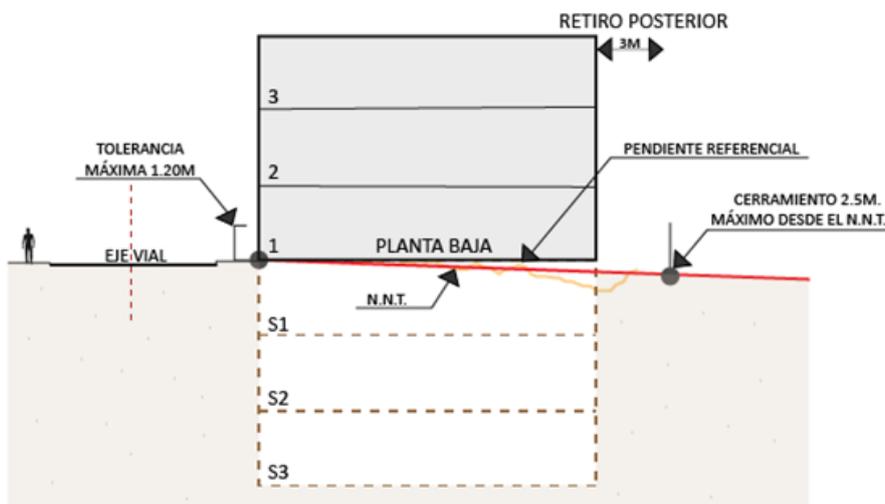
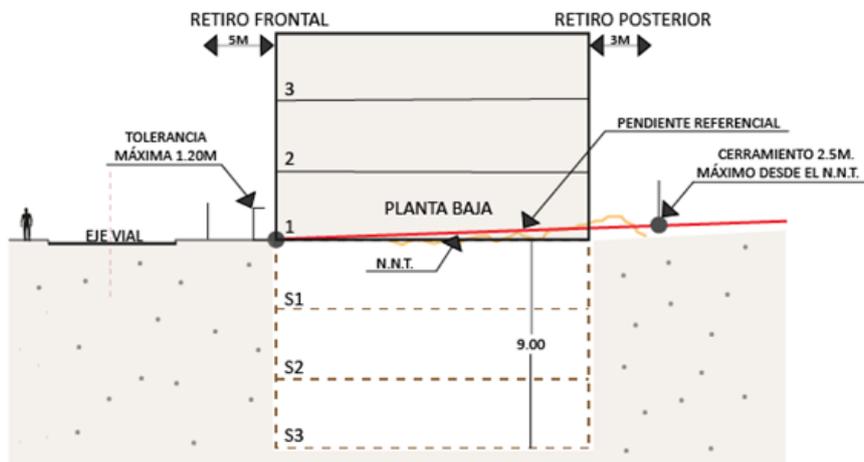


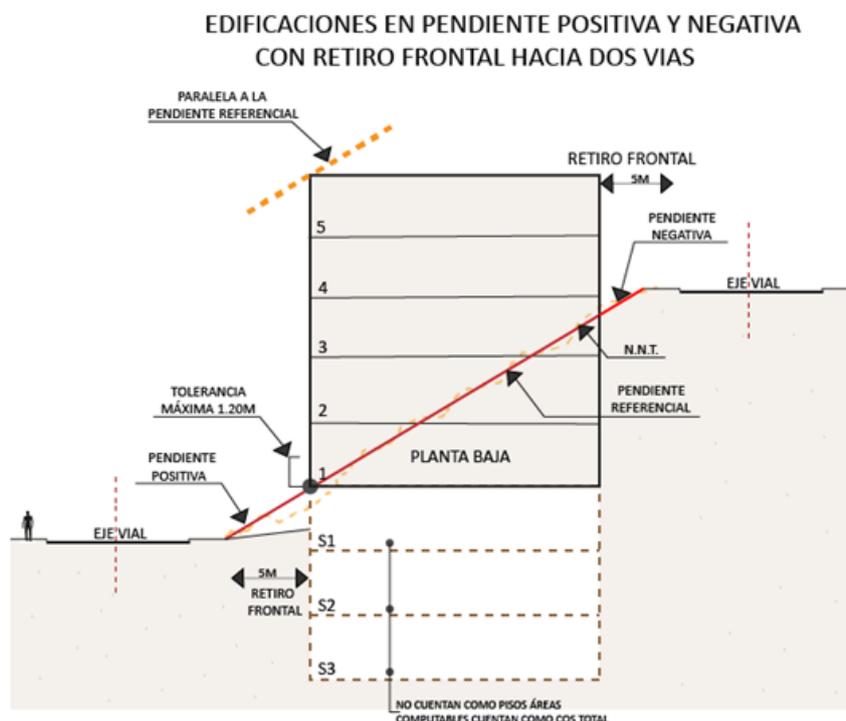
Gráfico 2.015 Definición de Planta Baja en Terreno Plano con Retiro Frontal

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL



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

Gráfico 2.016 Edificaciones con Pendiente Positiva o Negativa



- e) En terrenos con pendiente positiva, la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido en línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.
- f) En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso habitable, de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. Para la excavación y conformación de los subsuelos se deberá presentar el estudio de suelos conforme a la normativa vigente previa a la obtención del certificado de conformidad estructural.
- g) En terrenos con pendientes positivas o negativas, la edificación podrá implantarse con aterramientos sobre o bajo la pendiente referencial.
- h) Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación, sin perjuicio de lo establecido en el estándar de edificabilidad.

Gráfico 2.017 En Línea de Fábrica con Pendiente Positiva

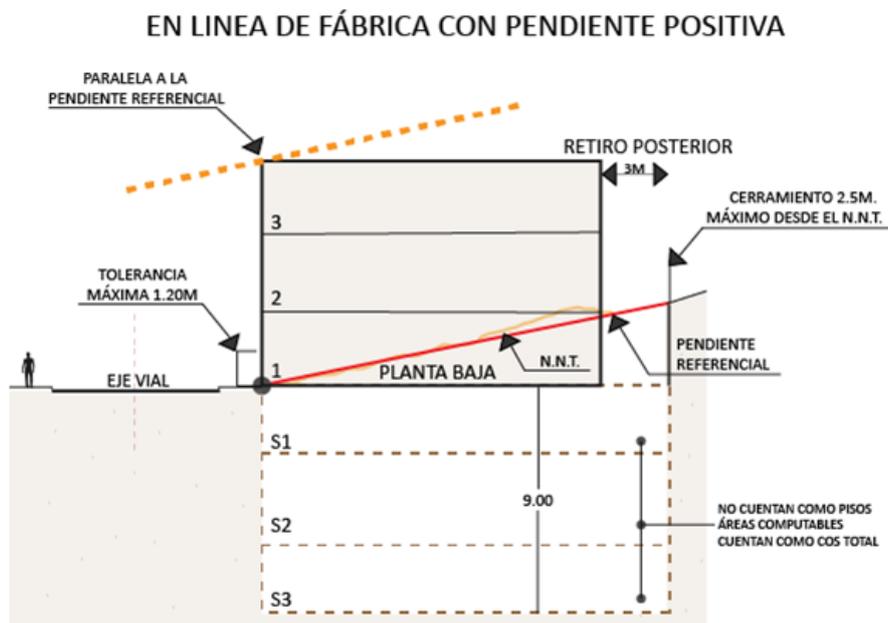
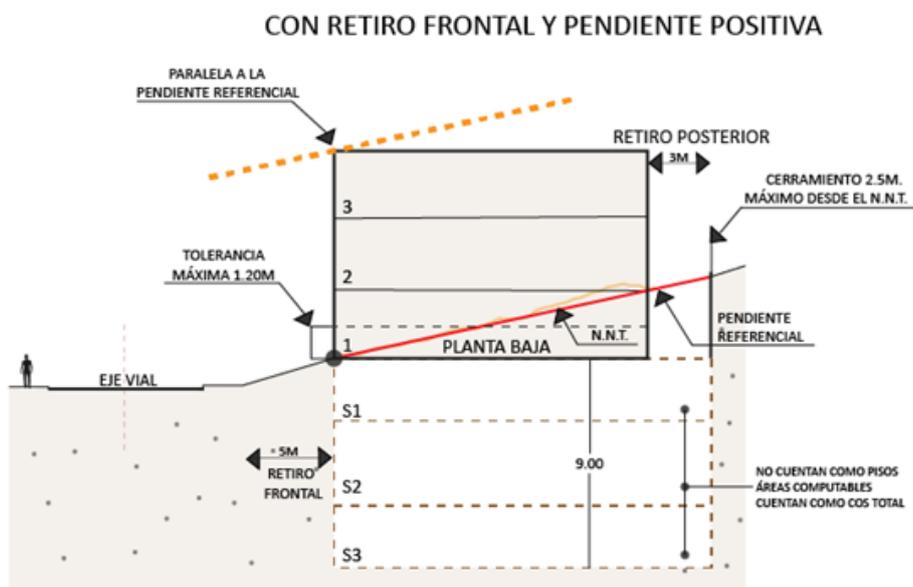


Gráfico 2.018 Con Retiro Frontal y Pendiente Positiva



- i) En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida (1.20m), y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos.

- j) Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la arista de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se podrán superar los coeficientes de ocupación del suelo.

Gráfico 2.019 En línea de Fábrica con Pendiente Negativa

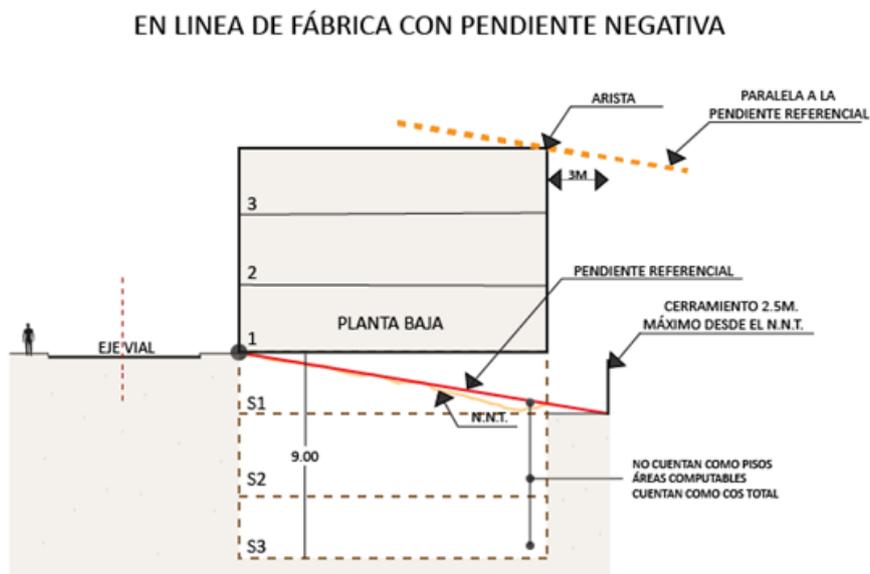
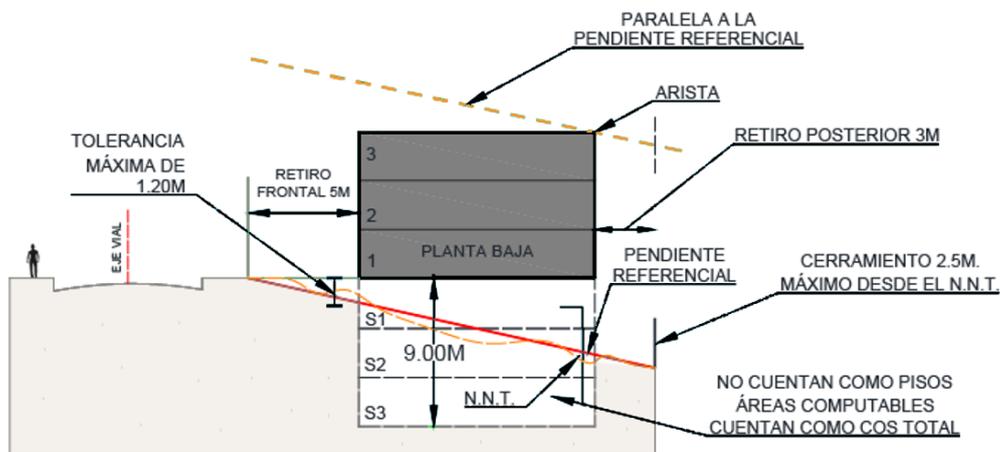


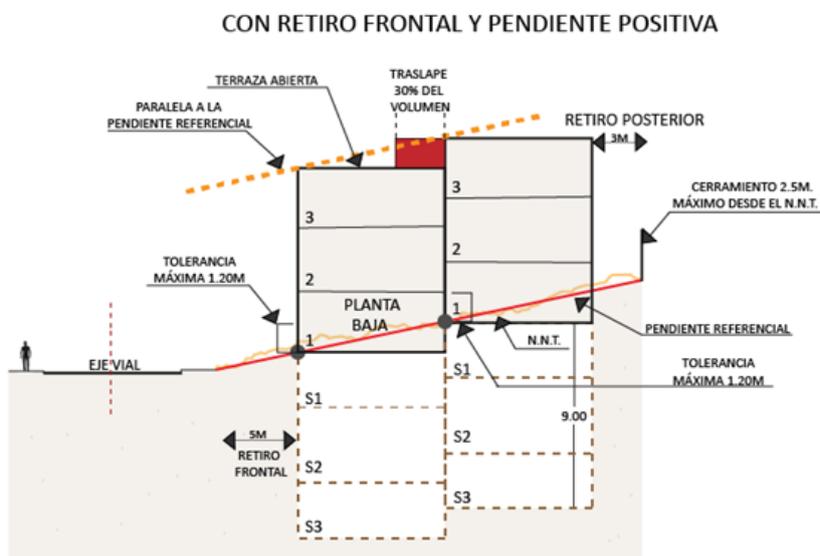
Gráfico 2.020 Con Retiro Frontal y Pendiente Negativa



- k) Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos deberá presentar el estudio de suelos conforme a la normativa vigente previo a la obtención del certificado de conformidad estructural.
- l) En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 30% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la

altura de edificación, el restante 70% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal.

Gráfico 2.021 Retiro Frontal y Pendiente Positiva



- m) Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.
- n) Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación.

Gráfico 2.022 Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Positiva

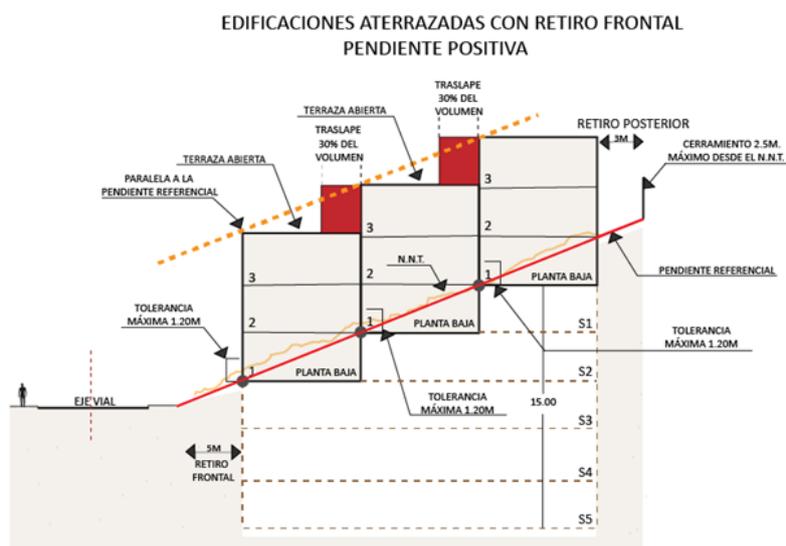


Gráfico 2.023 Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Negativa

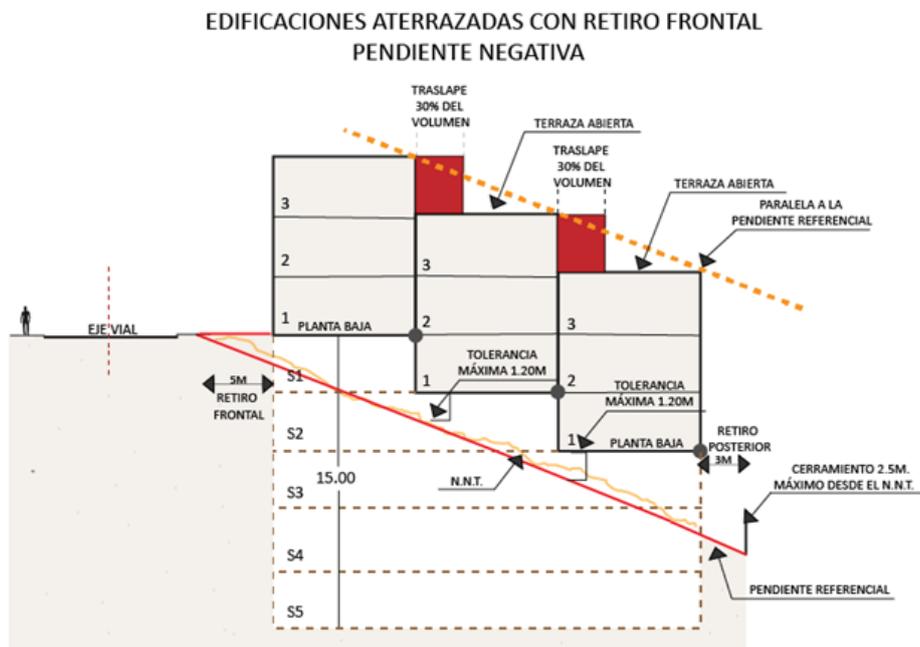
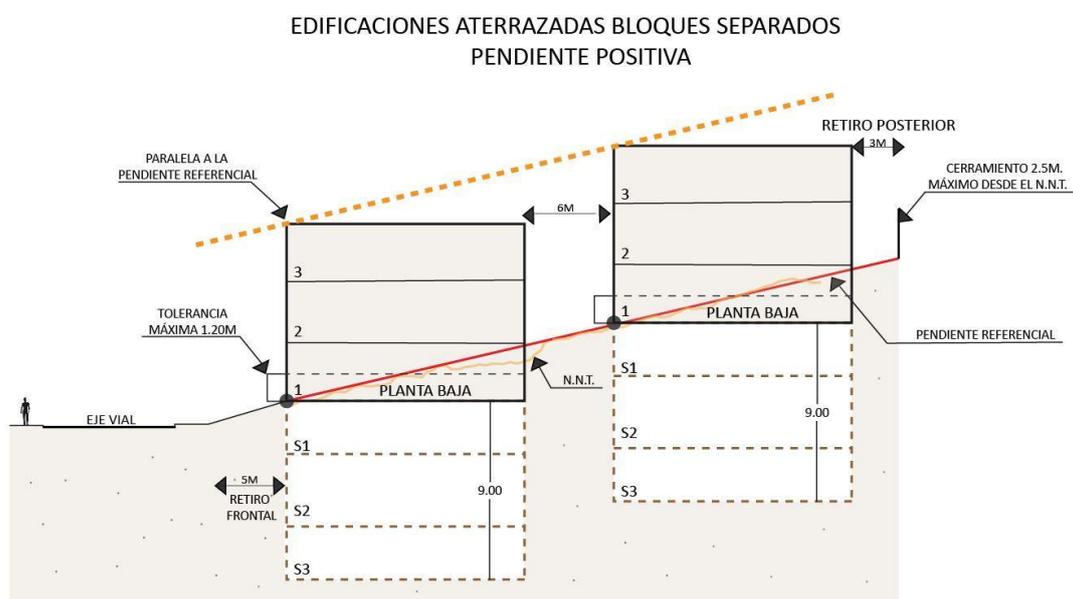
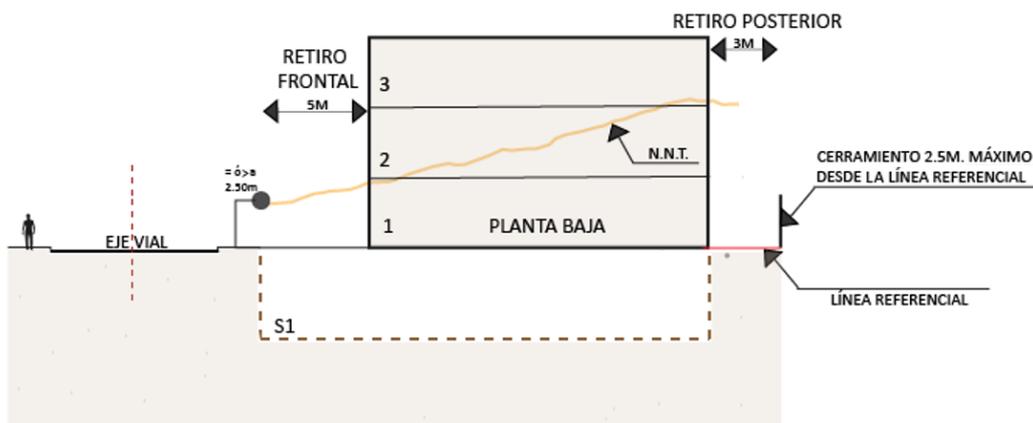


Gráfico 2.024 Edificaciones Aterrazadas Bloques Separados Pendiente Positiva



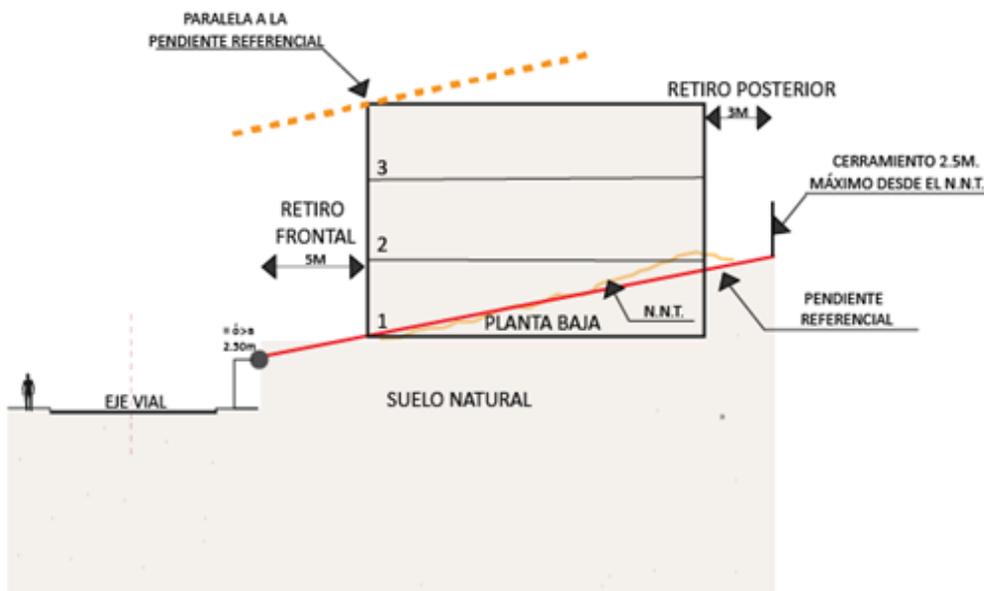
- o) En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m sobre el nivel de la acera, se presentan los siguientes casos:
- i. Cuando se realice un desbanque, la planta baja se definirá al nivel de la acera respetando el retiro frontal.

Gráfico 2.025a Edificaciones Aterrazadas en Pendiente Positiva



- ii. Cuando no se realice desbanque, la planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido en línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial. No se admite tolerancia de 1.20 m. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios, sin perjuicio de lo establecido en el estándar de edificabilidad.

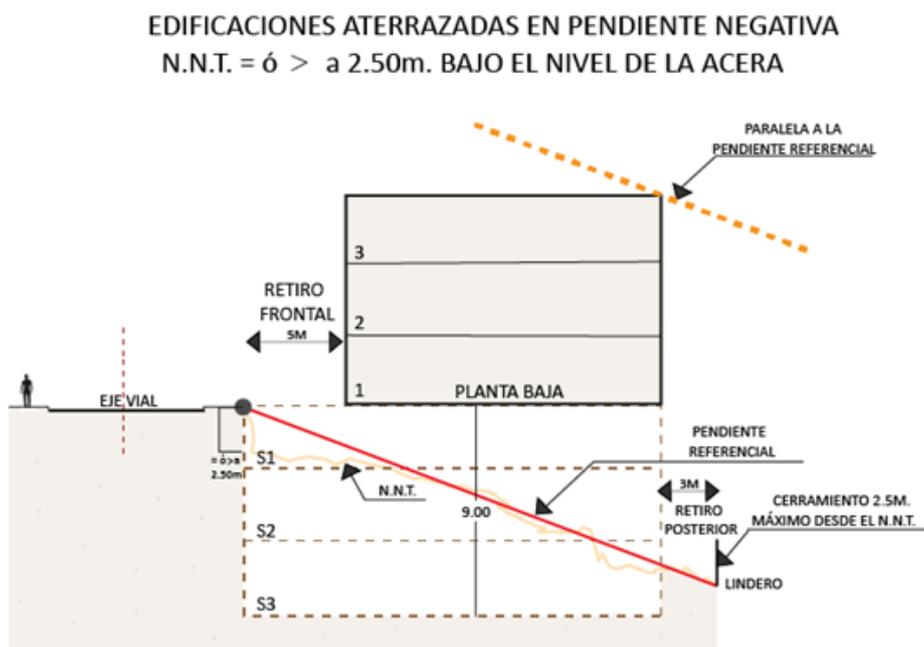
Gráfico 2.025b Edificaciones Aterrazadas en Pendiente Positiva



- p) En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo el nivel de acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables

en la profundidad requerida y bajo el nivel de la acera, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para circulaciones peatonales únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial, en este caso como única excepción, no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos.

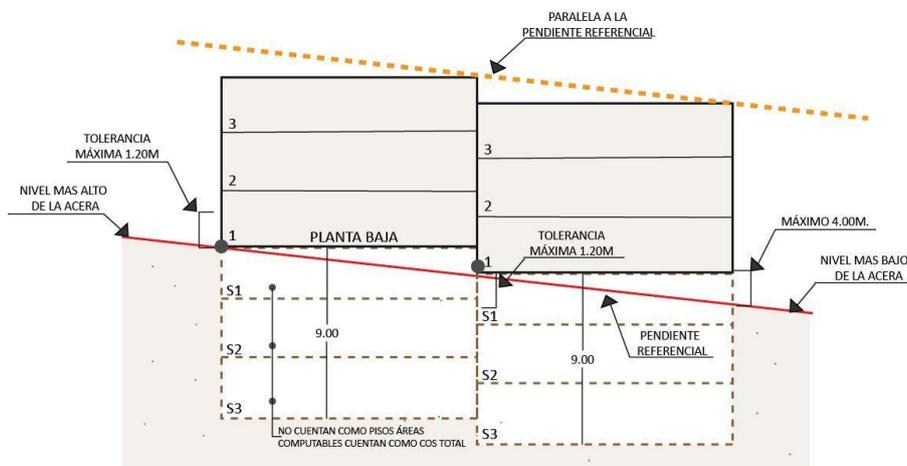
Gráfico 2.026 Edificaciones Aterrazadas con Retiro Frontal y Pendiente Negativa N.N.T. \geq a 2.50m bajo el nivel de acera



- q) En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la acera sobre la línea de fábrica, y podrá tener una altura máxima de 4.00 m medido desde el lado más bajo de la acera. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. Adicionalmente, se deberá cumplir con el estándar de edificabilidad.

Gráfico 2.027 Edificación con Frente a Dos Vías Incluidas

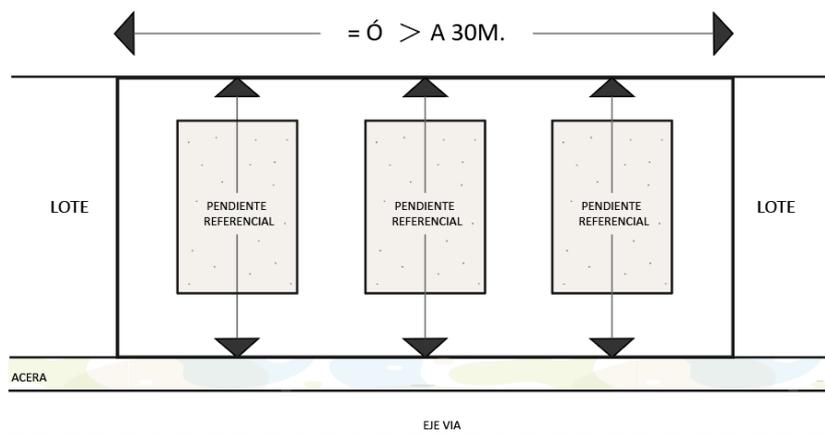
EDIFICACIÓN CON FRENTE A DOS VIAS INCLINADAS



- r) En predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30.0m, y edificaciones con varios bloques, se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación. En los terrenos frente a vías inclinadas y frentes menores a 30m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.

Gráfico 2.028 Edificación con Frente a Dos Vías Incluidas

LOTE = \dot{O} > A 30M. DE FRENTE EN VIAS INCLINADAS



- s) En uso múltiple (M) y residencial (RUA) con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal, que serán accesibles y de uso público. Se deberá cumplir con el estándar de edificabilidad para acceder a la edificabilidad máxima.

- t) En terrenos con pendientes, se deberán construir muros de contención necesarios, cerramientos y la instalación de drenajes de las áreas abiertas, con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.
- u) En terrenos con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle, los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso por servicios.

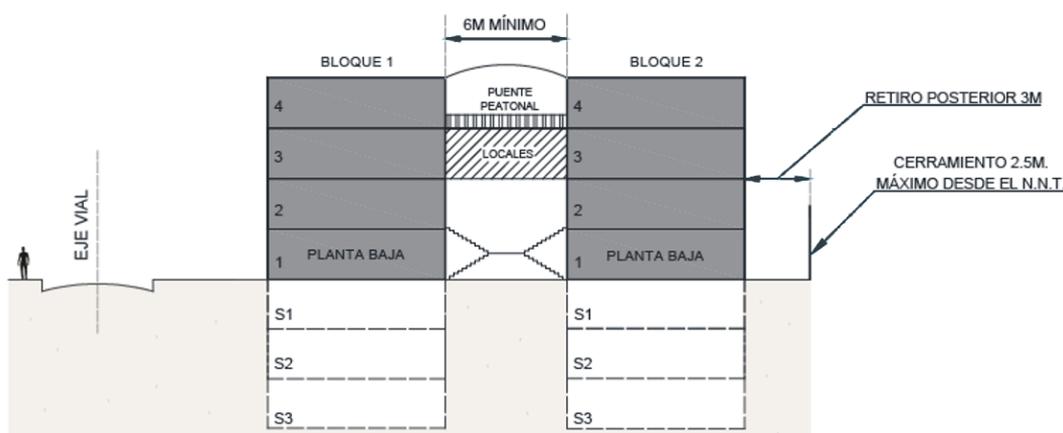
3.4 Condiciones edificaciones en bloques

Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.

La distancia mínima entre bloques es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados y se la determinará de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques será de al menos 6 metros y deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y estándares urbanísticos.
- b) Se permitirá la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, estructura y/o locales que pueden ser cubiertas, respetando siempre la distancia mínima establecida en el cuadro de asignación de ocupación y edificabilidad para habilitación del suelo.

Gráfico 2.029 Edificaciones en Bloques Separados



4. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje en relación al área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones de los instrumentos de planificación.

Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:

- a) **Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB).**- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
- b) **Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).**- El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área útil construida y el área total del lote.

En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.

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

4.1 Consideraciones generales

- a) Todas las edificaciones deberán cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) establecido en los instrumentos de planificación y podrán incrementarse de acuerdo a lo determinado en el presente instrumento.
- b) Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
- c) Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m², ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m², se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

4.2 Consideraciones para la asignación de los coeficientes de ocupación

- a) Los lotes con uso de suelo residenciales urbanos de baja densidad (RUB) tendrán coeficientes de ocupación iguales o mayores al 35%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores al presente documento normativo.
- b) Los lotes con usos de suelo múltiple (M) y residenciales urbanos de media densidad (RUM) y alta densidad (RUA) los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) serán de entre 35% y 80%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.
- c) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural Renovable (RNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5% para favorecer la producción agrícola, y no podrá superar los 2 pisos de altura.
- d) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural No Renovable (RNNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo del 1%.
- e) Los lotes con usos de suelo Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR) tendrán coeficientes de ocupación entre 5% y 35%, con el objetivo de lograr un equilibrio entre la vocación rural del territorio y la residencia, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas de procesos ingresados con anterioridad a este instrumento.
- f) Los lotes con uso de suelo de Protección Ecológica (PE) tendrán coeficientes de ocupación entre 0.5% y 2%.

4.3 Incremento del coeficiente de ocupación del suelo

Los lotes de acuerdo a lo determinado en el presente documento normativo o en planes urbanísticos complementarios, podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo.

El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

4.3.1 Condiciones para la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación del suelo

- a) En lotes en suelo urbano con uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja, adicional al establecido en el código de edificabilidad básica, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidas, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.
- b) En lotes en suelo urbano con uso múltiple que desarrollen proyectos relacionados con actividades económicas comerciales CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja y primera planta alta, únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes, generando condiciones de integración con el espacio público colindante.

- c) En lotes con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes. Este incremento se permitirá únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial. Esta condición no aplica en lotes con uso de suelo residencial rural restringido.
- d) En lotes con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el incremento del 3% del coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes. Este incremento aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción de acuerdo a las actividades económicas CIU. No se permitirá el incremento dentro de este uso de suelo para actividades residenciales, comerciales o diferentes a la agroproducción.

4.4 Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo

El coeficiente de ocupación de suelo de la edificabilidad básica en suelo urbano podrá ser redistribuido cumpliendo las condiciones especiales de uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos y su respectiva regla técnica.

La redistribución del coeficiente de ocupación de suelo es el incremento de los retiros por sobre lo asignado en el presente documento normativo y detallados en el código de edificabilidad, dando como resultado la disminución del coeficiente de ocupación en planta baja. Esta área bruta, liberada en planta baja, se proyectará a todas las plantas superiores del edificio hasta la edificabilidad básica asignada, determinando el área bruta total a ser redistribuida.

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

Para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) El área bruta liberada en planta baja se considerará como huella liberada siempre que sea un área adicional a la establecida para los retiros obligatorios asignados en la norma.
- b) El área bruta liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral(es) o posterior y se medirá desde el punto más sobresaliente de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.
- c) El área bruta liberada se proyectará en todos los pisos de la edificación, resultando en un vacío continuo de forma vertical en el que no se podrán generar volados.
- d) El área bruta redistribuida total será el producto de la multiplicación del área bruta liberada en planta baja por el número de pisos de la edificabilidad básica. En ningún caso, esta área podrá exceder el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado en edificabilidad básica.

- e) El área bruta redistribuida podrá incrementar el número de pisos de la edificabilidad básica siempre que, el área útil total de la edificación no exceda el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado en la edificabilidad básica. Se podrá incrementar edificabilidad de acuerdo a las siguientes condiciones:
- i. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad (RUB), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo de un piso adicional a los determinados en el código de edificabilidad básica.
 - ii. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad (RUM), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo de dos pisos adicionales a los determinados en el código de edificabilidad básica.
 - iii. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y Múltiple (M), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total (COS Total) asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados en el presente documento normativo, detallados en el código de edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.
- f) Para los casos en los que se supere el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado a la edificabilidad básica, no se podrá aplicar a la redistribución del coeficiente de ocupación total (COS Total). Toda área excedente, siempre que el lote tenga asignaciones de edificabilidad máxima, será considerada como compra de edificabilidad y estará sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en el presente documento normativo.
- g) Los proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, implantados en lotes consignación de uso de suelo residencial de baja densidad (RUB) no podrán aplicar a la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo total (COS Total).
- h) En ningún caso, la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo de la edificabilidad básica asignada, podrá superar la altura de la edificabilidad general máxima.

SUBPARÁGRAFO II DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

El código de edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura máxima de edificación en pisos y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el presente documento normativo o los planes urbanísticos complementarios.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el presente instrumento y en el Régimen Administrativo del Suelo.

Gráfico 2.030 Conceptualización de Código de edificabilidad



SUBPARÁGRAFO III ASIGNACIONES DE EDIFICABILIDAD

El presente instrumento contiene las asignaciones de edificabilidad para las formas de ocupación aislada (A), pareada (B), continua (C) y sobre línea de fábrica (D) acorde a las siguientes tablas:

Tabla 2.05 Códigos de edificabilidad para forma de ocupación aislada (A)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(A) AISLADA											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m ²	m
A1	A100002-0.5	2	8	5	5	5	10	0.5	1	100000	180
A2	A100002-0.5(VU)	2	8	5	5	5	10	0.5	1	100000	180
A3	A50001-1(VU)	1	4	5	5	5	10	1	1	50000	125
A4	A50002-1	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A5	A50002-1(VU)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A6	A50002-1(VB)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	125
A7	A50006-5	6	24	5	5	5	10	5	30	50000	125
A8	A25001-1	1	4	5	5	5	10	1	1	25000	100
A9	A25001-1(VU)	1	4	5	5	5	10	1	1	25000	100
A10	A25002-1.5	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A11	A25002-1.5(VU)	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A12	A25002-1.5(VB)	2	8	5	5	5	10	1.5	3	25000	100
A13	A10002-10	2	8	5	5	5	10	10	20	10000	50



A14	A10002-2	2	8	5	5	5	10	2	4	10000	50
A15	A10002-2.5	2	8	5	5	5	10	2.5	5	10000	50
A16	A10002-2.5(VB)	2	8	5	5	5	10	2.5	5	10000	50
A17	A10002-25	2	8	5	5	5	10	25	50	10000	50
A18	A10003-30	3	12	5	5	5	10	30	90	10000	50
A19	A10004-50	4	16	5	5	5	10	50	200	10000	50
A20	A10006-25	6	24	5	5	5	10	25	150	10000	50
A21	A10010-20	10	40	5	5	5	10	20	200	10000	50
A22	A10014-25	14	56	5	5	5	10	25	350	10000	50
A23	A5002-2.5	2	8	5	5	5	10	2.5	5	5000	40
A24	A5002-35	2	8	5	5	5	10	35	70	5000	40
A25	A5002-5	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A26	A5002-5(VU)	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A27	A5002-5(VB)	2	8	5	5	5	10	5	10	5000	40
A28	A5003-50	3	12	5	5	5	10	50	150	5000	40
A29	A5004-60	4	16	5	5	5	10	60	240	5000	40
A30	A5004i-70	4	16	15	5	5	10	70	280	5000	40
A31	A5012-35	12	48	10	12	12	24	35	420	5000	40



A32	A5040-35	40	160	10	12	12	24	35	1400	5000	40
A33	A2501-5(VU)	1	4	5	5	5	10	5	5	2500	30
A34	A2502-10	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A35	A2502-10(VU)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A36	A2502-10(VB)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A37	A2502-10(VM)	2	8	5	5	5	10	10	20	2500	30
A38	A2502-30	2	8	5	5	5	10	30	60	2500	30
A39	A2502i-10	2	8	10	5	5	10	10	20	2500	30
A40	A2503-60	3	12	5	5	5	10	60	180	2500	30
A41	A2504-40	4	16	5	6	6	12	40	160	2500	30
A42	A2504-60	4	16	5	5	5	10	60	240	2500	30
A43	A2504i-70	4	16	10	5	5	10	70	280	2500	30
A44	A2508-40	8	32	5	6	6	12	40	320	2500	30
A45	A2520-40	20	80	5	6	6	12	40	800	2500	30
A46	A2524-40	24	96	5	6	6	12	40	960	2500	30
A47	A1506-40	6	24	5	5	5	10	40	240	1500	30
A48	A1508-40	8	32	5	5	5	10	40	320	1500	30
A49	A1510-40	10	40	5	5	5	10	40	400	1500	30
A50	A1512-40	12	48	5	5	5	10	40	480	1500	30



A51	A1516-40	16	64	5	5	5	10	40	640	1500	30
A52	A1518-40	18	72	5	5	5	10	40	720	1500	30
A53	A1520-40	20	80	5	5	5	10	40	800	1500	30
A54	A1524-40	24	96	5	5	5	10	40	960	1500	30
A55	A1532-40	32	128	5	5	5	10	40	1280	1500	30
A56	A1536-40	36	144	5	5	5	10	40	1440	1500	30
A57	A1002-25	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A58	A1002-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A59	A1002-25(VB)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A60	A1002-25(VM)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
A61	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A62	A1002-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A63	A1002-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A64	A1002-35(VM)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
A65	A1003-35	3	12	5	3	3	6	35	105	1000	25
A66	A1003-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
A67	A1004-20	4	16	5	3	3	6	20	80	1000	25
A68	A1004-25	4	16	5	3	3	6	25	100	1000	25



A69	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
A70	A1004i-60	4	16	5	5	5	10	60	240	1000	25
A71	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	25
A72	A1006-40	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	25
A73	A1008-40	8	32	5	3	3	6	40	320	1000	25
A74	A1010-40	10	40	5	3	3	6	40	400	1000	25
A75	A1010-40*	10	40	5	5	5	10	40	400	1000	25
A76	A1012-40	12	48	5	3	3	6	40	480	1000	25
A77	A1012-40*	12	48	5	5	5	10	40	480	1000	25
A78	A1016-40	16	64	5	3	3	6	40	640	1000	25
A79	A1016-40*	16	64	5	5	5	10	40	640	1000	25
A80	A1020-40	20	80	5	3	3	6	40	800	1000	25
A81	A1020-40*	20	80	5	5	5	10	40	800	1000	25
A82	A804i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	800	20
A83	A810-50	10	40	5	3	3	6	50	500	800	20
A84	A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
A85	A816-50	16	64	5	3	3	6	50	800	800	20
A86	A818-50	18	72	5	3	3	6	50	900	800	20
A87	A820-50	20	80	5	3	3	6	50	1000	800	20



A88	A824-50	24	96	5	3	3	6	50	1200	800	20
A89	A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A90	A602-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A91	A602-35(VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A92	A602-35(VM)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
A93	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A94	A602-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A95	A602-50(VB)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
A96	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A97	A603-35(VU)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
A98	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
A99	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
A100	A604-60	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
A101	A604i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	600	15
A102	A605-50	5	20	5	3	3	6	50	250	600	15
A103	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A104	A606-50(PB)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
A105	A606-60	6	24	5	3	3	6	60	360	600	15



A106	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A107	A608-50(PB)	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A108	A608-60(PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
A109	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
A110	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
A111	A614-50	14	56	5	3	3	6	50	700	600	15
A112	A616-50	16	64	5	3	3	6	50	800	600	15
A113	A618-50	18	72	5	3	3	6	50	900	600	15
A114	A402-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
A115	A403-50	3	12	5	3	3	6	50	150	400	12
A116	A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
A117	A406-50	6	24	5	3	3	6	50	300	400	12
A118	PQ	N/A									
CEQ	CEQ	N/A									

* Los códigos de edificabilidad destacados con “*” son casos particulares con retiros específicos.

Tabla 2.06 Códigos de edificabilidad para forma de ocupación pareada (B)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO		
(B) PAREADA											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m ²	m
B1	B403-60	3	12	5	3	3	6	60	180	400	12
B2	B404-60	4	16	5	3	3	6	60	240	400	12
B3	B406-60	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B4	B406-60(PB)	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
B5	B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
B6	B302-50	2	8	5	3	3	6	50	100	300	10
B7	B303-50	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B8	B303-50(PB)	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
B9	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B10	B304-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
B11	B306-50	6	24	5	3	3	6	50	300	300	10
B12	B308-50	8	32	5	3	3	6	50	400	300	10

B13	B202-50	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10
B14	B202-50(VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	200	10

Tabla 2.07 Códigos de edificabilidad para forma de ocupación continua (C)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(C) CONTINUA											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P					
C1	C603-40	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15
C2	C608-70	8	32	5	0	3	6	70	560	600	15
C3	C612-70	12	48	5	0	3	6	70	840	600	15
C4	C616-70	16	64	5	0	3	6	70	1120	600	15
C5	C402-70	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
C6	C402-70(VU)	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
C7	C403-70	3	12	5	0	3	6	70	210	400	12
C8	C404-70	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C9	C404-70(PB)	4	16	5	0	3	6	70	280	400	12
C10	C406-70	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12



C11	C406-70(PB)	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
C12	C408-70	8	32	5	0	3	6	70	560	400	12
C13	C412-70	12	48	5	0	3	6	70	840	400	12
C14	C302-60	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C15	C302-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	300	10
C16	C303-60	3	12	3	0	3	6	60	180	300	10
C17	C304-60	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C18	C304-60(PB)	4	16	3	0	3	6	60	240	300	10
C19	C306-60	6	24	3	0	3	6	60	360	300	10
C20	C308-60	8	32	3	0	3	6	60	480	300	10
C21	C202-60	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C22	C202-60(VU)	2	8	3	0	3	6	60	120	200	10
C23	C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10

Tabla 2.08 Códigos de edificabilidad para forma de ocupación sobre línea de fábrica (D)

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(D) SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m2	m
D1	D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15
D2	D616-70	16	64	0	0	3	6	70	1120	600	15
D3	D620-70	20	80	0	0	3	6	70	1400	600	15
D4	D403-70	3	12	0	0	3	6	70	210	400	12
D5	D404-70	4	16	0	0	3	6	70	280	400	12
D6	D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
D7	D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
D8	D410-70	10	40	0	0	3	6	70	700	400	12
D9	D412-70	12	48	0	0	3	6	70	840	400	12
D10	D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D11	D302-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
D12	D302-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10

D13	D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
D14	D303-50	3	12	0	0	3	6	50	150	300	10
D15	D303-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
D16	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
D17	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
D18	D305-80	5	20	0	0	3	6	80	400	300	10
D19	D306-80	6	24	0	0	3	6	80	480	300	10
D20	D202-50	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D21	D202-50(VU)	2	8	0	0	3	6	50	100	200	10
D22	D202-60	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D23	D202-60(VU)	2	8	0	0	3	6	60	120	200	10
D24	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
D25	D203-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
D26	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN ÁREAS HISTÓRICAS

El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo se identificará con el código especial de áreas históricas (H) dentro del código de edificabilidad. De igual manera se asignará a edificaciones de los entornos de las plazas centrales de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, y uso de suelo principal de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica.

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

Toda edificación o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas patrimoniales se someterán a lo establecido en la normativa metropolitana respecto de áreas históricas y patrimonio, y demás normas conexas vigentes.

Tabla 2.09 Cuadro de códigos de edificabilidad para áreas Históricas

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD PARA HABILITACIÓN DEL SUELO											
EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO	
(H) ÁREAS HISTÓRICAS											
Nro.	Código de edificabilidad	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre Bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	m	F	L	P	m	(%)	(%)	m2	m
H1	A50002H-1	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	180
H2	A50002H-1(VU)	2	8	5	5	5	10	1	2	50000	180
H3	A5002H-2.5	2	8	5	3	3	6	2.5	5	5000	40
H4	A5002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	5000	40
H5	A5002H-5	2	8	5	3	3	6	5	10	5000	40
H6	A5004H-60	4	16	5	3	3	6	60	240	5000	40
H7	A2502H-10	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
H8	A2502H-30	2	8	5	3	3	6	30	60	2500	30
H9	A2504H-60	4	16	5	3	3	6	60	240	2500	30



H10	A1002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
H11	A1002H-60	2	8	5	3	3	6	60	120	1000	25
H12	A1003H-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25
H13	A1004H-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
H14	A601H-30	1	4	5	3	3	6	30	30	600	15
H15	A602H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
H16	A603H-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
H17	A603H-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
H18	A604H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
H19	A610H-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
H20	A402H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
H21	A404H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
H22	C402H-70	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
H23	C302H-60	2	8	5	0	3	6	60	120	300	10
H24	C303H-60	3	12	5	0	3	6	60	180	300	10
H25	C202H-60	2	8	5	0	3	6	60	120	200	10
H26	D1002H-35	2	8	0	0	3	6	35	70	1000	25
H27	D602H-45	2	8	0	0	3	6	45	90	600	15

H28	D603H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	600	15
H29	D408H-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
H30	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
H31	D302H-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
H32	D303H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
H33	D303H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
H34	D304H-70	4	16	0	0	3	6	70	280	300	10
H35	D304H-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
H36	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
H37	D203H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	200	10
H38	D203H-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
H39	D203H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	200	10
H40	D203H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO

Los lotes con uso de suelo principal de equipamiento definidos en el presente instrumento y planes urbanísticos complementarios podrán tener una asignación con Código de Edificabilidad "CEQ", cuyo aprovechamiento constructivo específico se podrá asignar en función de las necesidades de dotación.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la asignación específica de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto, a través de resolución administrativa que será puesta en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN USO DE SUELO INDUSTRIAL

Los lotes asignados con usos principales de suelo industrial se identifican con el carácter "i" a continuación del número de pisos dentro del código de edificabilidad.

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Lo predios que cuenten con asignaciones especiales respecto al número de unidad de viviendas y la ocupación del retiro frontal en planta baja serán identificados con la siguiente nomenclatura a continuación del Código de Edificabilidad correspondiente:

- (PB) Ocupación de retiro frontal en un piso.
- (VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote mínimo).
- (VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote mínimo).
- (VM) Vivienda Multifamiliar (Se podrá edificar más de dos (2) viviendas por cada lote mínimo). La identificación del número de viviendas permitidas por lote mínimo se especificará dentro de la cartografía en un campo adicional denominado "Unidades de Vivienda" y se adicionará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana que especifique el número de unidades de vivienda permitidas por cada lote mínimo de la edificabilidad asignada.

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Los predios que hayan sido asignados con vivienda multifamiliar (VM) previo a la entrada en vigencia de este instrumento, en aplicación de una norma anterior, contarán con una nota adjunta al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) en la cual consta las especificaciones relativas a la resolución correspondiente que le asignó esta condición.

SUBPARÁGRAFO IV

ASIGNACIÓN DE CÓDIGOS ESPECIALES

Los sectores o lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y a Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) aprobados en cumplimiento de una norma anterior, serán identificados con un código especial en la cartografía del presente documento normativo y con una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.

CÓDIGO ESPECIAL PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS REGULARIZADOS

Los lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados mediante ordenanza, sin perjuicio de la asignación de aprovechamiento urbanístico de este instrumento, serán identificados con un código especial “AHHR” dentro de la cartografía de este documento normativo y con una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.

A los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se regularicen posterior a la sanción del presente instrumento, a través del procedimiento de regularización prioritaria, deberán asignarse los códigos de edificabilidad que constan en las tablas de edificabilidad del presente instrumento-. Adicionalmente para su identificación se les asignará un código especial “AHHR” dentro de la cartografía de este documento normativo y contendrán una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.

CÓDIGO ESPECIAL EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) aprobados en cumplimiento de una norma anterior, mantendrán las asignaciones de usos de suelo, edificabilidad, zonificación o aprovechamiento urbanístico que se establecen en el instrumento de su aprobación. Para su identificación se les asignará un código especial “.PUAE” dentro de la cartografía de este instrumento y contendrán una nota en el Informe de Regulación Metropolitana que identifique que el predio pertenece a una ordenanza de PUAE.

Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) se homologarán a las denominaciones determinadas en este instrumento, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación.

Todas las ordenanzas que contengan aprobaciones de PUAE mantendrán su vigencia y la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en esta, sin perjuicio de la aprobación de este documento normativo. Las posibles modificaciones de asignaciones de aprovechamiento sobre estos predios deberán ejecutarse a través de plan parcial conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

Los PUAE que sean derogados a través de una ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, eliminarán de la cartografía el código especial “.PUAE” y mantendrán en sus predios las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en este instrumento, por lo tanto, deberán cumplir las condiciones, estándares urbanísticos e instrumentos de gestión del suelo que determine la normativa metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO V

CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD

CONDICIONES DE ASIGNACIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en concordancia con la clasificación y usos de suelo, son las siguientes:

- a) En los usos de protección ecológica (PE) y de recurso natural renovable (RNR), se permitirá la ocupación para vivienda unifamiliar y bifamiliar por lote mínimo según la edificabilidad asignada, en las zonas definidas en el mapa de edificabilidad básica.
- b) Para usos de suelo de reserva (SR) se permitirá la ocupación únicamente para vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada.
- c) Los usos residenciales urbanos de baja densidad con tipología 1 (RUB-1), deberán mantenerse con restricción de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las zonas definidas por este instrumento. En los otros usos de suelo residenciales urbanos no existe restricción en el número de unidades de vivienda por lote mínimo, observando lo establecido en los códigos de edificabilidad del presente instrumento.
- d) A los usos de suelo residencial rural (RR) y residencial rural restringido (RRR) localizados en las parroquias de la Mancomunidad del Chocó Andino y de las parroquias Norcentrales se les asignará los códigos vivienda unifamiliar (VU), bifamiliar (VB) o multifamiliar (VM) acorde a lo establecido en el mapa de edificabilidad básica.

Gráfico 2.031 Edificabilidad Básica DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-5A)

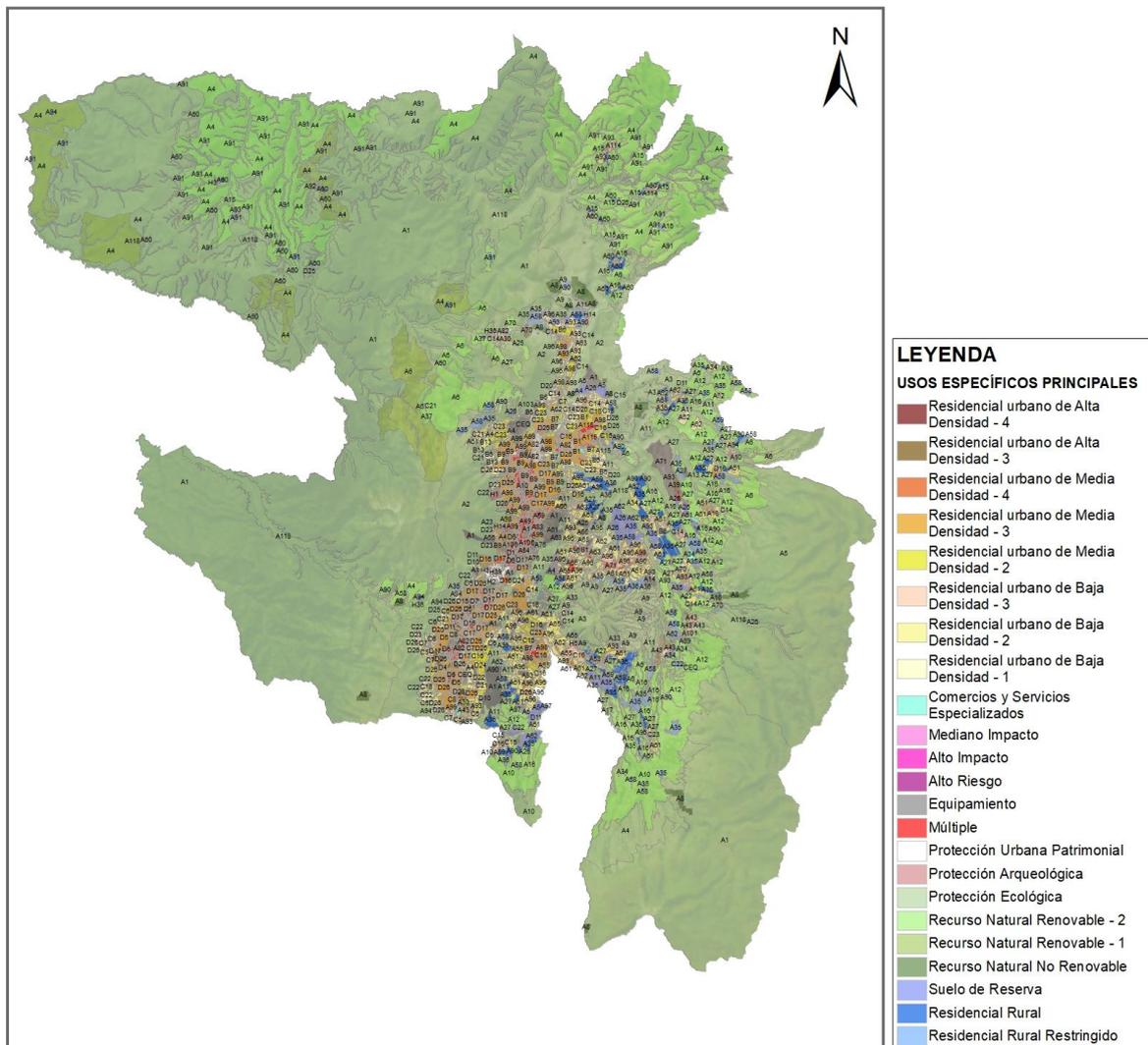


Gráfico 2.032 Edificabilidad Básica Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-5B)

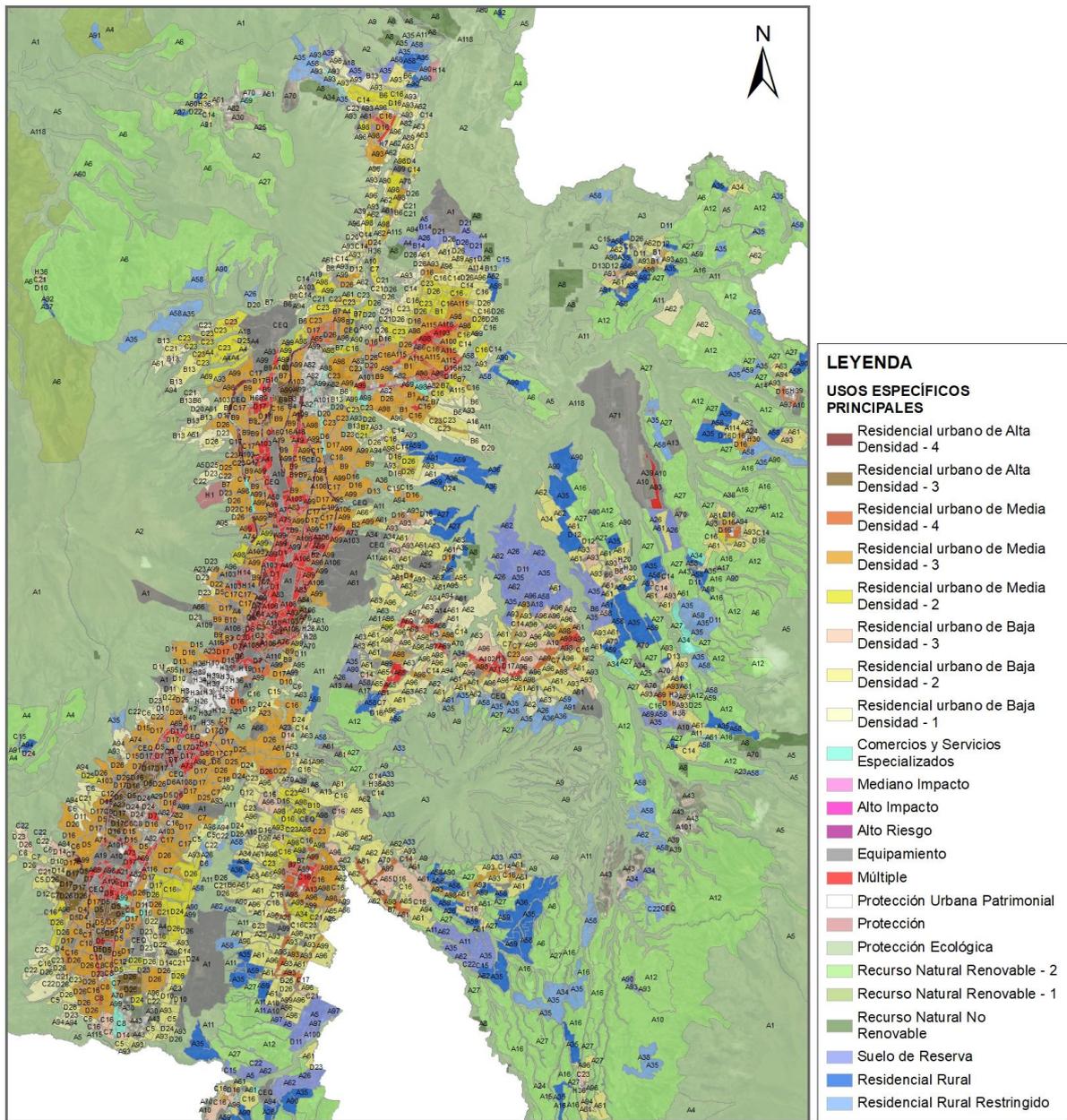
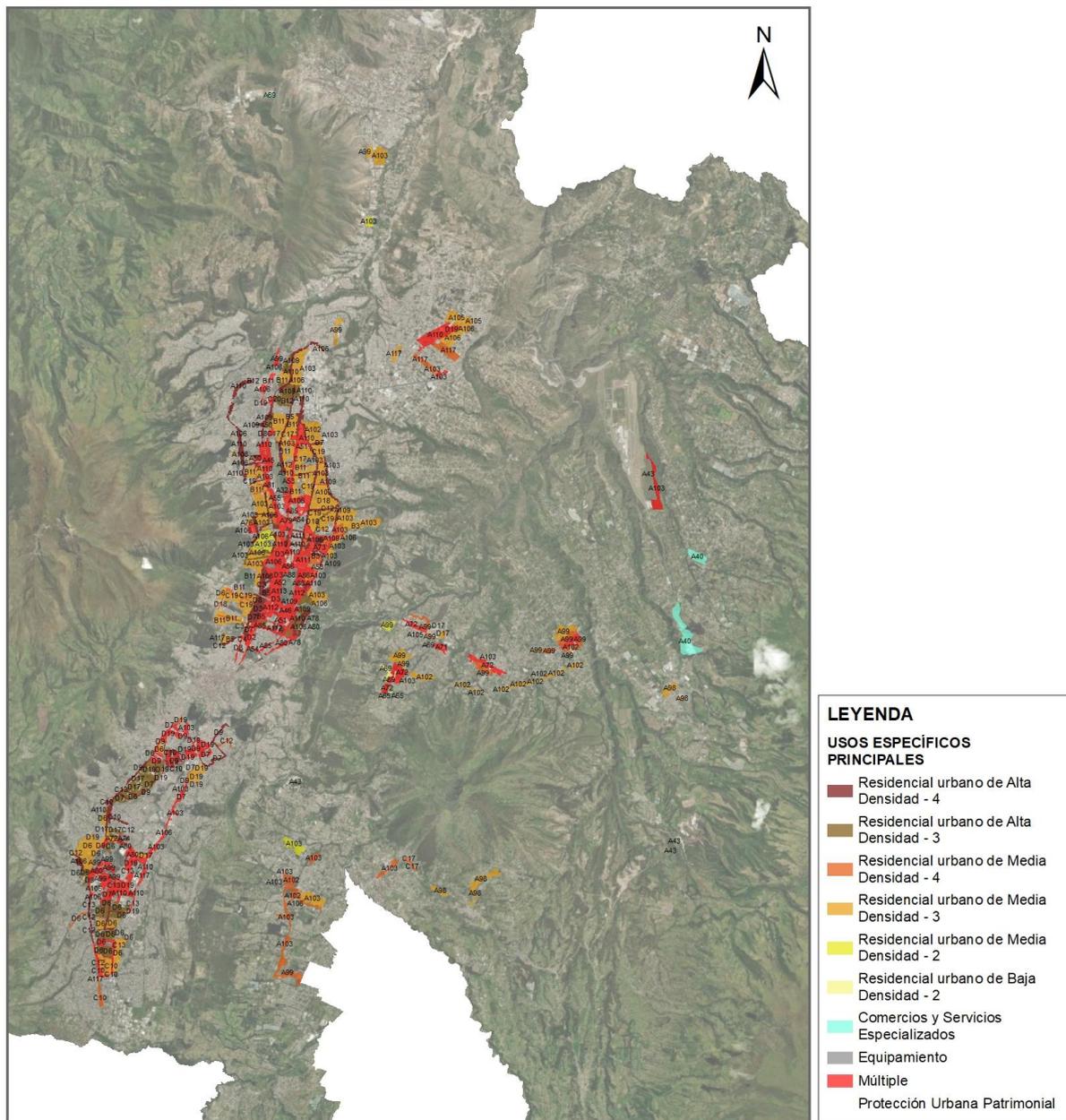


Gráfico 2.033 Edificabilidad General Máxima Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-6B)



SUBPARÁGRAFO VI

CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

En lotes que cuenten con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico se podrá aplicar las siguientes condiciones:

- a) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y código de edificabilidad, los lotes

podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando exista un lote posterior y la totalidad del lote deberá encontrarse en clasificación de suelo urbano.

- b) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, expresas o locales, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan 2 o más asignaciones de usos de suelo y código de edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:
 - i. La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.
 - ii. El lote se podrá acoger a la edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo cuando éste tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas.
 - iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la asignación de edificabilidad básica asignada en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades que generan mayor aprovechamiento constructivo, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.
- c) En lotes esquineros que tengan dos o más códigos de edificabilidad, podrán acogerse a cualquiera de ellos respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en los literales a. y b. de este artículo.

Se exceptúan de esta condición aquellas edificabilidades con uso de suelo de protección ecológica, en las cuales se aplicará el Código de Edificabilidad asignado a cada una de las áreas del lote identificadas con el referido uso, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.
- d) Los predios que se acojan a las condiciones antes descritas y generen un mayor aprovechamiento urbanístico que el asignado por la edificabilidad básica están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.

SUBPARÁGRAFO VII

CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN A LA HABILITACIÓN DEL SUELO

En caso de habilitación de suelo en lotes urbanos con dos o más códigos de edificabilidad, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor.

Se exceptúan de esta disposición aquellos lotes con uso de suelo de protección ecológica, en los cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

SUBPARÁGRAFO VIII

CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN PENDIENTES NEGATIVAS

Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a las siguientes condiciones:

- a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá edificar únicamente un (1) piso por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno, sin que este pueda ser utilizado como área habitable.
- b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá edificar pisos por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno, de la siguiente manera:
 - i. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa no podrán ser utilizados como áreas habitables si no garantizan una adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.
 - ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.
- c) En predios urbanos con pendientes negativas que colinden hacia quebradas con uso de suelo de protección ecológica, se permitirá edificar hasta dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja medida desde la pendiente referencial del terreno y respetando el borde superior de quebrada. En estos casos no se permitirá la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo de la edificabilidad básica. De existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos que determine la viabilidad del proyecto.
- d) La aplicación de los numerales a, b y c no permitirá sobrepasar los coeficientes de ocupación del suelo asignados por la edificabilidad.

CAPÍTULO IV

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I

HABILITACIÓN DE SUELO

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación y/o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con las condiciones establecidas en este documento normativo, y demás normativa metropolitana correspondiente.

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

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

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

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

PARÁGRAFO II

HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m² y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura máxima establecidas por el presente Plan, por el PIT o zona en que se encuentren, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

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

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

SUBPARÁGRAFO I

HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

- a) En suelo urbano, en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie.
- b) En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

SUBPARÁGRAFO II

CONDICIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA EN USOS DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RECURSO NATURAL RENOVABLE

En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica o Recurso Natural Renovable, en las cuales no exista restricción de vivienda unifamiliar (VU) o vivienda bifamiliar (VB), y siempre que no se encuentren en zonas de protección definidas por la legislación nacional, ni correspondan a la asignación de zonificación A31 (PQ), podrán optar por declarar en propiedad horizontal cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento.

- b) El área neta o útil se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación.
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados podrán incorporarse a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente y se someterán a un plan de conservación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector.
- d) La determinación del número total de unidades de viviendas resultará de la siguiente condición:
 - i. Para predios con lote mínimo de 5.000 m² a 10.000 m² se permitirán 2 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - ii. Para predios con lote mínimo de 10.000 m² a 25.000 m² se permitirán 4 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - iii. Para predios con lote mínimo de 25.000 m² a 50.000 m² se permitirán 6 unidades de vivienda por lote mínimo.
 - iv. Para predios con lote mínimo de 50.000 m² a 100.000 m² se permitirán 8 unidades de vivienda por lote mínimo.
- e) En todos los casos se respetarán los coeficientes de ocupación asignados por la normativa de edificabilidad establecida en este instrumento;
- f) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva, sismo resistente y de mitigación de riesgos aprobadas por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y reglas técnicas contenidas en las ordenanzas vigentes.
- g) Las propuestas de los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de auto abastecimiento sostenible para la implementación de dichos servicios de infraestructura (agua potabilizada, alcantarillado, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos) validados por las respectivas empresas y el informe de viabilidad emitido por la el órgano responsable del ambiente.
- h) Estos proyectos se sujetarán al procedimiento de licenciamiento ordinario.

SUBPARÁGRAFO III

HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS

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

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

En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la administración zonal correspondiente, previo informe favorable de la entidad rectora de la gestión de riesgos.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

ESTRUCTURA VIAL

Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que

une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

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

PARÁGRAFO I

CATEGORIZACIÓN VIAL

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

a) **Vías Expresas.** - Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:

- Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
- Separan el tráfico de paso del tráfico local.
- Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.
- No admiten accesos directos a lotes frentistas.
- Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente.
- No admiten el estacionamiento lateral.
- Las intersecciones con otras vías se realizan solo a desnivel.
- Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

b) **Vías Arteriales.** - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Articulan las grandes áreas urbanas entre sí.
- Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
- Permiten el acceso a predios frentistas.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.

- No admiten el estacionamiento de vehículos.

c) **Vías Colectoras.** - Enlazan las vías arteriales y las vías locales. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Articulan sectores urbanos.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
- Permiten el acceso a los predios frentistas.
- Pueden permitir el estacionamiento lateral.
- Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

d) **Vías Locales.** - Se constituyen en el sistema vial urbano menor que hayan sido planificadas en el ámbito de competencias de la STHV y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral.

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

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

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

Tabla 2.010 Derechos de Vías

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



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



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

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

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

Para ejecutar en los retiros de construcción de la vía cualquier tipo de obra o cultivos se requerirá un informe previo de la Administración Zonal correspondiente, para el caso de vías locales y, de la EPMOP para el caso de vías colectoras y arteriales, prohibiendo la ejecución de obras o cultivos en los retiros de construcción de las vías expresas.

El mapa V3 Vías locales urbanas, se actualizará conforme la planificación de la vialidad local de las administraciones zonales.

Gráfico 2.034 V1 jerarquía vial: vías expresas, vías arteriales, vías colectoras (Apéndice C2-CU1-PN-7A)

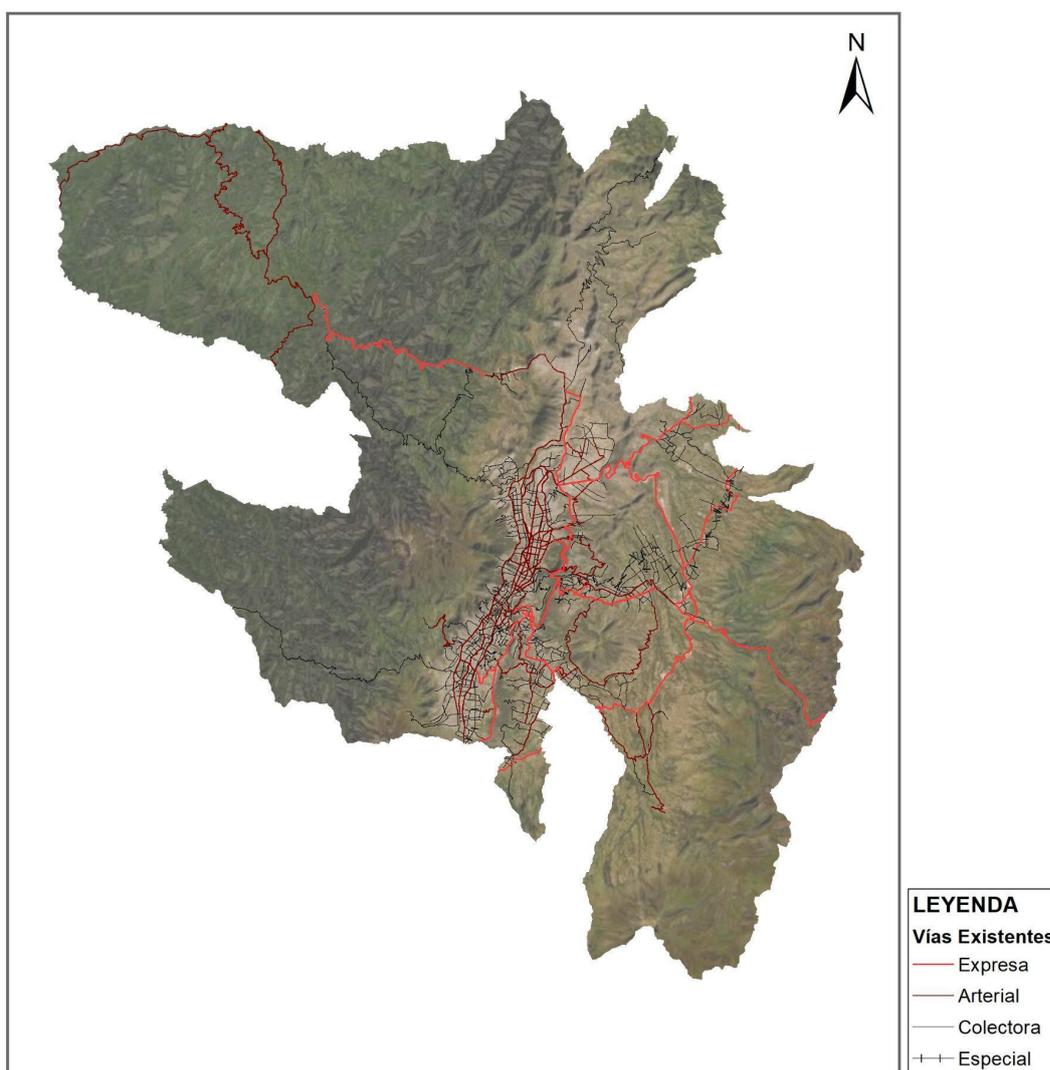


Gráfico 2.035 V2 SISTEMA VIAL: VÍAS EXISTENTES, VÍAS PROYECTADAS, VÍAS APROBADAS (Apéndice C2-CU1-PN-7B)

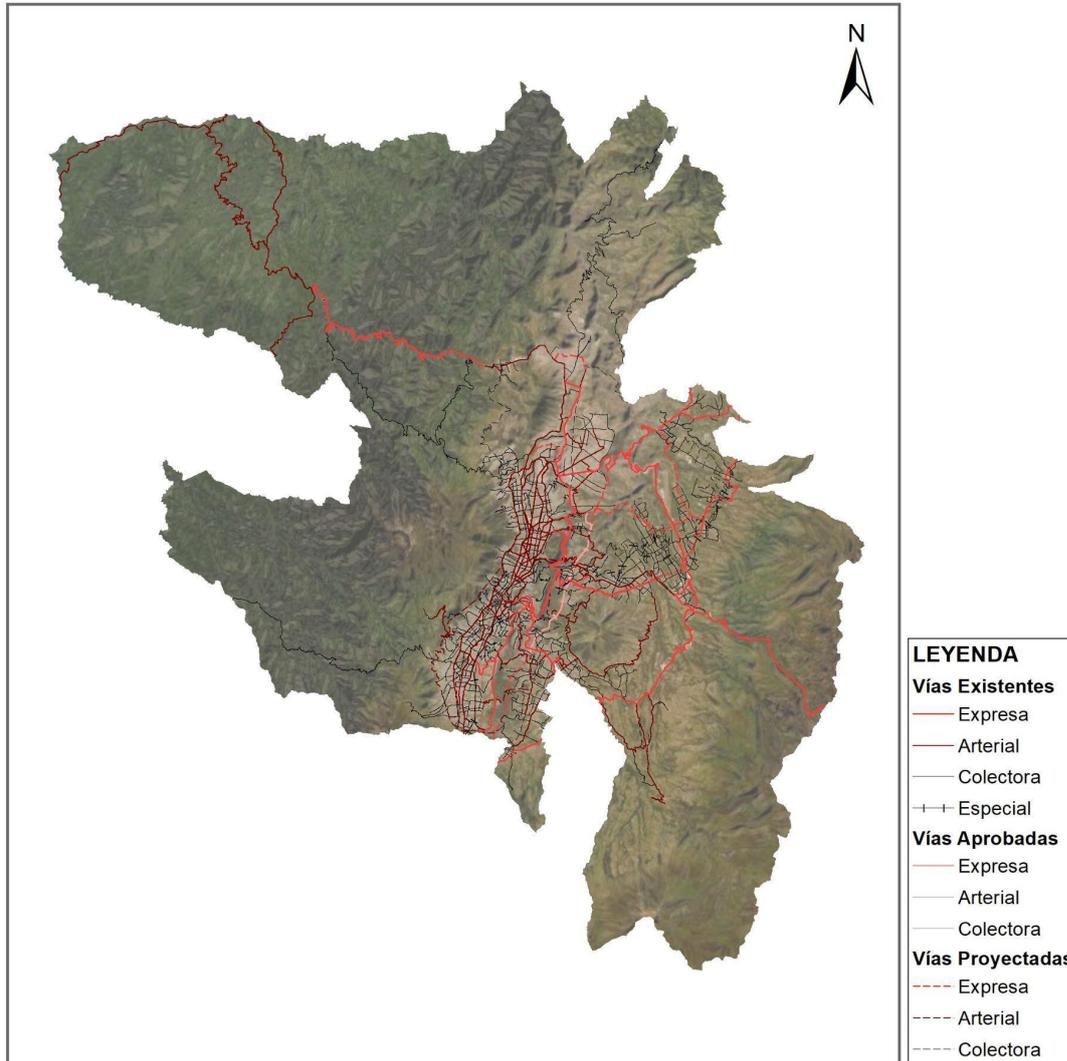
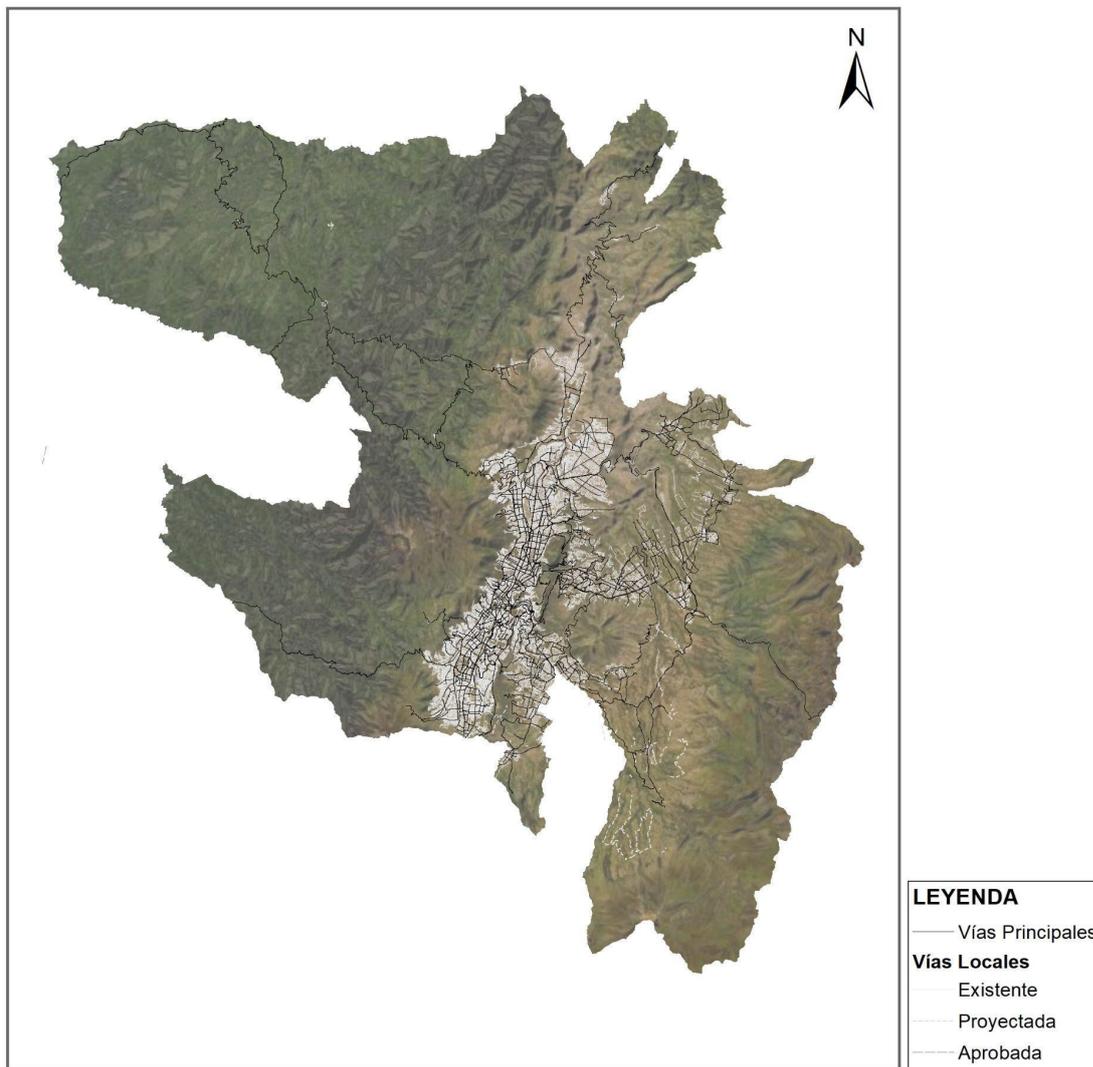


Gráfico 2.036 V3 vías locales urbanas (Apéndice C2-CU1-PN-7C)



CAPÍTULO VI AFECTACIONES

PARÁGRAFO I

ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales de riego, colectores, OCP y zona de protección del Beaterio, que se encuentran especificadas en el Tabla 2. 022 y en el Mapa normativo C2-CU1-PN-8A y otras que puedan ser incorporadas.

Tabla 2.011 Áreas de protección especial

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN
Oleoductos Lago Agrio – Esmeraldas ¹	Desde el eje 15 m
Beaterio ²	100 m. desde el límite Zona de seguridad por aplicación de la norma NFPA30 ³
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi – Quito	Desde el eje 15 m
Sistema de reversión poliducto Quito – Ambato	Desde el eje 4.00 m
Línea de alta tensión hasta 69 kv ⁴	Desde el eje 8 m
Línea de alta tensión (138 kv) ²	Desde el eje 10 m
Línea de alta tensión (230 kv) ²	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (500 kv) ²	Desde el eje 30 m
Línea de transmisión Santa Rosa – Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m

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

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

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

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

Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo.	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales ⁵	Desde el eje 25 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas EEQ S.A.)	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso ³	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso ³	Desde el eje 3 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
OCP	Desde el eje 15 m
Planta de tratamiento de agua derrame pequeño (envases pequeños o fuga pequeña de un envase pequeño de cloro gas) ⁶ Plantas: El Meridiano, Checa, El Quinche, Gualea, Guayllabamba, Iguñaro, Uyachul, Yaruquí, Pichincha Sur, Toctiuco, Torohuco y Rumipamba	Radio de influencia zona de protección de 60m desde el punto centro de los tanques de cloro gas
Planta de tratamiento de agua derrame grande (múltiples cilindros pequeños o un cilindro ton de cloro gas) ⁶ Planta: El Troje	Radio de influencia zona de protección de 150m desde el punto centro de los tanques de cloro gas
Planta de tratamiento de agua derrame muy grande (múltiples cilindros tones de cloro gas) ⁶ Plantas: Conocoto, Paluguillo, Tesalia, Bellavista, Puengasí, El Placer, Noroccidente y Chilibulo	Radio de influencia zona de protección de 300m desde el punto centro de los tanques de cloro gas

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

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

Gráfico 2.037 P1. Zonas de Protección Especial DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-8A)

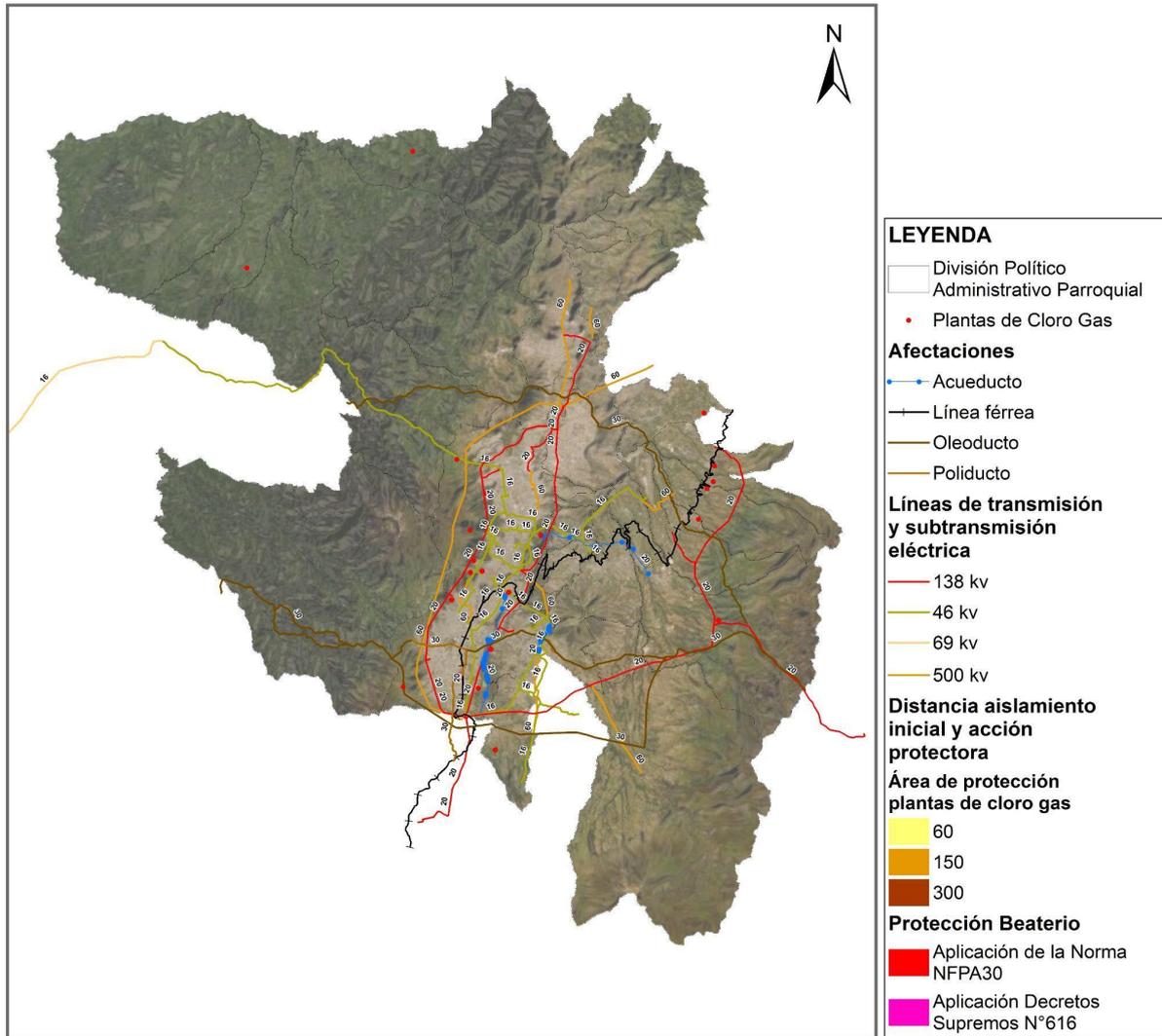
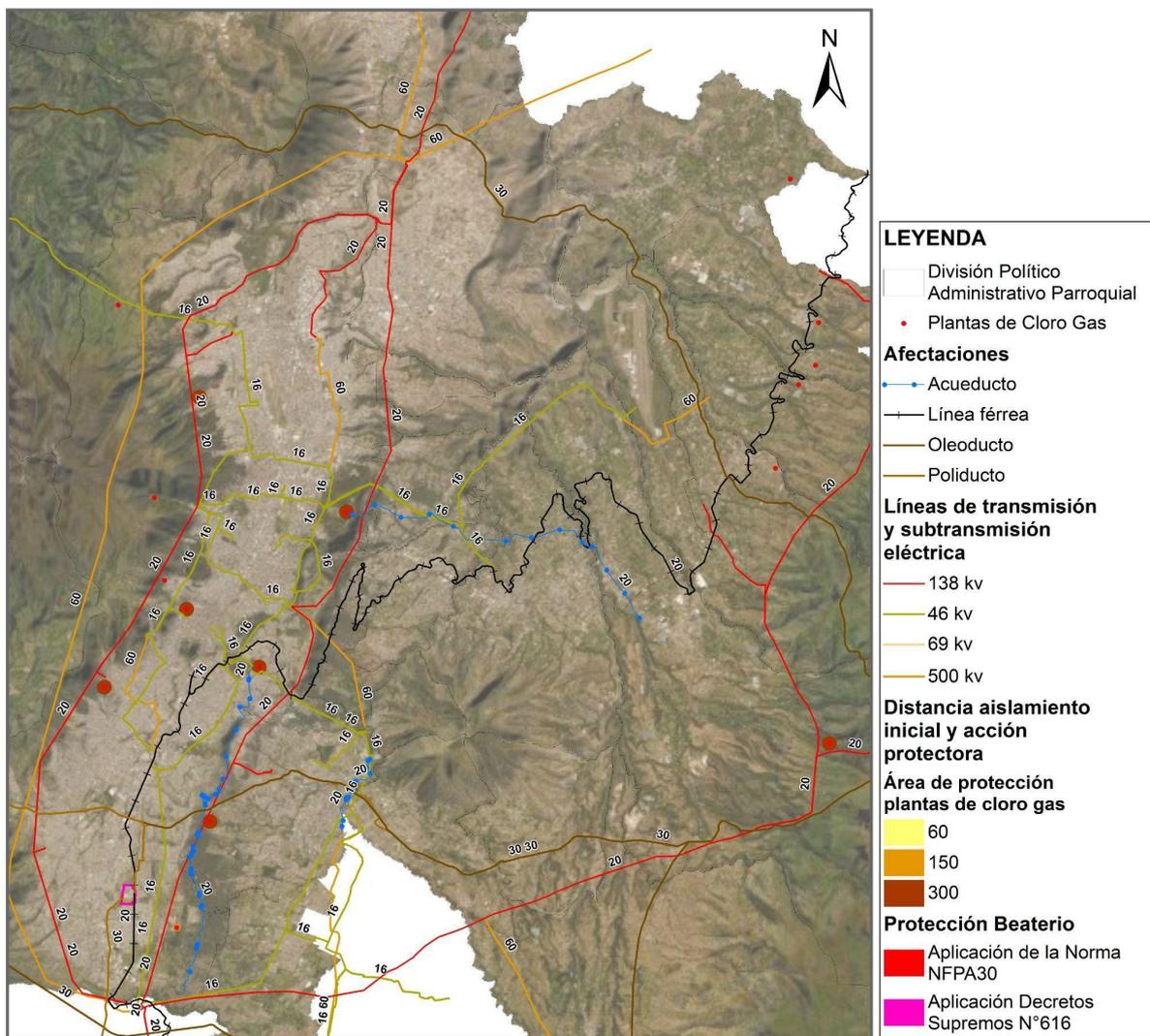


Gráfico 2.038 P1. Zonas de Protección Especial DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-8B)



SUBPARÁGRAFO I

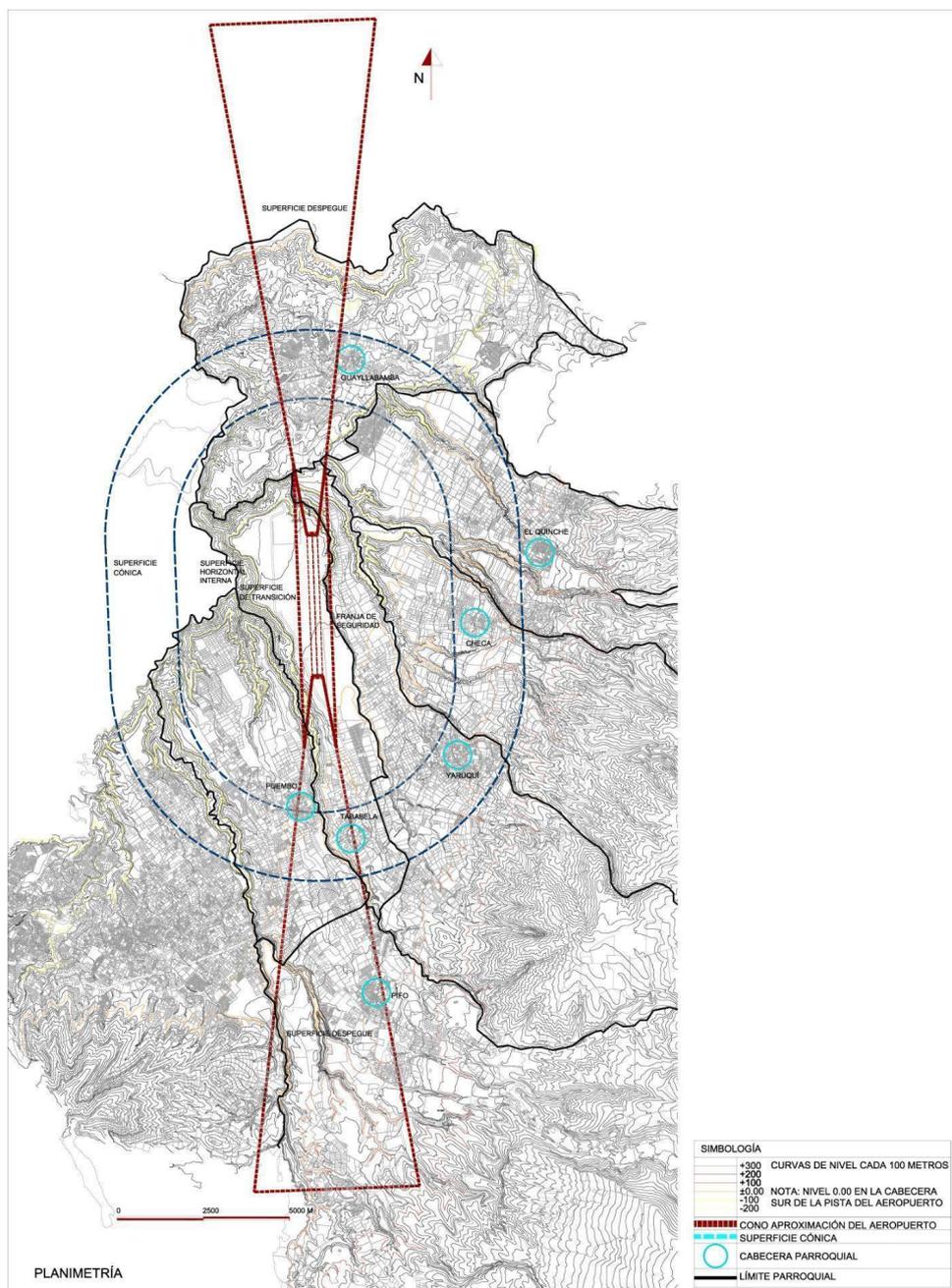
ZONA DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO

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

- Se respetarán las superficies limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de la ciudad de Quito, ubicado en la parroquia de Tababela, por seguridad de la población de los alrededores, aviones y sus ocupantes y el correcto funcionamiento del Aeropuerto.

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

Gráfico 2.039 Superficies limitadoras de obstáculos sobre las parroquias rurales de Puenbo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa, Guayllabamba y El Quinche.



PARÁGRAFO II

AFECTACIONES POR PROTECCIÓN NATURAL Y AMENAZAS

SUBPARÁGRAFO I

PROTECCIÓN DE QUEBRADA

La afectación tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas. Esta afectación se evidenciará en el Informe de Regulación Metropolitana generado para cada predio.

Las quebradas serán asignadas con un código de edificabilidad (PQ) en el cual no se permite la edificación.

SUBPARÁGRAFO II

SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS

1. Amenaza volcánica

Se refiere a la probabilidad de erupción de un volcán activo, que puede causar algún peligro para la integridad física de la población y afectar sectores como la movilidad y la producción debido a la emisión de flujos laháricos, caída de piroclastos (cenizas) y emisión de gases, entre otros.

El DMQ por encontrarse rodeado de volcanes de edades geológicas recientes, y por ser parte del Cinturón de Fuego del Pacífico, presenta amenaza a este fenómeno natural, cuya amenaza principal son los volcanes activos Guagua Pichincha y el volcán Cotopaxi. Con respecto a la caída de piroclastos se presentan zonas de alta amenaza para los volcanes Guagua Pichincha y Atacazo-Ninahuilca.

2. Susceptibilidad a subsidencias

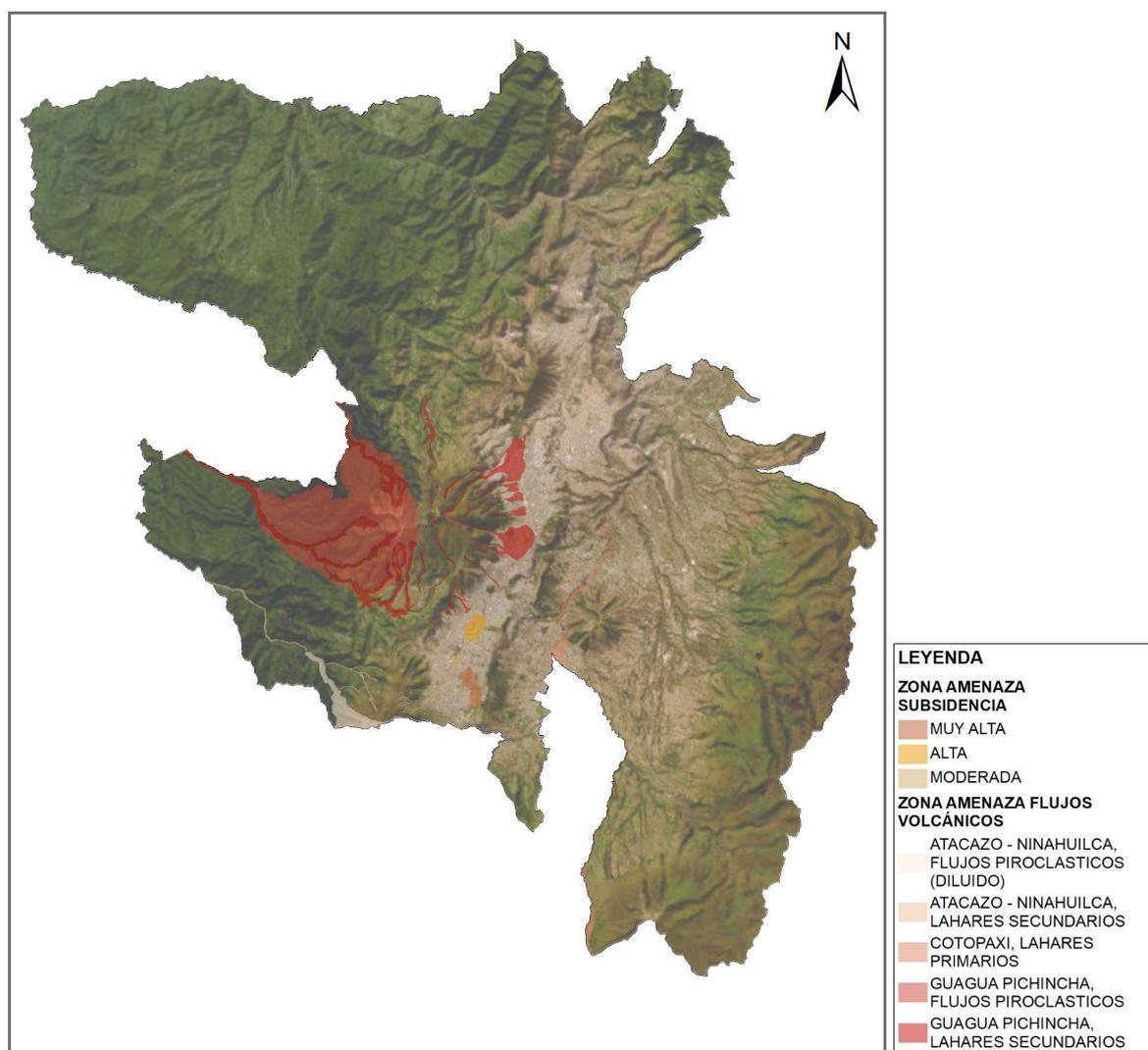
La subsidencia hace referencia al hundimiento paulatino de la corteza terrestre, continental o submarina. Puede deberse a causas como: disolución de materiales profundos, construcción de obras subterráneas o de galerías mineras, erosión del terreno en profundidad, el flujo lateral del suelo, la compactación de los materiales que constituyen el terreno o la actividad tectónica. Todas estas causas se manifiestan en la superficie del terreno mediante deformaciones verticales que

pueden variar desde pocos milímetros hasta varios metros durante periodos que varían desde minutos hasta años⁷

3. Susceptibilidad a movimientos en masa

Los movimientos en masa son procesos en los cuales el volumen constituido por roca, suelo, tierras, detritos o escombros se desplaza ladera abajo por acción de la gravedad, y se clasifican según la forma de la superficie de deslizamiento. Los fenómenos más comunes son los deslizamientos y desprendimientos generados en los márgenes de quebradas, taludes de vías y en pendientes mayores a un ángulo de 30°.

Gráfico 2.040 Susceptibilidad a flujos volcánicos y subsidencia DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-9A)



⁷ Tomás, R., Herrera, G., Delgado, J., & Peña, F. (2009). Subsidencia del terreno. *Enseñanza de las Ciencias de la Tierra*, 17(3), 295-302.

Gráfico 2.041 Flujos de lava y subsidencia Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-9B)

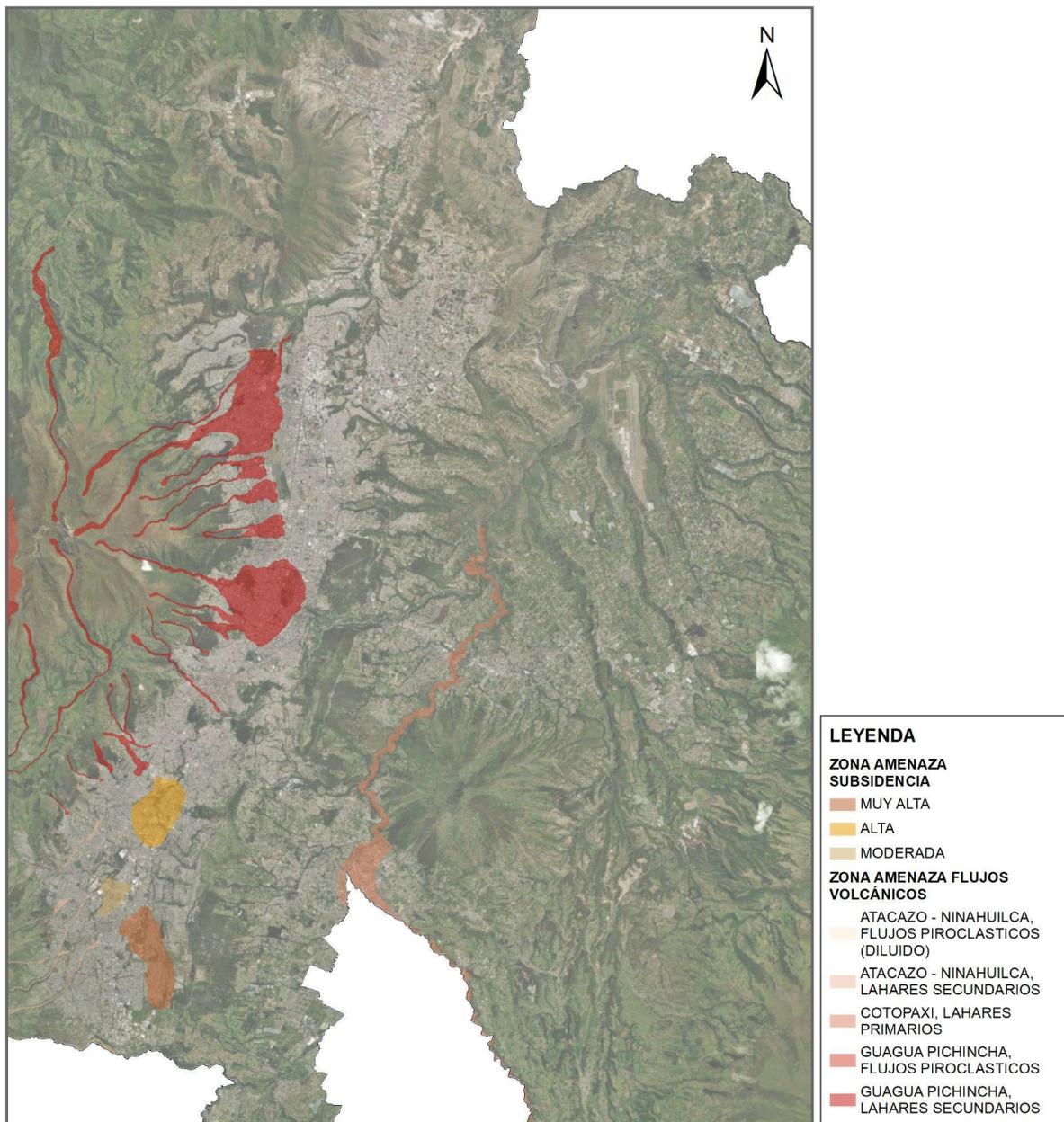


Gráfico 2.042 Susceptibilidad a Movimientos en Masa DMQ (Apéndice C2-CU1-PN-10A)

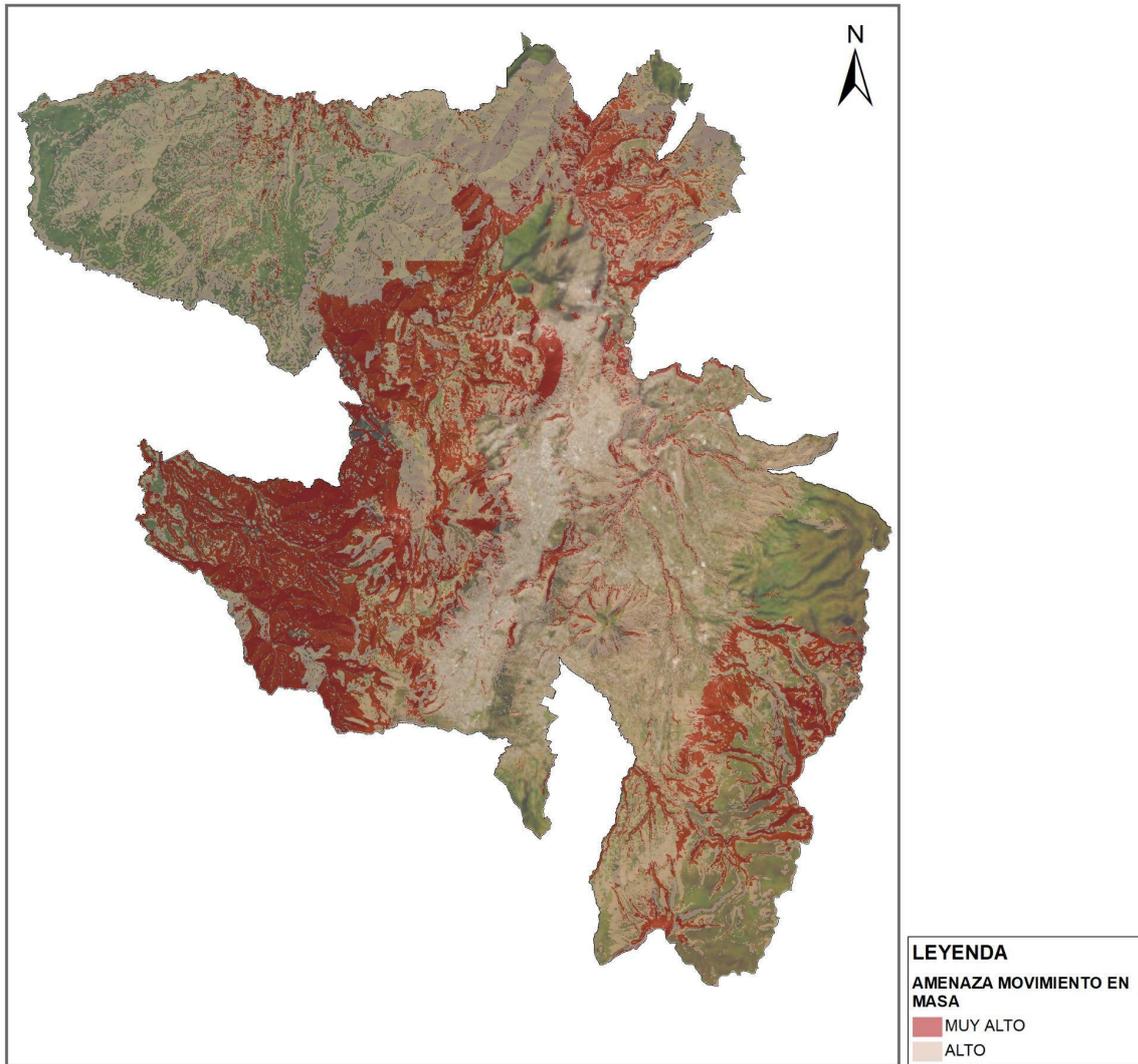
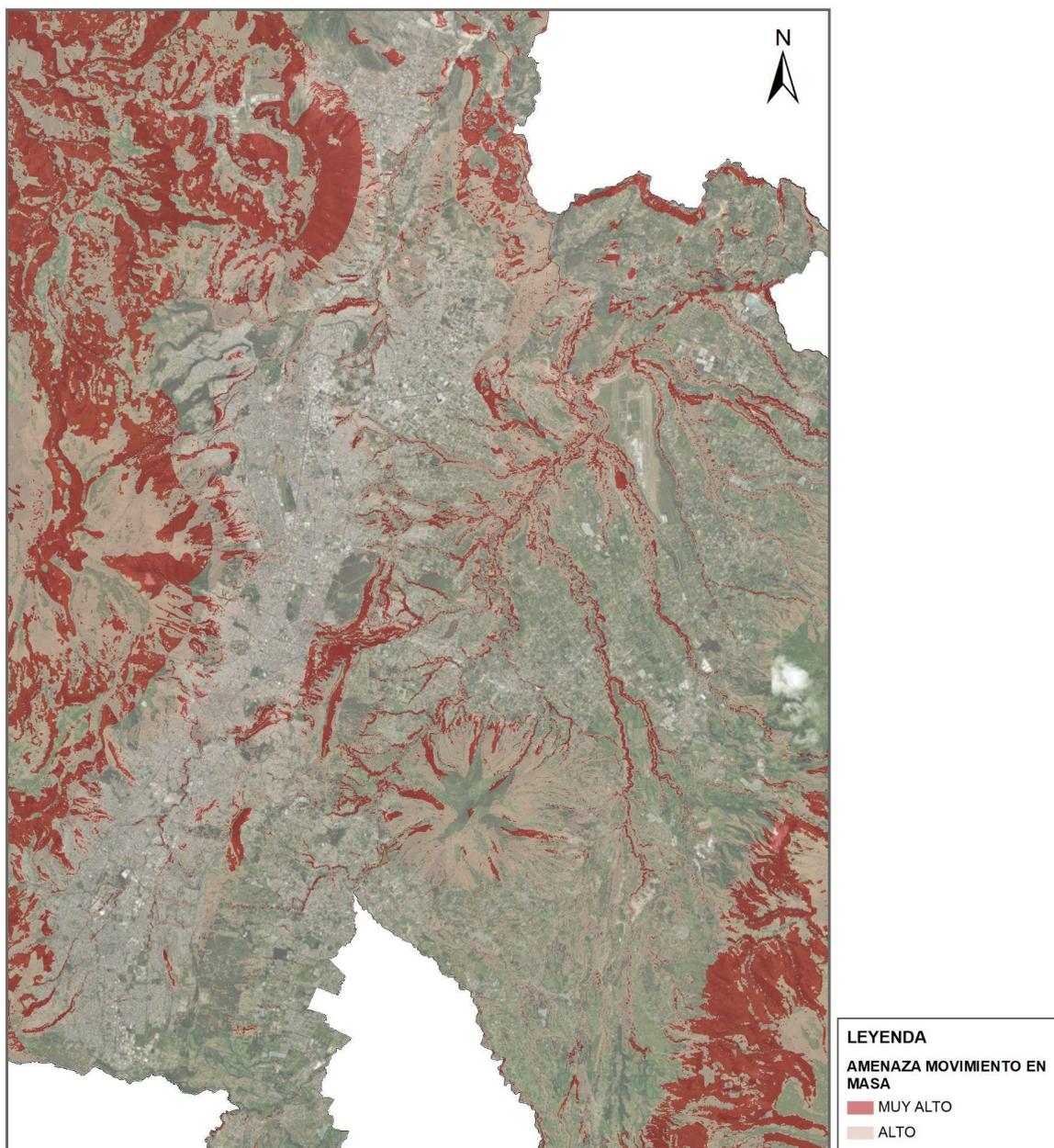


Gráfico 2.043 Susceptibilidad a Movimientos en Masa Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-10B)



CAPÍTULO VII DEL ESPACIO PÚBLICO

PARÁGRAFO I GENERALIDADES

1. Definición única de espacio público.- Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de uso público que en su conjunto, organiza y moldea a la ciudad.

Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructura y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios, ecosistémicos, y todos aquellos que permitan alcanzar los principios nacionales e internacionales que tengan por objeto eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural, valor estético y paisajístico; y, permite la relación e integración con espacios complementarios de dominio público y privado.

2. Sistema de espacio público.- El sistema de espacio público está constituido por la relación e integración entre bienes de propiedad pública de uso público y bienes de propiedad privada que lo complementan.

La determinación de los bienes de propiedad privada del presente capítulo como parte del sistema de espacio público no supone la modificación de la titularidad del derecho de dominio.

3. Componentes del sistema espacio público.- Constituyen componentes del sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza:

- a) **Espacio Público:** Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras, como son:
 - i. Infraestructura para la movilidad y fomento de la intermodalidad.

- ii. Infraestructura verde y azul.
- iii. Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.
- iv. Infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición única del espacio público.

b) Espacio público condicionado: Es el suelo o bien de dominio público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos inaccesibles que son parte del patrimonio natural, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.

También se considera como espacio público condicionado al bien de uso público que requiere de una gestión especial, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana.

c) Espacios complementarios: Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:

1. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.
2. Suelo, bien o todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje natural y/o cultural.
3. Suelo o bien de propiedad pública o privada que complementariamente permiten, a través de la conectividad, mejorar la funcionalidad y organización de la ciudad u otros asentamientos humanos en los siguientes ámbitos:
 - i. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes, patios internos o corazones de manzana producto de la utilización de retiros o la planta baja de un lote de propiedad pública o privada. Asimismo, se considera en este ámbito cualquier elemento instalado en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura de la movilidad y fomentar la intermodalidad.
 - ii. Ecológico ambiental: Permiten conformar corredores verdes en el espacio público complementariamente con el espacio privado, para cumplir con una función ecológica y/o ambiental a fin de mejorar el hábitat de la ciudad u otros

asentamientos humanos. Asimismo, se consideran en este ámbito cualquier elemento que se encuentre en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura verde y/o azul definidas en el presente instrumento.

4. Otros de similar naturaleza que se destinen para la conformación del sistema de espacio público.

Los instrumentos normativos relacionados a la planificación, gestión y normativa técnica del espacio público, contemplarán lo estipulado en relación a los componentes del sistema del espacio público.

4. Categorización del espacio público.- Para la categorización del sistema del espacio público como mínimo se deberá organizar en función a las siguientes consideraciones:

- a) **Por los componentes:** A partir de la clasificación de los componentes del sistema del espacio público, así como los diferentes niveles de agrupaciones de los componentes, subcomponentes y elementos que constituyen el sistema de espacio público.
- b) **Multiescalaridad:** Por su relación entre la superficie; cobertura poblacional; el tiempo y la distancia de desplazamiento; y, su relación con la frecuencia de uso: diario, semanal, quincenal, mensual, según sea el caso.
- c) **Por su función y organización:** Se contemplarán los diferentes tipos de infraestructuras para la movilidad e intermodalidad; de servicios en general; ecológico ambiental; para la recreación, encuentro y/o contemplación; arte y cultura, organizadas en espacio público físico aéreo, superficie y subsuelo.

PARÁGRAFO II

DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

SUBPARÁGRAFO I

PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO

La planificación, gestión y ejecución del espacio público y del sistema de espacio público se instrumentaliza a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado Plan Maestro de Espacio Público, que será aprobado a través de ordenanza.

El Plan Maestro de Espacio Público se estructurará de acuerdo al sistema de espacio público definido en el presente párrafo y en las disposiciones correspondientes del Régimen Administrativo del Suelo, en concordancia con el Plan Maestro de Movilidad y otros planes maestros sectoriales o complementarios que se vinculen con el sistema de espacio público, y la demás normativa metropolitana y nacional vigente.

Asimismo, contemplará las condiciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y la normativa aplicable.

Contenidos del Plan Maestro de Espacio Público. - Previo a la definición de programas y proyectos que contendrá el Plan Maestro de Espacio Público, mismos que definirán la gestión y ejecución del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, se desarrollará una línea base que determine el estado actual del sistema antes mencionado. Sobre tal línea base se generarán indicadores de medición que definirán metas anuales de obligatorio cumplimiento por parte de las diferentes entidades municipales competentes.

Bajo los principios de eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural y valor estético y paisajístico; el plan contemplará como mínimo:

- a) El modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Al Metro de Quito, y su zona de influencia.
- c) El equilibrio entre el medio urbano con el medio natural, paisaje y patrimonio natural.
- d) Las infraestructuras en igual jerarquía y priorización, las mismas que buscarán mejorar el funcionamiento y organización en los diferentes ámbitos y niveles del sistema de espacio público para mejora de la calidad del hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos:
 - i. Infraestructura para la movilidad con prioridad del peatón y fomento de la intermodalidad.
 - ii. Infraestructura verde y azul.
 - iii. Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.
 - iv. Otras infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición del presente parágrafo.

PARÁGRAFO III

DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

La gestión y regularización del sistema de espacio público y sus componentes, se instrumentalizará de conformidad con la categorización respectiva del sistema de espacio público y a lo dispuesto en los componentes del sistema del espacio público determinados en el presente Capítulo, en función de la naturaleza de cada componente se definirá su propia gestión y regulación.

Para la aplicación de la referida gestión y regulación se entenderá lo siguiente:

1. Uso de espacio público: constituye el funcionamiento de actividades que se encuentran permitidas por los instrumentos respectivos.
2. Ocupación de espacio público: constituye la delimitación espacial donde se podrán incorporar elementos físicos para realizar actividades específicas permitidas por los instrumentos respectivos.
3. Aprovechamiento del espacio público: Constituye la utilización de las características del espacio público de manera visual, paisajística, u otros que consideren los instrumentos respectivos.

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con las entidades municipales competentes será la responsable de la elaboración de los instrumentos necesarios para la gestión y regulación del sistema del espacio público en articulación con el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y lo establecido en el presente instrumento, así como también en la normativa nacional y metropolitana correspondiente.

1. Contenidos del instrumento de gestión y regulación del sistema de espacio público

El instrumento de gestión y regulación del sistema de espacio público contendrá como mínimo lo siguiente:

- a) Categorización del sistema de espacio público, según lo establecido en el presente párrafo, y las definiciones de los componentes, subcomponentes y elementos que constituyen el sistema de espacio público.
- b) Actividades específicas permitidas según la categoría del sistema de espacio público, las mismas que se normarán a través de anexo técnico.
- c) Definición de las entidades y/o empresas municipales a cargo de la gestión y administración según el tipo de espacio público, en concordancia a la categorización del sistema de espacio público.
- d) Mecanismos y/o modelos de gestión para la rehabilitación, construcción, mantenimiento y/o conservación del espacio público y su sistema, según el caso. Se formulará y/o fomentará mecanismos de incentivos para mejora de fachadas u otros sin fines de lucro que se ejecuten en los espacios complementarios. No se aplicará a las actividades que tengan por objeto fines de lucro.
- e) Definición de los casos o actividades particulares que requieren de autorización para el uso, ocupación y/o aprovechamiento del espacio público a través de convenio y pago de regalía, o licenciamiento y pago de una tasa; u otras modalidades de autorización que se identifiquen dentro del ordenamiento jurídico nacional.
- f) Identificación de las entidades responsables según la categoría del sistema de espacio público y/o actividad a ser efectuada en dicho espacio público que deberán emitir informe preceptivo previo a la emisión de la autorización municipal correspondiente a través de convenio o licencia.
- g) Unificación, a través de un sistema informático, para las autorizaciones en espacio público según su naturaleza.

- h) Fórmulas de cálculo para la tasa o regalía, según el caso, o los responsables de su formulación y expedición.
- i) Otros para la gestión y regulación del espacio público y su sistema, según el caso.

2. Inventario georreferenciado de espacio público. - El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización antes mencionada.

El Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP) proporcionará información cuantitativa y cualitativa referente a la caracterización específica de cada uno de los componentes, subcomponentes y elementos que conforman el sistema de espacio público.

3. Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).- El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas del inventario de espacio público que contendrán información pública completa según el tipo de espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas, infraestructura, otros.

4. Financiamiento para el desarrollo del espacio público.- El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la gestión de los instrumentos de gestión del suelo como unidades de actuación urbanísticas, instrumento de cargas y beneficios, banco de suelo, o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

PARÁGRAFO IV

DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA

Estándares urbanísticos de espacio público. - Se elaborarán por lo mínimo los siguientes estándares urbanísticos de espacio público:

- a) Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.
- b) Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- c) Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- d) Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.

2. Norma técnica de espacio público. - Toda norma técnica relacionada con el espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público que se cree en el instrumento emitido para el efecto, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según corresponda:

- a) Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b) Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c) Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.
- d) Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.
- e) Ecología y ambiente: Equilibrio con ecosistemas urbanos y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación urbana.
- f) Salud: Estrategias para disminuir el impacto de la alta radiación; respuesta y recuperación ante cualquier tipo de emergencia sanitaria; así como también, los beneficios de la naturaleza para la salud mental y otras.
- g) Confort: Confort térmico o protección o aprovechamiento frente a los diferentes tipos de climas; confort acústico o mitigar el impacto de ruidos; espacio y mobiliario de estancia.
- h) Comercio: Establecer condiciones para mercados abiertos, ferias, kioskos u otro tipo de comercio que se admita en el espacio público, así como la relación entre el comercio en espacio privado y espacio público.
- i) Actividades en general que se desarrollen en espacio público que se requiera regulación.

3. Estándares urbanísticos y norma técnica. – La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda será la responsable de elaborar, modificar y actualizar los estándares urbanísticos y norma técnica del sistema de espacio público en concordancia a la categorización del sistema de espacio público y en coordinación con las entidades municipales competentes.

LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES DEL COMPONENTE URBANÍSTICO

Apéndice C2_2.3_01_APÉNDICE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS CIU

Apéndice C2_2.3_02_CUADRO DE COMPATIBILIDADES CON ACTIVIDADES CIU

Apéndice C2_2.3_03_CONDICIONES GENERALES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS RESTRINGIDAS

Apéndice C2_2.7_01_ESTÁNDARES ESPACIO PÚBLICO

TÍTULO III

COMPONENTE URBANÍSTICO ESTÁNDARES

C3-CU2

Noviembre, 2022

CONTENIDO

CAPÍTULO I	4
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD	4
CAPÍTULO II	4
ESTÁNDAR PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	4

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

Los apéndices de los estándares urbanísticos que forman parte del presente documento normativo podrán ser actualizados en función de lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

CAPÍTULO I

ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

Es la regla técnica para el aprovechamiento urbanístico, con el objeto de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible y saludable para los ciudadanos.

El Estándar de Edificabilidad se aplicará en edificaciones ubicadas en suelo de clasificación urbano y rural.

El Estándar de Edificabilidad en suelo de clasificación urbano establece parámetros según el área útil de la edificación.

El Estándar de Edificabilidad en zonas de clasificación rural establece parámetros según el área útil de la edificación para incremento de coeficiente de ocupación de suelo.

(Apéndice C3_3.1_01 Estándar de Edificabilidad).

CAPÍTULO II

ESTÁNDAR PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El presente estándar establece los lineamientos generales para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, que prevén la dotación de sistemas públicos de soporte, prevención a los riesgos, y la construcción de vivienda adecuada, accesible y segura.

(Apéndice C3_3.2_01 Estándar para Vivienda de Interés Social)

LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES DEL COMPONENTE URBANÍSTICO ESTÁNDARES

C3_3.1_01 Estándar de Edificabilidad

C3_3.2_01 Estándar de Vivienda de Interés Social

TÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

C4-IGS

Noviembre, 2022

CONTENIDO

CAPÍTULO I	7
INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS	7
<i>PARÁGRAFO I</i>	7
<i>DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS</i>	7
<i>PARÁGRAFO II</i>	9
<i>DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)</i>	9
CAPÍTULO II	22
INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL	22
<i>PARÁGRAFO I</i>	23
<i>REAJUSTE DE TERRENOS</i>	23
<i>PARÁGRAFO II</i>	23
<i>INTEGRACIÓN INMOBILIARIA</i>	23
<i>PARÁGRAFO III</i>	23
<i>FRACCIONAMIENTO</i>	23
CAPÍTULO III	24
INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO	24
<i>PARÁGRAFO I</i>	24
<i>DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</i>	24
<i>PARÁGRAFO II</i>	28
<i>DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA</i>	28
<i>PARÁGRAFO III</i>	29
<i>DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE</i>	29
<i>PARÁGRAFO IV</i>	30
<i>ANUNCIO DEL PROYECTO</i>	30
<i>PARÁGRAFO V</i>	30
<i>DERECHO DE SUPERFICIE</i>	30
<i>PARÁGRAFO VI</i>	30
<i>BANCO DE SUELO</i>	30
CAPÍTULO IV	32
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO	32
<i>PARÁGRAFO I</i>	32
<i>CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</i>	32
CAPÍTULO V	43
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO	43
<i>PARÁGRAFO I</i>	43
<i>SOBRE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO</i>	43
<i>PARÁGRAFO II</i>	43
<i>DE LAS ETAPAS DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN</i>	43
<i>PARÁGRAFO III</i>	45

<i>IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS CON ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL DMQ</i>	<i>45</i>
<i>PARÁGRAFO IV</i>	<i>46</i>
<i>DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS.....</i>	<i>46</i>

ÍNDICE TABLAS

TABLA 4.01. DESCRIPCIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS UAU - PUGS – DMQ.....	11
TABLA 4.02. RESUMEN UBICACIÓN UAU- PUGS – DMQ.....	21
TABLA 4.03. PREDIOS QUE FORMAN PARTE DE LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS	47

ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 4.01. ESQUEMA DEL INSTRUMENTO DE DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS	8
GRÁFICO 4.02. SECTORES IDENTIFICADOS EN EL PUGS SUJETOS A UNA APLICACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	22
GRÁFICO 4.03. CONCEPTO DEL REAJUSTE DE TERRENOS	23
GRÁFICO 4.04. CONCEPTO DEL FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN.....	24
GRÁFICO 4.05. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL	27
GRÁFICO 4.06. CONCEPTO DE LA DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	29
GRÁFICO 4.07. CONCEPTO DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	30
GRÁFICO 4.08. BIENES INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL INVENTARIO DE BANCO DE SUELO	31
GRÁFICO 4.09. ESQUEMA CONCEPTUAL DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS.....	32
GRÁFICO 4.10. TRANSFORMACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	33
GRÁFICO 4.11. MODIFICACIÓN DE USO DEL SUELO.....	33
GRÁFICO 4.12. INCREMENTO DE PISOS POR SOBRE LO ESTABLECIDO EN LA EDIFICABILIDAD BÁSICA	34
GRÁFICO 4.13. INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN PLANTA BAJA (COS PB).....	34
GRÁFICO 4.14. INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL	35
GRÁFICO 4.15. CAMBIO DE LOTE MÍNIMO EN EL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD.....	36
GRÁFICO 4.16. MAPA CONCEPTUAL DE LOS ELEMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)	39
GRÁFICO 4.17. IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO	45
GRÁFICO 4.18. DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS.....	46

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - DMQ

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

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

Los instrumentos de gestión del suelo, sin perjuicio de que se puedan establecer otros instrumentos de gestión, son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
 - a. Unidades de actuación urbanística
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
 - a. Reajuste de terrenos
 - b. Integración inmobiliaria
 - c. Fraccionamiento
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
 - a. Derecho de adquisición preferente
 - b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
 - c. Declaración de zonas especiales de interés social
 - d. Anuncio del proyecto
 - e. Derecho de superficie
 - f. Banco de suelo
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
 - a. Concesión onerosa de derechos
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
 - a. Declaratoria de regularización prioritaria

En caso de requerirse, los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas, emitirán los informes correspondientes para el cumplimiento efectivo de los instrumentos de gestión del suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros y condiciones de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, mediante resolución administrativa. Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez.

Su aplicación además, está sujeta a las determinaciones del presente instrumento normativo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros y condiciones de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, mediante resolución administrativa. Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez.

Su aplicación además, está sujeta a las determinaciones del presente instrumento normativo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

PARÁGRAFO I

DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos instrumentos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades.

En el reparto de cargas y beneficios, intervendrá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

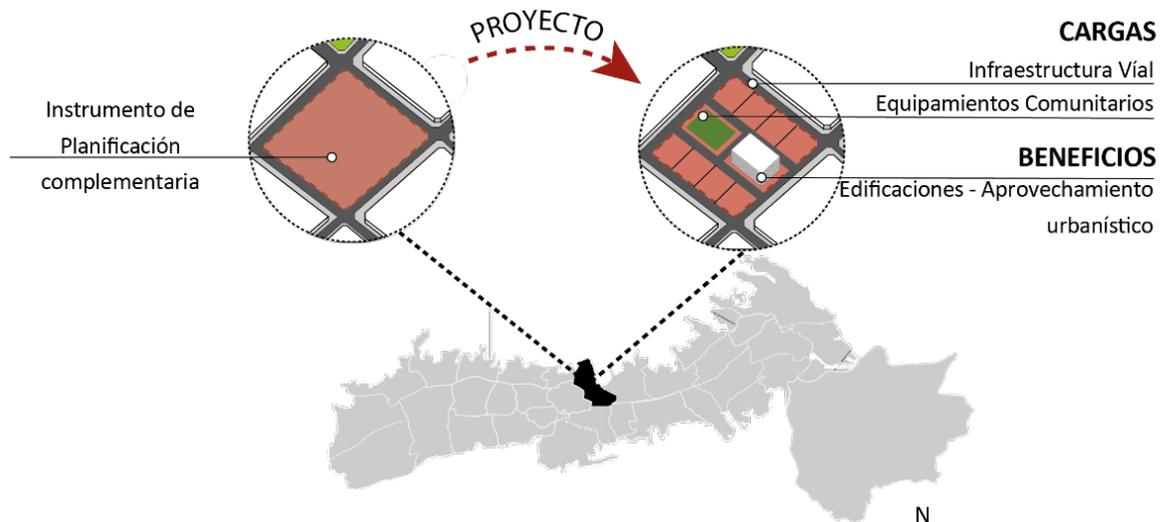
El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.

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

- a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial, señalados en los instrumentos de planificación y gestión del suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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



El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

SUBPARÁGRAFO I

BENEFICIOS

Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

Para el cálculo de beneficios se utilizará la fórmula establecida en el Apéndice C4_4.1_01 "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" del presente documento normativo.

SUBPARÁGRAFO II

CARGAS

Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, las cuales no se considerarán como cargas

Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.

Las definiciones de cargas generales y locales, los tipos de cargas, así como el procedimiento y formas de pago de las cargas urbanas se establecen en la normativa metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO III

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará a través de los instrumentos complementarios de planificación del presente documento normativo e instrumentos de gestión.

En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios. En el caso de la gestión de una unidad de actuación urbanística, el órgano encargado de la operación urbana será el responsable del cálculo de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO II

DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

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

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

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

- b) Asegurar la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la aplicación de instrumentos de gestión de suelo; y
- c) Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Este instrumento delimita y asigna norma de aprovechamiento urbanístico en las unidades de actuación urbanística definidas dentro del componente urbanístico.

Las unidades de actuación urbanística, en su gestión y ejecución, no podrán modificar la norma de aprovechamiento urbanístico asignada por el presente instrumento o un plan parcial.

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

SUBPARÁGRAFO I

INICIATIVA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Las unidades de actuación urbanística podrán ser promovidas por:

- a. La administración pública;
- b. Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;
- c. Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

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

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.

Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán adherirse hasta la emisión de resolución administrativa que la aprueba a través de una declaración juramentada. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al órgano encargado de la operación urbana, que proceda con el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.

SUBPARÁGRAFO II

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística, observarán los siguientes aspectos:

- a) Los propietarios de los predios que son parte de la unidad de actuación urbanística podrán conformar algún tipo de formación asociativa, que garantice el desarrollo conjunto de la unidad.
- b) El proyecto de reajuste o integración, de existir, señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por la normativa aplicable.
- c) Los mecanismos de cooperación entre los propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.

SUBPARÁGRAFO III

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Las Unidades de Actuación Urbanística cuya normativa y delimitación territorial son establecidas dentro del presente instrumento para cada una de las Administraciones Zonales, incluyendo las disposiciones generales que las rigen, sus descripciones y la ubicación de cada una de ellas, se describen a continuación.

Las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán ser calculadas en la fase de la gestión y aprobación de la unidad de actuación urbanística, sin considerar una estimación previa:

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

ADMINISTRACIÓN EUGENIO ESPEJO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
1	LA PRADERA 1: PLATAFORMA/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 131507, 132975 y 132719	Iñaquito	Consolidar un área de equipamientos diversos culturales, recreativos, que dé soporte a la centralidad La Carolina, mejorando los sistemas públicos y la movilidad, complementando con usos residenciales y comerciales compatibles con el equipamiento.	<ul style="list-style-type: none"> - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, entre las UAU de la zona de La Pradera; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Generar espacios de trabajo colaborativo de innovación para el desarrollo del terciario superior. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Amazonas, Calle La

				<p>Pradera, la Av. de la República, la Calle San Salvador y Av. Eloy Alfaro.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar y generar espacio público, áreas verdes, y equipamientos culturales y sociales, en un espacio de preferencia continuo no menor al 35% de la suma del área total de los lotes, considerando dentro de este porcentaje, los establecidos por la normativa nacional vigente. - El porcentaje restante del área total de los lotes podrá ser utilizado para desarrollo urbano y residencial con complemento en el comercio, respetando dentro los porcentajes de ocupación asignados por la normativa de aprovechamiento urbanístico de la edificabilidad, e incorporando áreas para proyectos de vivienda de interés social dentro de las soluciones habitacionales.
2	<p>LA PRADERA 2: CIRCULO MILITAR/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 568828, 147579</p>	Iñaquito	<p>Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte, movilidad y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, entre las UAU de la Pradera; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Generar espacios de trabajo colaborativo de innovación para el desarrollo del terciario superior. - Potenciar la residencialidad.

				<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Orellana y calle La Pradera.
3	<p>LA Y-1: MOTRANSA/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 199542</p>	Jipijapa	<p>Aprovechar el lote subutilizado para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona; mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y vial de la zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia, incorporando principalmente viviendas, incluyendo de interés social y/o público, además del comercio y de equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en el UAU Y-2 - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. incorporar una red de movilidad activa, para peatones y ciclistas, entre las 3 UAU de La Y; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
4	<p>LA Y-2: PLAZA DE TOROS/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 199265</p>	Jipijapa	<p>Aprovechar el lote donde se encuentra la Plaza de Toros, que se encuentra subutilizado, para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad en el suelo; mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas público de soporte y viales de la zona. Crear un equipamiento cultural – recreativo en la Plaza de Toros para incentivar nuevos usos culturales, digitales,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en el UAU Y-2. - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Incorporar como proyecto integral, de manera total o

			gráficos, creativos, entre otros, e incorporar comercio como complemento.	parcialmente, un equipamiento cultural recreativo en la Plaza de Toros para incentivar nuevos usos culturales, digitales, gráficos, creativos, entre otros. El equipamiento deberá asegurar la circulación peatonal y ciclista y la conexión metro en la Av. Amazonas. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, entre las 3 UAU de La Y; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
5	BICENTENARIO: "PINTEX"/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 84986, 100150, 3609869, 81354, 242648	Concepción	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	- Potenciar la residencialidad. - Generar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el parque Bicentenario a través de la unidad de actuación de la Base Aérea. - Ceder el porcentaje necesario para la vialidad local.
6	COMISARIATO DEL EJÉRCITO Predio No. 147578 (parcialmente)	Concepción	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y la vialidad y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	- Generar la continuidad de la calle Manuel Serrano hasta la intersección con la Av. Carlos V. - Establecer una vía local entre la continuidad de la calle Manuel Serrano y la Av. la Prensa. - Generar un espacio público y área verde a lo largo de la calle Carlos V y propiciar la conexión con el parque Bicentenario a

				través de la unidad de actuación de la Base Aérea.
7	<p>BICENTENARIO "IESS EL ROSARIO"/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 246282</p>	Concepción	<p>Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la residencialidad. - Generar una conexión peatonal que permita la continuidad con el parque Bicentenario. - Generar una conexión peatonal y área verde (parque lineal) entre las calles Tyarco y Gualaquiza, en un solo cuerpo con un área no menor a 5.000 m2. - Generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, para peatones y ciclistas, entre las UAU del Bicentenario; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos. - Deberá desarrollarse de forma integrada con la ZEIS ubicada en el área colindante al lote de la UAU, con la participación ciudadana y de grupos de economía popular y solidaria.
8	<p>BICENTENARIO "BASE AÉREA"/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 133245 (parcialmente)</p>	Concepción	<p>- Generar el Museo Aeronáutico dedicado a la primera mujer piloto ecuatoriana, consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar espacio público que permita la continuidad de la Av Carlos Quito, desde la Av. de La Prensa hasta la proyección de la Av. Amazonas. - Proteger los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico en coordinación con la dependencia municipal

				<p>correspondiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Generar un bulevar con un ancho no menor a 15 metros de espacio público hacia el frente a la proyección de la Av. Amazonas. - Asegurar la conexión peatonal entre la Av. La Prensa y la Av. Amazonas (proyección). - Generar equipamientos sociales y/o culturales conectados en un área no menor a 20.000 m2. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, para peatones y ciclistas, entre las UAU del Bicentenario; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
9	<p>BICENTENARIO "FAE"/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 641830</p>	Concepción	<p>Consolidar los usos de suelo mixtos entre residencia, comercio y equipamiento, y promover la utilización de su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y la vialidad, y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la residencialidad, los usos comerciales y de equipamientos. - Generar espacio público (parque lineal) que conecte el parque Bicentenario y la Av. Galo Plaza, en una sola área no menor a 10.000 m2. - Generar vialidad interna que permita la conectividad del lote con el parque de manera peatonal - Generar frentes

				<p>peatonales con el parque, y un boulevard alrededor del predio frente al parque.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, para peatones y ciclistas, entre las UAU del Bicentenario; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
10	<p>Estadio Olímpico Atahualpa / Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 197624</p>	Iñaquito	<p>Consolidar la centralidad de La Carolina mediante el uso eficiente del suelo del predio donde se implanta el Estadio Olímpico Atahualpa sin que este pierda los valores por el cual se ha convertido en un hito de la ciudad y los servicios que aporta a su población.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar el equipamiento deportivo con complemento en comercio y residencia. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos. - Generar espacio público que potencie la relación del eje de la avenida NNUU con el predio del estadio y se conecte con el barrio el Batán Alto. - Mejorar el espacio público en el predio del Estadio Olímpico Atahualpa - Renovar el Estadio Olímpico Atahualpa como un equipamiento de uso continuo y bajos los estándares internacionales que se solicitan para esta clase de escenarios.

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
11	ATU/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 234205, 17838, 6975, 80481, 333736	La Magdalena	La UAU permite la transformación del área para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro de La Magdalena	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar la adecuada integración del uso mixto con el entorno residencial. - Promover la residencia y comercio en función a su cercanía con la estación del metro. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre las calles colectoras Necochea, 5 de Junio, Alberto Enríquez y Rodrigo de Chávez con la vía expresa Mariscal Sucre, mediante la generación de una trama urbana que se integre con el entorno. - Implementación de un espacio público continuo entre las UAU ATU, La Magdalena y Ejército. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad.
12	ALMACENERA DEL ECUADOR/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 169154	La Argelia	La UAU permite el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Liberar espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona y mayor cantidad de espacios públicos. Aprovechar los lotes subutilizados para densificar el área de centralidad y las oportunidades que brinda la estación del Metro en la Av. Morán Valverde.	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia y el comercio en función de su cercanía a la estación del metro. - Conformar una trama urbana que mejore la conectividad entre la Av. Morán Valverde, la calle Manglaralto y calles locales circundantes a la UAU. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo, de acuerdo al proyecto integral del eje férreo. - Recuperar la quebrada y conformar un espacio público integrado a la UAU. - Generar áreas verdes, espacio público y equipamiento en un área no menor a 5.000 m2.

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
13	METRO QUITUMBE/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 169548, 798545	Quitumbe	La UAU permite unificar dos lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos para promover la edificabilidad, áreas verdes, la accesibilidad por medio de nuevas vías y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Aprovechar los lotes de oportunidad para densificar el área y las oportunidades que brinda la estación del Metro de Quitumbe.	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia, equipamientos y comercio en función a su cercanía a la estación del metro. - Mejorar la conectividad entre las Av. Condor Ñan y Mariscal Sucre y generar una trama urbana que se integre con el entorno y provea de espacios públicos seguros. - Proteger los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico en coordinación con la dependencia municipal correspondiente. - Generar áreas verdes, espacio público y equipamiento en un área no menor a 5.000 m2. - Recuperar la quebrada y conformar un espacio público integrado a la UAU. - Generar continuidad de espacio público entre la Av. Mariscal Sucre y la quebrada abierta.
14	GIRÓN DE CHILLOGALLO/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 175470, 3728841, 3729252, 3729246, 3729253, 3729254, 3729255, 3729277, 3729279, 3729280, 3729283, 3729278, 3729281, 3729282	Quitumbe	La UAU promueve la edificabilidad, la accesibilidad por medio de nuevas vías y espacios públicos, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar la adecuada integración del uso residencial con el entorno. - Promover la vivienda de interés social y equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro. - Establecer la continuidad vehicular y peatonal de la calle Martha Bucaram hacia la calle El Tránsito. - Generar una trama urbana que se integre con el entorno y provea de espacios públicos seguros. - Integrar los espacios públicos de la UAU con el parque existente. - Generar áreas verdes y equipamientos en un área no

	3729284 3729285			menor a 5.000 m2.
--	--------------------	--	--	-------------------

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
15	CONOCOTO – EL INNFA/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 575936, 275876	Conocoto	Proponer un proyecto para el sector EL INNFA en la parroquia de Conocoto en lotes subutilizados entre la Av. Jaime Roldós Aguilera, Abdón Calderón G. y la calle Nueva Vía que tiene acceso desde la Autopista General Rumiñahui para potenciar los ingresos y generar una mejor conexión vial, además de la conservación y creación de equipamientos y la generación soluciones habitacionales, incluyendo vivienda de interés social. Estos lotes se encuentran ubicados cerca a la centralidad de Conocoto.	<ul style="list-style-type: none"> - Conformar una trama urbana que mejore la conectividad vial entre la Av. Jaime Roldós Aguilera y la calle Antón Conforte para generar nuevos accesos al sector desde la Autopista General Rumiñahui hacia el eje vial Luis Cordero. - Conservar los equipamientos existentes en los lotes y generar nuevos equipamientos acorde con las necesidades del sector. - Dotar de sistemas públicos de soporte - Desarrollo de vivienda, incluyendo vivienda social.

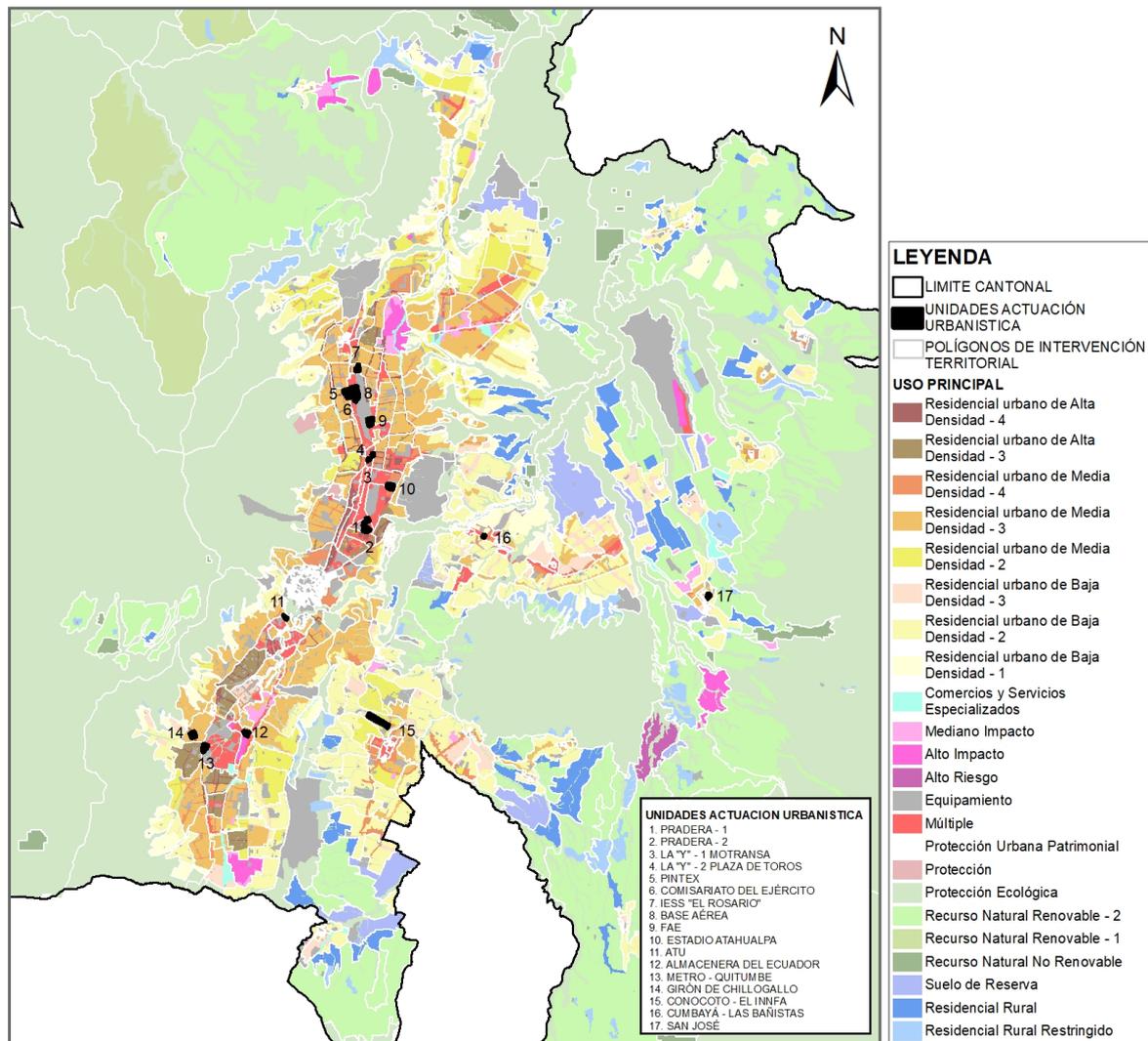
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
16	CUMBAYÁ – LAS BAÑISTAS/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 279596	Cumbayá	Este proyecto permitirá articular el mercado, la línea férrea y el centro histórico mediante la recuperación de espacio público, consolidando la centralidad zonal de Cumbayá.	<ul style="list-style-type: none"> - Crear un eje de conexión entre la calle María Angélica Hidrovo y la vía del ferrocarril.
17	SAN JOSÉ/ Unidad de Actuación Urbanística Predio No. 104444	Pifo	La unidad de actuación urbanística tiene como objetivo la ocupación de un lote urbano subutilizado en la cabecera parroquial de Pifo.	<ul style="list-style-type: none"> - Articular esta zona con el área histórica de la parroquia. - Generar un espacio público y área verde que conecte el área histórica de Pifo con la UAU. - Generar áreas verdes públicas de fácil acceso. - Planificar la generación de

				una vía que mejore la accesibilidad de los barrios ubicados en el suroriente de la parroquia con el centro de Pifo.
--	--	--	--	---

Tabla 4.02. Resumen ubicación UAU- PUGS – DMQ

ADM. ZONAL	CANTIDAD
Eloy Alfaro	2
Quitumbe	2
Los Chillos	1
Eugenio Espejo	10
Tumbaco	2
TOTAL	17

Gráfico 4.02. Sectores identificados en el PUGS sujetos a una aplicación de Unidades de Actuación Urbanística



CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial con el fin de establecer una nueva reconfiguración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

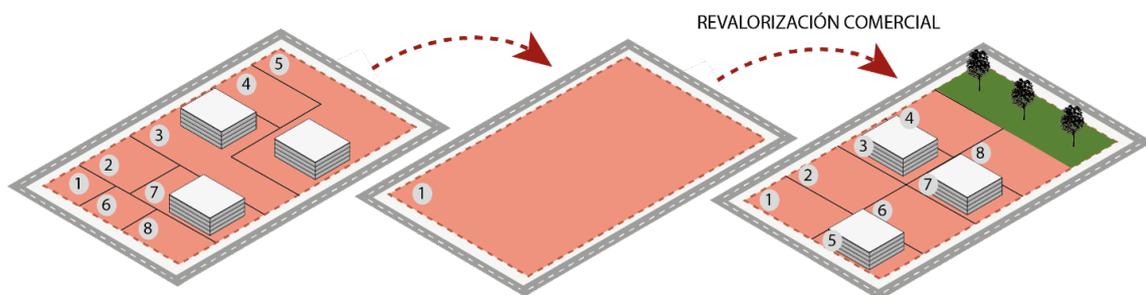
- a) Reajuste de terrenos
- b) Integración inmobiliaria
- c) Fraccionamiento.

PARÁGRAFO I

REAJUSTE DE TERRENOS

Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Gráfico 4.03. Concepto del reajuste de terrenos



Los propietarios de los predios que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma.

PARÁGRAFO II

INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

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

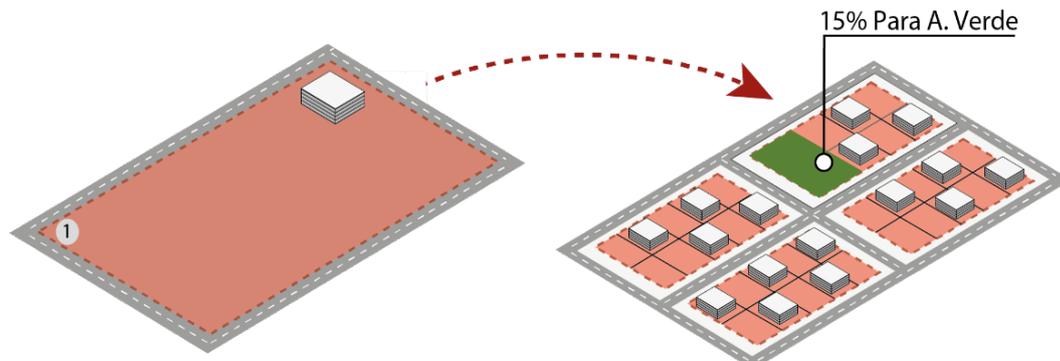
PARÁGRAFO III

FRACCIONAMIENTO

Es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de los lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

El fraccionamiento se realizará a través de procesos de subdivisión o urbanización.

Gráfico 4.04. Concepto del Fraccionamiento, partición o subdivisión



CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Los instrumentos para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son:

- a) Declaración de zonas especiales de interés social
- b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- c) Derecho de adquisición preferente
- d) Anuncio del Proyecto
- e) Derecho de superficie
- f) Banco de Suelo

PARÁGRAFO I

DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

SUBPARÁGRAFO I

CONCEPTO DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Las Zonas Especiales de Interés Social son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas a zonas urbanas o de expansión urbana que del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos ubicados en áreas de riesgo.

Las Zonas Especiales de Interés Social pueden incluir uno o más terrenos, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio, servicios y otros usos acordes a la compatibilidad del uso de suelo definida por el presente instrumento normativo.

SUBPARÁGRAFO II

DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Las Zonas Especiales de Interés Social en el Distrito Metropolitano de Quito susceptibles a declaración son identificadas en el presente documento y serán declaradas a través de planes urbanísticos complementarios. Estas zonas serán planificadas para la construcción dentro de ellas, de proyectos de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica o cultural, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

En los casos que se requiera efectuar reasentamientos humanos de conformidad al diagnóstico resultante del proceso de regularización prioritaria, deberá elaborarse un Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social cercano al asentamiento original, sea en una Zona Especial de Interés Social identificada en el presente instrumento o en una Zona Especial de Interés Social declarada por el referido plan parcial. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente de construcción y acceso a vivienda de interés social.

Los nuevos proyectos de vivienda de interés social podrán desarrollarse en las Zonas Especiales de Interés Social en los lotes vacíos o subutilizados. También podrá desarrollarse vivienda de interés social en edificaciones construidas vacías o desocupadas, para lo cual deberá ser compatible con el uso residencial.

La declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social a través de un instrumento de planificación deberá incluir el listado de lotes que serán declarados para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, mismos que contendrán una observación dentro del Informe de Regulación Metropolitana.

Los lotes de propiedad no municipal expresamente declarados, que se encuentren vacíos o subutilizados y que no estén reservados para equipamientos, deberán obligatoriamente contemplar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés público según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, salvo en casos en que un diagnóstico integral demuestre la necesidad de otro uso de suelo.

La vigencia de la declaración de Zonas Especiales de Interés Social es de doce (12) años o la que defina el plan urbanístico complementario.

SUBPARÁGRAFO III

CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Las condiciones mínimas de obligatorio cumplimiento para que una zona sea declarada como Zona Especial de Interés Social son las siguientes:

- a) Localizarse en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana.
- b) No encontrarse en áreas de protección ecológica.
- c) Estar integradas o tener factibilidad de integración a las zonas urbanas o de expansión urbana consolidadas.
- d) Tener asignaciones de uso de suelo principal residencial o múltiple, principalmente.
- e) Las áreas del Banco de Suelo definidas para vivienda de interés social deberán ser consideradas prioritarias para la declaración de Zonas Especiales de Interés Social.
- f) Contar con uno o más lotes, predios o terrenos vacíos o subutilizados cuyo desarrollo priorizará la implementación de vivienda de interés social.
- g) Las Zonas Especiales de Interés Social deben prioritariamente ofrecer áreas para la construcción de vivienda de interés social y podrán receptor vivienda de interés público (VIP) según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, vivienda comercial, equipamientos, comercio y otros usos para una mejor integración urbana.

SUBPARÁGRAFO IV

CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE SUELO EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Los criterios para la asignación de suelo para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social son los siguientes:

- a. Encontrarse en áreas prioritarias para vivienda determinadas en el Banco de Suelo.
- b. Encontrarse en zonas con cobertura de sistema público de soporte:
 - i. Suelo servido de los tres (3) servicios públicos básicos (agua, alcantarillado y energía);
 - ii. Zonas con cobertura óptima de transporte público, es decir, hasta 400 metros de distancia de las paradas.
- c. Encontrarse en áreas con 1 o más lotes mayores a 1.000 m² que:
 - i. Estén vacíos o subutilizados y que no estén asignados para equipamientos;
 - ii. Sean de propiedad municipal o de un único propietario
 - iii. Sean libres de susceptibilidad a amenazas altas o muy altas naturales y/o antrópicas
- d. Preferiblemente tener asignados tratamientos urbanísticos de:
 - i. Renovación
 - ii. Potenciación
 - iii. Sostenimiento

- iv. Desarrollo
- e. Preferiblemente tener en uso de suelo:
 - i. Residencial
 - ii. Múltiple
 - iii. No podría aplicarse ZEIS al uso de suelo Protección Ecológica.
- f. Ser libres de susceptibilidad a amenazas altas o muy altas naturales y/o antrópicas

SUBPARÁGRAFO V

INICIATIVA PARA DESARROLLO DE PLAN PARCIAL DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL Y/O DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENTRO DE ZEIS

La iniciativa para el desarrollo de Planes Parciales de Zonas Especiales de Interés Social y de proyectos de Vivienda de Interés Social en Zonas Especiales de Interés Social puede ser:

1. Pública:
 - a. Municipal: Entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, empresa pública metropolitana responsable del hábitat y vivienda.
 - b. Nacional: Ministerio encargado del desarrollo urbano y la vivienda.
2. Privada:
 - a. Constructores pequeños, medios y grande
 - b. Cooperativas de vivienda de economía popular y solidaria.
 - c. Sociedad civil, ciudadanía y/o beneficiarios del reasentamiento necesario después del informe de imposibilidad de regularización prioritaria.
3. Mixta:
 - a. Alianza entre niveles de gobierno.
 - b. Alianza pública privada.

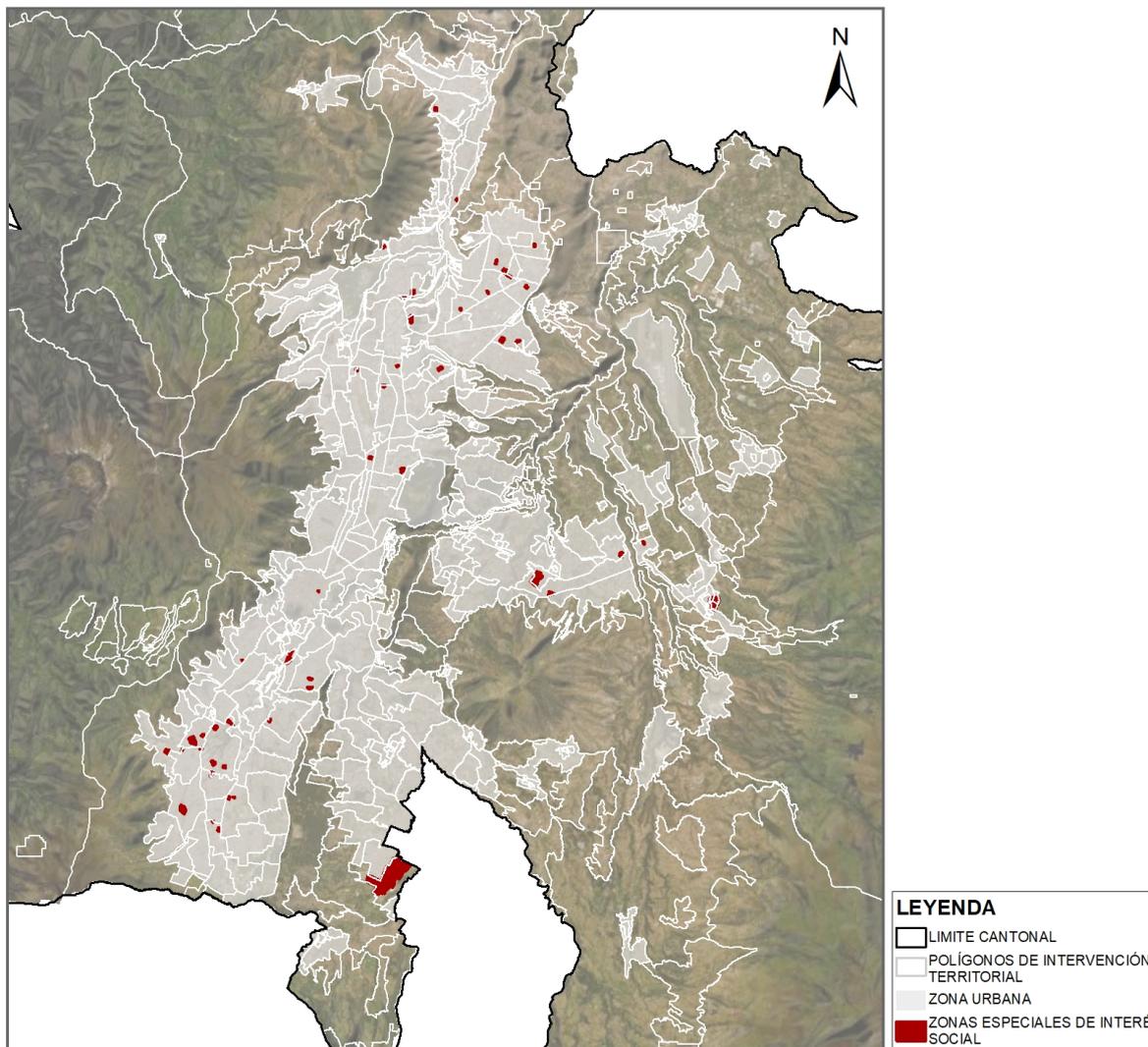
Los planes parciales de Zonas Especiales de Interés Social se acogerán a las determinaciones establecidas en el Régimen Administrativo del Suelo y la normativa metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO VI

SECTORES IDENTIFICADOS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

A través del presente instrumento se identifican doscientas ochenta y uno punto setenta y tres hectáreas (281,73 HA) susceptibles a contener Zonas Especiales de Interés Social en el Distrito Metropolitano de Quito (Mapa C4-IGF-PN-2).

Gráfico 4.05. Identificación de Zonas Especiales de Interés Social



PARÁGRAFO II

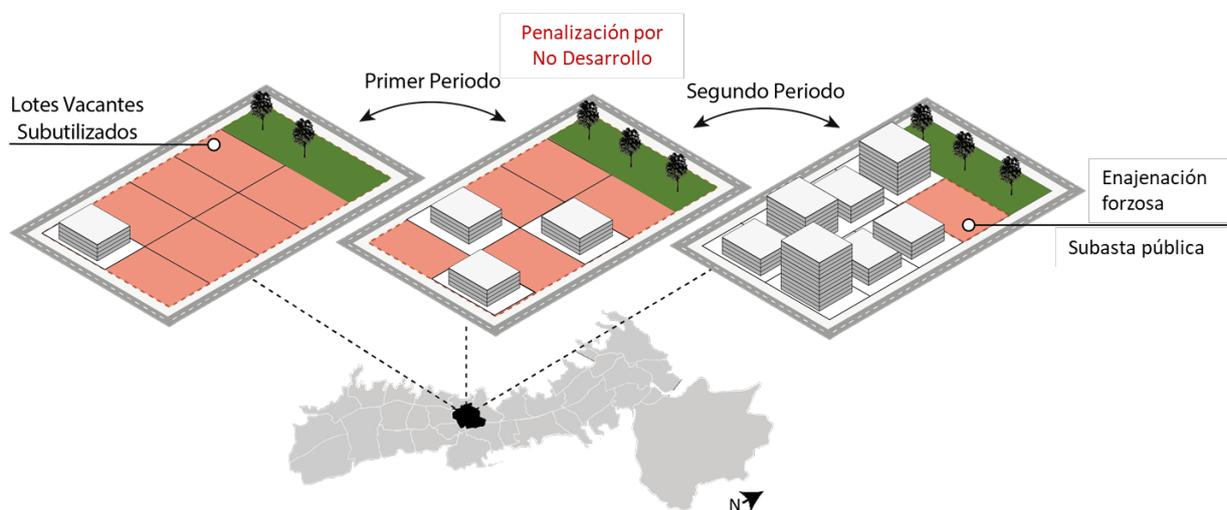
DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción a través de la obtención de la licencia metropolitana urbanística en un plazo establecido que no será inferior a tres (3) años.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será habilitado o edificado de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, de acuerdo a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Gráfico 4.06. Concepto de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria



PARÁGRAFO III

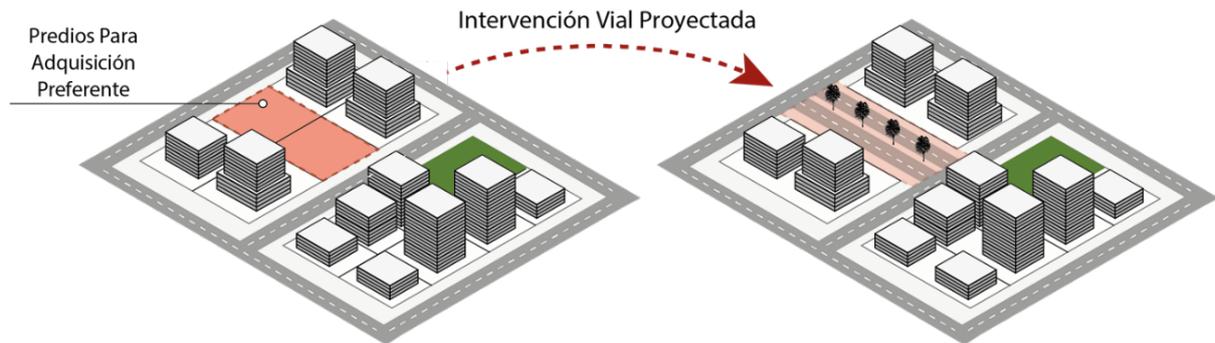
DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

El derecho de adquisición preferente es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir preferentemente aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, cuyo propósito es la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

Los bienes que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera mediante derecho de adquisición preferente, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de aplicación del instrumento de derecho de superficie sobre estos inmuebles se permitirá únicamente, la construcción de vivienda de interés social.

Gráfico 4.07. Concepto del derecho de adquisición preferente



PARÁGRAFO IV

ANUNCIO DEL PROYECTO

El anuncio de proyecto es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

PARÁGRAFO V

DERECHO DE SUPERFICIE

El derecho de superficie es la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero, persona natural o jurídica, el derecho para edificar o hacer uso de un edificio de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

PARÁGRAFO VI

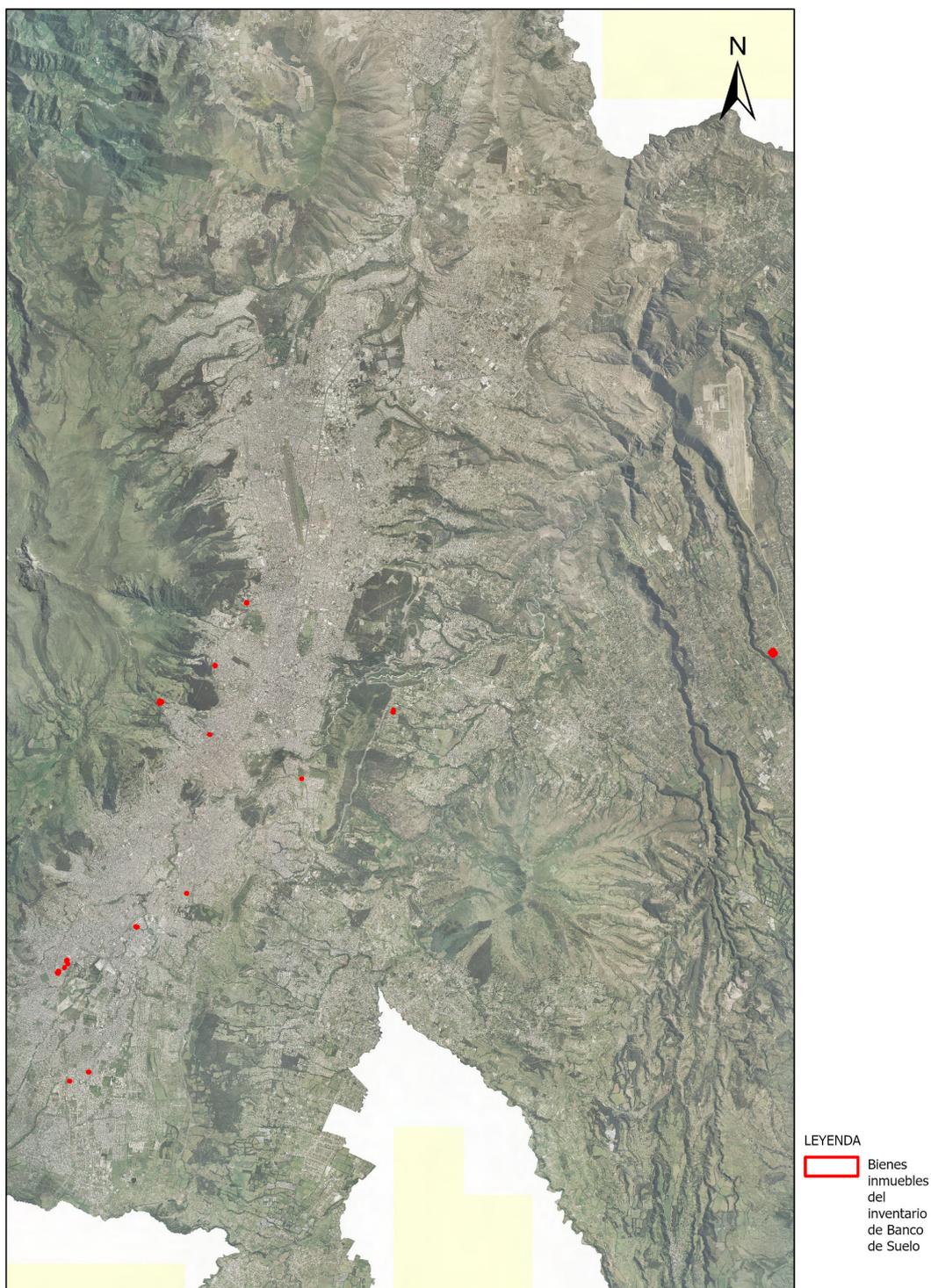
BANCO DE SUELO

El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines establecidos en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

El Banco de Suelo identifica y promueve el desarrollo y uso eficiente de inmuebles de propiedad municipal en desuso y/o subutilizados y prioriza su utilización para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

Los bienes inmuebles que forman parte del Banco de Suelo, se detallan a continuación:

Gráfico 4.08. Bienes inmuebles que forman parte del inventario de Banco de Suelo



El inventario del banco de suelo, ámbito de aplicación y gestión se encuentra previsto en el Apéndice C4_4.3_01_Banco de Suelo, del presente documento normativo.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano tienen por objeto financiar el desarrollo urbano a través de la participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano. Por medio de estos instrumentos se permite concretar las disposiciones contenidas en los instrumentos de planeamiento del suelo, así como recaudar y movilizar recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, que promuevan la asociación y busquen la redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano.

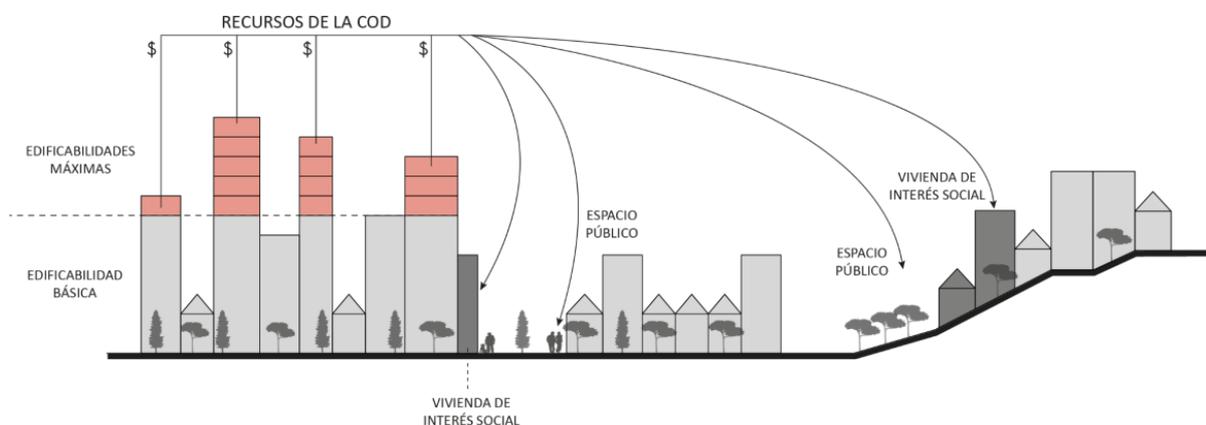
PARÁGRAFO I

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La Concesión Onerosa de Derechos (“COD”) es un instrumento de financiamiento para la captura de plusvalía, por medio del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo.

La concesión onerosa de derechos se aplicará cuando exista transformación de clasificación del suelo, modificación de uso del suelo y mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

Gráfico 4.09. Esquema conceptual de la Concesión Onerosa de Derechos



SUBPARÁGRAFO I

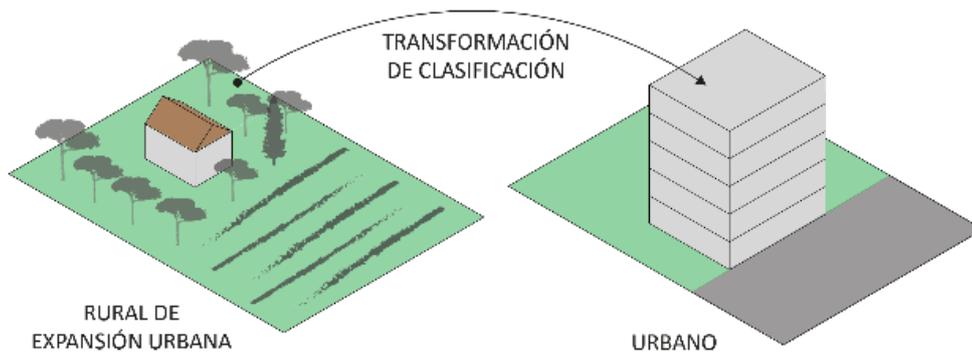
ÁMBITO DE APLICACIÓN

Los ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo son los que se detallan a continuación:

- a) **Transformación de clasificación del suelo:** Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana.

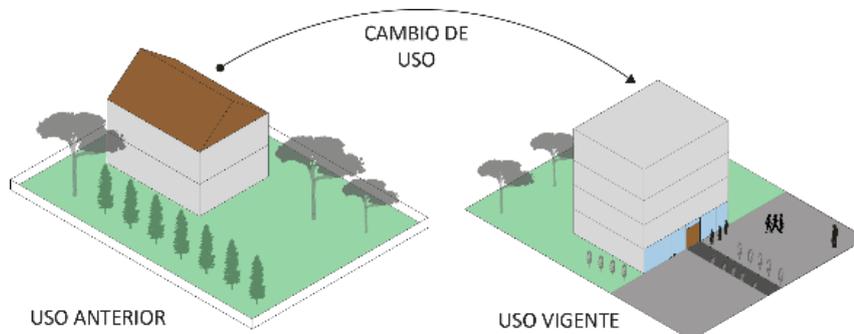
El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.

Gráfico 4.10. Transformación de clasificación del suelo



- b) **Modificación de uso del suelo:** Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado en el presente documento normativo, o por un Plan Parcial.

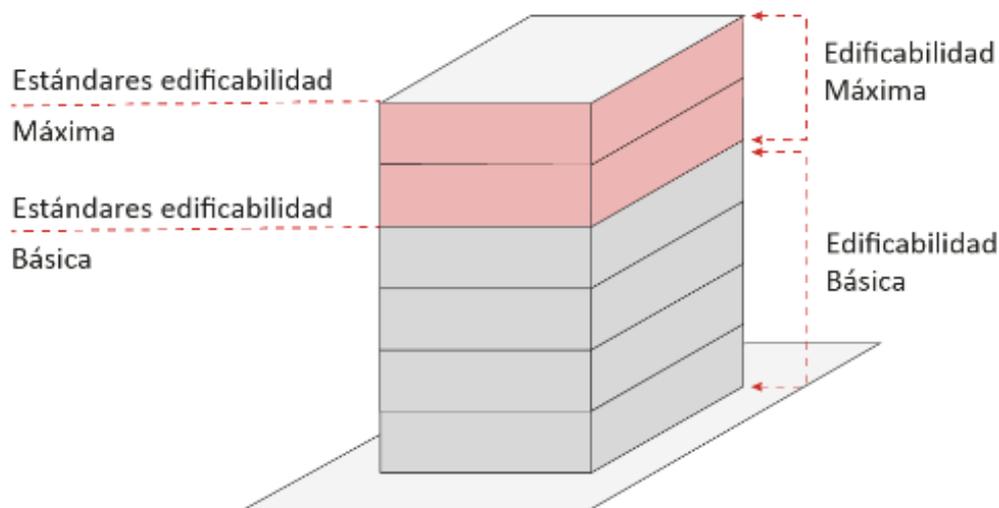
Gráfico 4.11. Modificación de uso del suelo



c) **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad:** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:

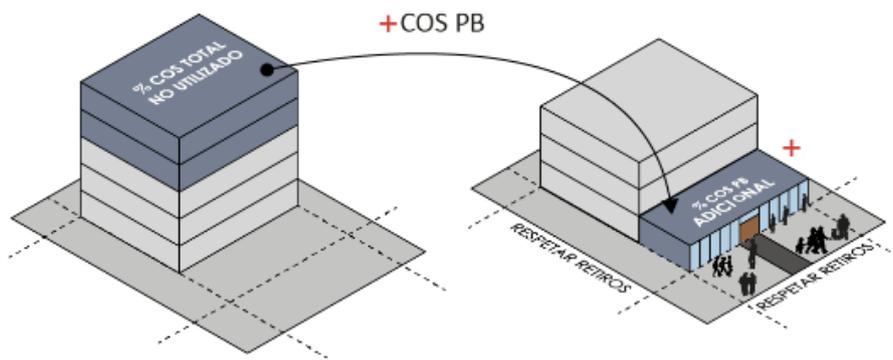
1. **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica.** El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el presente documento normativo o un Plan Parcial.

Gráfico 4.12. Incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica



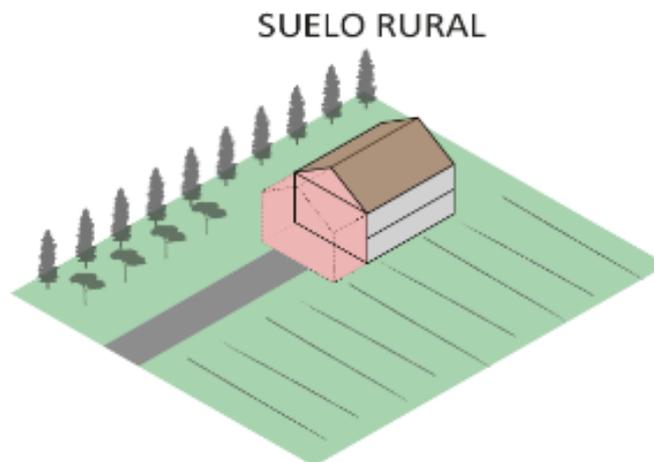
2. **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbana.** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en el subpárrafo III: Coeficiente de ocupación del suelo del presente documento normativo o Plan Parcial.

Gráfico 4.13. Incremento de edificabilidad del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB)



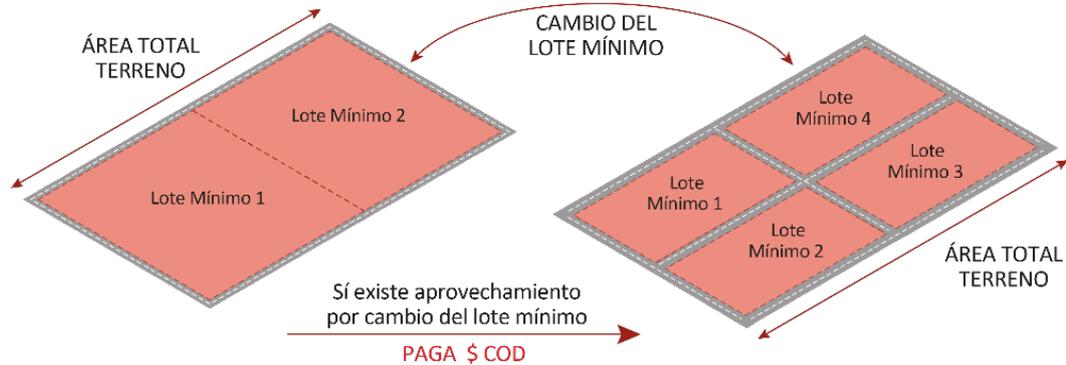
- 3. Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural.** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el subpárrafo III: Coeficiente de ocupación del suelo del presente documento normativo o un Plan Parcial.

Gráfico 4.14. Incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural



- 4. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo:** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:
- i. El tamaño del lote mínimo sea menor al asignado en la normativa anterior y, cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
 - ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados sean iguales o mayores, respecto de la normativa urbanística anterior.

Gráfico 4.15. Cambio de lote mínimo en el código de edificabilidad
NORMA ANTERIOR NORMA VIGENTE



La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, de conformidad a lo establecido en el Apéndice C4_4.4_01 "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" y Apéndice C4_4.4_02 "Índice de Revalorización IR" del presente documento normativo.

SUBPARÁGRAFO II

PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

1. ENTIDAD RESPONSABLE DEL CÁLCULO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

La entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de la concesión onerosa de derechos será la administración zonal competente donde se encuentre ubicado el predio que acceda al mayor aprovechamiento urbanístico asignado por el presente documento normativo y/o planes urbanísticos complementarios.

2. SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el presente documento normativo y/o planes urbanísticos complementarios.

3. EXONERACIONES DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Serán sujetos de exoneración total o parcial del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido las condiciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, los proyectos que contemplen:

a. Vivienda de Interés Social

La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos en proyectos que contemplen vivienda de interés social será efectuada de conformidad a lo establecido en el Apéndice No. XX "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística" del presente instrumento.

- b. Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total.

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.

4. FORMAS DE PAGO

El administrado sujeto al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

- a. De contado
- b. Por cronograma
- c. En especie
- d. Mixto

- a. **Pago de contado:** Es la modalidad de pago a través de la cual, el administrado efectúa el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en los órganos y entidades metropolitanas y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.

- b. **Pago por cronograma:** Es la modalidad de pago a través de la cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

El pago del porcentaje restante será exigible a partir del mes trece (13), contado a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago podrá realizarse en un plazo máximo de doce (12) meses.

- c. **Pago en especie:** Es la modalidad de pago mediante la cual se realiza la entrega, cesión o ejecución de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos y al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con el valor de alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se realizará el pago de la diferencia mediante pago de contado.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con éstas.

De existir, no serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos, las obras de mitigación requeridas por los órganos nacionales o metropolitanos, a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.

- d. **Pago mixto:** El pago mixto se podrá realizar de las siguientes formas:
- i) Pago en especie y pago de contado
 - ii) Pago en especie y pago por cronograma

De existir, no serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos, las obras de mitigación requeridas por los órganos nacionales o metropolitanos, a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.

SUBPARÁGRAFO III

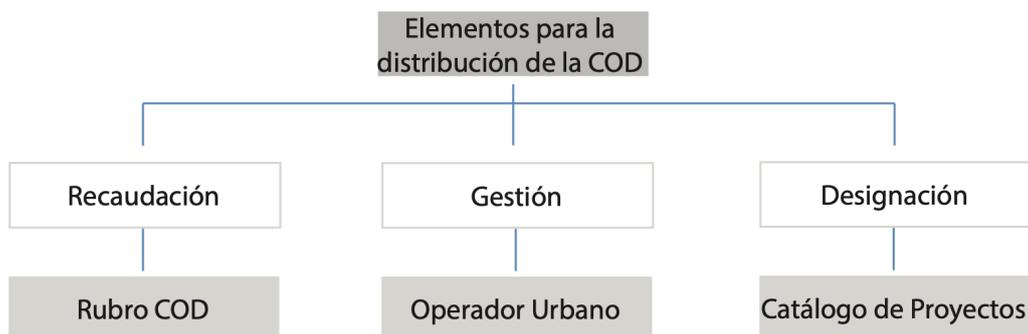
ELEMENTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), serán utilizados únicamente para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Con la finalidad de efectuar la distribución de los recursos recaudados por concepto de concesión onerosa de derechos, se establecen tres elementos:

1. Recaudación: Rubro Concesión Onerosa de Derechos
2. Gestión: Órgano responsable de la operación urbana
3. Designación: Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano

Gráfico 4.16. Mapa conceptual de los elementos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos (COD)



SUBPARÁGRAFO IV

RUBRO PARA LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de emitir la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos y de recaudar los pagos monetarios de contado o por cronograma.

Dicha recaudación será administrada, gestionada y asignada por el órgano encargado de la operación urbana para impulsar el desarrollo urbano sostenible a través de la gestión del suelo, la planificación urbana y los mecanismos de financiamiento para la ejecución de proyectos urbanos contemplados en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

SUBPARÁGRAFO V

CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

El Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos anteriormente, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

El referido Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será estructurado y gestionado por el Operador Urbano, y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Los proyectos que conformen el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos y, su ejecución podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los órganos y empresas metropolitanas competentes; o, por el administrado cuando la modalidad de pago sea en especie.

SUBPARÁGRAFO VI

LINEAMIENTOS PARA LA INCLUSIÓN DE PROYECTOS AL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Para la inclusión de proyectos al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se considerará:

- a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- b) El Modelo Territorial Deseado.
- c) Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- d) Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico determinado como prioritario.
- e) Intervenciones territoriales definidas en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.

SUBPARÁGRAFO VII

INICIATIVA DE PROYECTOS QUE CONFORMAN EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos o fases de proyecto para el Catálogo, son:

- a) El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda;
- b) El órgano responsable de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito;
- c) Las administraciones zonales a través del órgano responsable de la coordinación territorial y participación ciudadana; y,
- d) Órganos metropolitanos y empresas metropolitanas competentes.

SUBPARÁGRAFO VIII

ANÁLISIS, EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS PROPUESTOS PARA EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Una vez que los órganos metropolitanos y las empresas metropolitanas remitan al Operador Urbano los proyectos o fases de proyectos a ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos, éste deberá evaluar aquellos que cumplieren con los lineamientos y criterios de política territorial, la ficha de factibilidad, a fin de estructurar el Catálogo con dichos proyectos.

Los proyectos que cumplan con los lineamientos y requisitos antes mencionados, serán remitidos por parte del Operador Urbano a la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

SUBPARÁGRAFO IX

COMISIÓN TÉCNICA DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

La Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano.

La Comisión Técnica priorizará los proyectos que forman parte del referido Catálogo.

Los proyectos deberán ejecutarse en función de la priorización efectuada por la Comisión Técnica.

SUBPARÁGRAFO X

SEGUIMIENTO Y FISCALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

1. Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos priorizados

Los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.

Los órganos municipales ejecutores y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del referido Catálogo serán los encargados de efectuar el seguimiento y fiscalización.

2. Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos

El Operador Urbano realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, excepto de los proyectos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.

Los proyectos deberán dar cumplimiento a todas las obligaciones establecidas en el contrato.

Aquellos proyectos que no cumplan con las disposiciones y especificaciones técnicas que hayan sido establecidas en los contratos respectivos, incurrirán en las infracciones que se establezcan y serán objeto de las sanciones correspondientes.

SUBPARÁGRAFO XI

OPERADOR URBANO

El Operador Urbano es el órgano encargado de la operación urbana del Distrito Metropolitano de Quito, se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos y, de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el presente documento normativo y, en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Para ello, el Operador Urbano será el responsable de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat adecuado y digno.

Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:

1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.
2. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes urbanísticos complementarios.
3. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.
4. Administrar y gestionar el Banco de Suelo.
5. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.
6. Coordinar con los órganos municipales la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con los recursos de la concesión onerosa de derechos.
7. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación urbana municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
8. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.
9. Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos.
10. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.
11. Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.
12. Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

13. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.
14. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.
15. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

El operador urbano desarrollará sus atribuciones y responsabilidades en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO

PARÁGRAFO I

SOBRE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Son aquellos asentamientos humanos caracterizados por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

PARÁGRAFO II

DE LAS ETAPAS DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN

El procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana que requieran su regularización, para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del distrito, tendrá las siguientes etapas:

1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho.
2. Declaratoria de regularización prioritaria.
3. Proceso de regularización.
4. Proceso de titularización.
5. Dotación de sistemas públicos de soporte.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, determinará los predios que, prioritariamente, deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal. La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos sobre la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.

Para tal efecto, de forma previa se deberá contar con un diagnóstico integral que contenga:

- Capacidad de integración urbana.
- Respeto al patrimonio natural y cultural.
- Análisis de exposición ante amenazas naturales.
- Identificación de beneficiarios.

Aquellos asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, se ubiquen en áreas declaradas de protección natural o cultural, y que no cuenten con un informe favorable respecto al análisis de exposición ante amenazas naturales, se les aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para su relocalización.

La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados contemplados en la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el plan parcial dispuesto para este fin. Posteriormente, se desarrollará el proceso de titularización y se ejecutarán las obras para la dotación de los sistemas públicos de soporte.

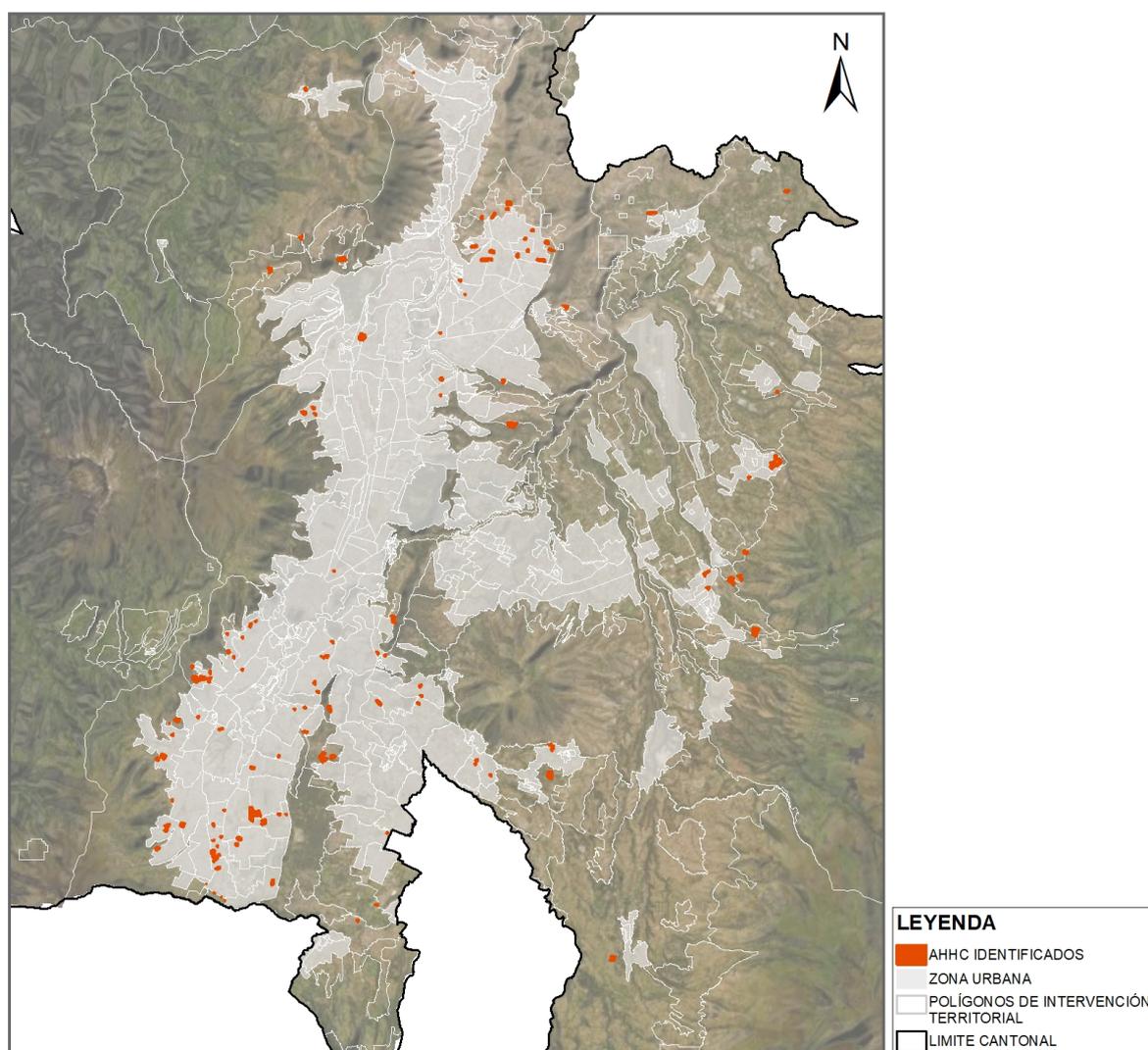
PARÁGRAFO III

IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS CON ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL DMQ

La identificación de asentamientos humanos de hecho es la etapa inicial del proceso de regularización, en la cual se determinan georeferencialmente los predios que se encuentran en proindiviso, con inseguridad jurídica y que su desarrollo no ha sido considerado por el planeamiento urbanístico municipal.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, guarda en sus expedientes 185 asentamientos humanos de hecho que se encuentran ubicados dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales conforman la base de análisis para la presente declaratoria de regularización prioritaria.

Gráfico 4.17. Identificación de Asentamientos Humanos de Hecho



PARÁGRAFO IV

DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se incorporan en la declaratoria de regularización prioritaria han cumplido con los parámetros establecidos en el presente instrumento y en la normativa nacional y metropolitana vigente, se definen sobre la base cartográfica como: Declaratoria de Regularización Prioritaria de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Gráfico 4.18. Declaratoria de Regularización Prioritaria de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados

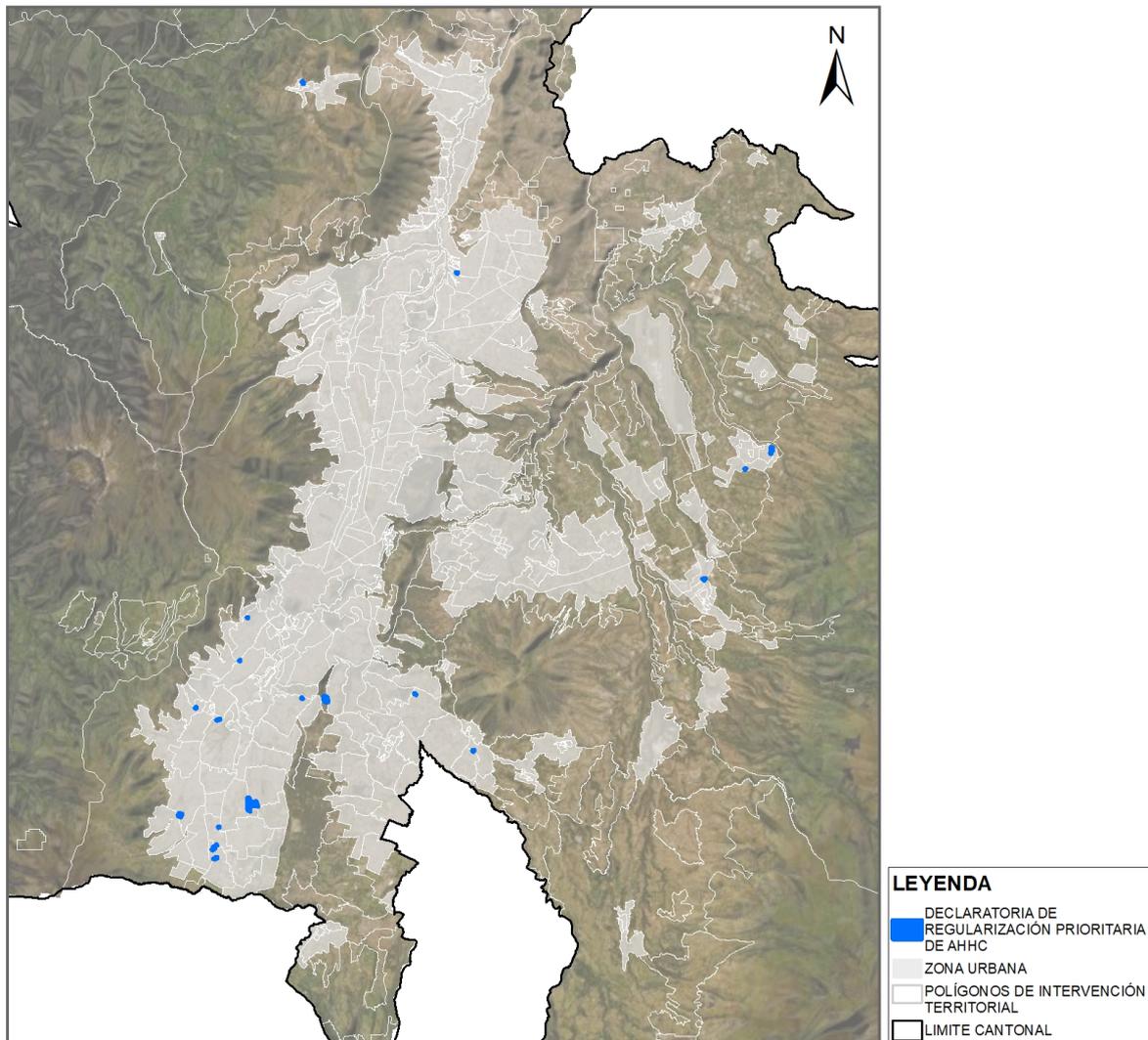


Tabla 4.03. Predios por administración zonal declarados de regularización prioritaria

Administración Zonal	Parroquia	Predio
Calderón	Calderón	783749
Los Chillos	Alangasí	593656
	Conocoto	524651
		5017019
Eloy Alfaro	Chilibulo	209104
		284441
	La Argelia	3571116
La Delicia	Calacalí	118549
Quitumbe	Chillogallo	596712
	Guamaní	85490
		100952
		153361
		153510
		179811
		179818
		3590923
	Quitumbe	19621
		85704
	Turubamba	589672
		602662
		685866
Tumbaco	Pífo	5030277
		5147248
	Yaruquí	5158556
		5191287
		5204122

LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO

Apéndice C4_4.3_01_BANCO DE SUELO

Apéndice C4_4.4_01_FÓRMULA CÁLCULO CONSECIÓN ONEROSA DE DERECHOS_BENEFICIOS
PP_UAU

Apéndice C4_4.4_02_ÍNDICE DE REVALORIZACIÓN IR

TÍTULO V

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS E INTERVENCIONES TERRITORIALES

C5-PUC-IT

Noviembre, 2022

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS - PUGS | 1

CONTENIDO

CAPÍTULO I	7
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.....	7
PARÁGRAFO I	7
DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	7
PARÁGRAFO II	10
PLAN MAESTRO SECTORIAL	10
PARÁGRAFO III	11
PLAN ZONAL	11
PARÁGRAFO IV	12
PLAN ESPECIAL.....	12
PARÁGRAFO V	13
PLAN PARCIAL.....	13
SUBPARÁGRAFO I	14
ÁMBITO DE APLICACIÓN DE PLANES PARCIALES.....	14
SUBPARÁGRAFO II	15
INICIATIVA DE PLANES PARCIALES	15
SUBPARÁGRAFO III	15
DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO	15
SUBPARÁGRAFO IV.....	15
TIPOS DE PLANES PARCIALES	15
CAPÍTULO II	19
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ.....	19
PARÁGRAFO I	19
IDENTIFICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	19
PARÁGRAFO II	53
APLICACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	53
CAPÍTULO III	56
INTERVENCIONES TERRITORIALES	56
PARÁGRAFO I	56
PROYECTO INTEGRAL.....	56

ÍNDICE TABLAS

TABLA 5.01 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ.....	20
TABLA 5.02 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA: PLANES MAESTROS.....	53
TABLA 5.03 RESUMEN UBICACIÓN PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS-DMQ	54
TABLA 5.04 PROYECTOS INTEGRALES EN EL DMQ SEGÚN ADMINISTRACIÓN ZONAL.....	56
TABLA 5.05 RESUMEN UBICACIÓN DE PROYECTOS INTEGRALES	62

ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO 5. 01 PUGS PUCS 1 IDENTIFICACIÓN DE SECTORES SUJETOS A PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS (APÉNDICE C5-PUC-PN-1) 54
GRÁFICO 5. 02 PUGS IT 1 IDENTIFICACIÓN DE INTERVENCIONES TERRITORIALES MESETA (APÉNDICE C5-IT-PN-1) **¡Error! Marcador no definido.**

ABREVIATURAS

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

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

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

CAPÍTULO I

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

PARÁGRAFO I

DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

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

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

Los Planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano, con la ordenanza que se genere para el efecto y esta, deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno.

Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías:

- a) Plan Maestro Sectorial
- b) Plan Zonal
- c) Plan Especial
- d) Plan Parcial
- e) Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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

SUBPARÁGRAFO I

CONSIDERACIONES MÍNIMAS PARA LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

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

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

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

SUBPARÁGRAFO II

CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

SUBPARÁGRAFO III

INICIATIVA Y FORMULACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO II

PLAN MAESTRO SECTORIAL

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

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

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

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

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

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

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

La vigencia de cada plan maestro sectorial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

PARÁGRAFO III

PLAN ZONAL

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

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

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

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

Se deberá incorporar el siguiente contenido mínimo:

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

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

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

PARÁGRAFO IV

PLAN ESPECIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los planes especiales serán de iniciativa pública o mixta.

PARÁGRAFO V

PLAN PARCIAL

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

Los planes parciales determinarán:

- a) La normativa urbanística específica.
- b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y/o la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- c) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, promover la oferta de vivienda de interés social y/o interés público, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento de uso de suelo y edificabilidad.

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

SUBPARÁGRAFO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE PLANES PARCIALES

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

Los planes parciales se aplicarán en los siguientes casos:

- a) En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.
- c) Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- d) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo.
- e) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana.
- f) Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
- g) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo.
- h) En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

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

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

SUBPARÁGRAFO II

INICIATIVA DE PLANES PARCIALES

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

SUBPARÁGRAFO III

DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

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

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

SUBPARÁGRAFO IV

TIPOS DE PLANES PARCIALES

Los tipos de planes parciales son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El plan parcial de regularización prioritaria determinará:

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

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

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

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

- d) Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.-** El plan parcial en zonas especiales de interés social es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial, el desarrollo y la gestión en zonas declaradas como de interés social, que incluye la obligatoriedad de la planificación y construcción de vivienda de interés social, la dotación y

mejoramiento de sistemas públicos de soporte, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

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

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

CAPÍTULO II

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA IDENTIFICADA PARA EL DMQ

PARÁGRAFO I

IDENTIFICACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

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

Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Disposiciones Generales
1	CALDERÓN NORTE / Plan Parcial de Expansión Urbana	Calderón	Desarrollo	Planificar la incorporación gradual del suelo de reserva al área urbana mediante un proceso de urbanización sostenible, que defina el sistema vial y público de soporte, promueva la actividad agro productiva y agroforestal y controle la expansión urbana de la ciudad en base a la creación, por fases, del equipamiento recreativo Parque Metropolitano de Calderón.	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar, por fases, la creación e incorporación del Parque Metropolitano de Calderón que deberá conformar un polígono continuo y único, ocupando el área con asignación de uso de suelo de equipamiento establecido por el PUGS, en la zona norte de la parroquia de Calderón. - Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente. - Delinear el sistema vial interno y externo a partir de la influencia de la calle Pío XII. - Promover la cooperación interinstitucional para el desarrollo de programas de desarrollo agro productivo y agroforestal. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la nueva centralidad de Calderón y Calderón Norte. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.

					<ul style="list-style-type: none"> - Analizar y planificar la conformación de los asentamientos humanos y su integración al suelo urbano parroquial.
2	EL CARMEN / Plan Parcial Urbano	Llano Chico	Desarrollo	<p>Planificar el Desarrollo de El Carmen, sector colindante al barrio La Bota. Mejorar su accesibilidad y conectividad externa e interna para implementar los sistemas públicos de soporte necesarios que permitan su adecuada consolidación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar la conexión entre el sector de El Carmen y San Isidro del Inca. - Analizar la conexión entre la E35 y el sector de El Carmen. - Planificar las conexiones internas del barrio en función a un manzanero regular. - Planificar la implementación de parque lineal al borde de la quebrada con el objetivo de conservar y consolidar la conexión peatonal segura con el sector de La Bota, incluida la recuperación de la quebrada y del puente. - Analizar y planificar los sistemas públicos de soporte necesarios para el correcto desarrollo de El Carmen - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.
3	CALDERÓN-BELLAVISTA / Plan Zonal	Calderón	Mejoramiento gradual, Mejoramiento integral, Potenciación	<p>Planificar el Desarrollo de Calderón - Bellavista para desarrollar el área entre la centralidad de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analizar el reordenamiento de la zona Calderón - Bellavista mediante la aplicación de diferentes planes que permitan cumplir con los

				<p>Calderón y el Parque Metropolitano al norte de la parroquia que evite la expansión urbana, mejore la accesibilidad y conectividad vial. Mejorar e implementar los sistemas públicos de soporte, sistema vial y espacios públicos. Privilegiar la declaración de Zonas Especiales de Interés Social y la implementación de vivienda de interés social y viviendas de interés prioritario.</p>	<p>objetivos del PMDOT, MTD y PUGS.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar el sistema vial de Calderón - Bellavista a partir del radio de influencia de la nueva centralidad de Calderón, las calles Carlos Mantilla, Pio XII, Fidel Martínez y Francisco Albornoz. - Analizar la conexión entre la zona de Calderón de Bellavista con la Av. Simón Bolívar. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la nueva centralidad de Calderón y Calderón Bellavista. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Declarar Zonas Especiales de Interés Social e implementar vivienda de interés social y de interés prioritario.
--	--	--	--	---	--

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA					
	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Disposiciones Generales
4	SAN ANTONIO DE PICHINCHA / Plan Zonal	San Antonio de Pichincha	Mejoramiento gradual, Consolidación, Conservación, Desarrollo, Sostenimiento, Ocupación Sostenible	Planificar el territorio norte de San Antonio de Pichincha que incluye la incorporación gradual del suelo de reserva,	- Reordenar la zona norte de la parroquia de San Antonio de Pichincha mediante la aplicación de diferentes planes que permitan cumplir con los objetivos del PMDOT, MTD y

				<p>mejoramiento del sistema público de soporte y sistema vial y la correcta integración con las zonas arqueológicas y naturales circundantes (Mitad del Mundo – Rumicucho – Pululahua).</p>	<p>PUGS y la incorporación gradual del suelo de reserva designado.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidar el sistema vial del norte de San Antonio de Pichincha a partir de la influencia de las Av. Huasipungo y la Av. Manuel Córdova Galarza. - Planificar las conexiones entre las zonas naturales, turísticas y naturales del norte de San Antonio de Pichincha. - Analizar y planificar los sistemas públicos de soporte necesarios. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.
5	CAPEIPI / Plan Parcial De Expansión Urbana	San Antonio de Pichincha	Desarrollo	<p>Planificar el desarrollo del nuevo polígono industrial sostenible de CAPEIPI, ubicado al norte de SAN ANTONIO, en base a un proyecto cuyas exigencias impulsarán la armonía entre el uso industrial, la residencia y las áreas naturales e impulsará la creación de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar un nuevo polígono industrial con exigencias sostenibles y cuyo uso de suelo industrial sea de bajo o medio impacto. - Desarrollar urbanísticamente la zona norte de San Antonio de Pichincha. - Mejorar las vías de acceso al polígono, principalmente la conexión de vías locales con la Av. Manuel Córdova Galarza, incluida la oferta de veredas y vías

				empleos.	peatonales. - Que el polígono genere, hacia el cerro La Marca, un área de transición y protección que deberá ocupar toda el área con uso de suelo de protección establecido en el PUGS que esté dentro del límite del plan.
6	RÍO MONJAS / Plan Especial	Carcelén – Pomasqui – San Antonio	Recuperación	Generar un plan de acción que permita coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes en el cauce del río Monjas y promueva su recuperación y conservación.	- Establecer un diagnóstico integral de la situación del río, así como objetivos específicos, estrategias y metas del plan especial con el objetivo general de conservar el patrimonio natural. - Definir y coordinar la intervención de cada una de las dependencias municipales que estén involucradas sobre el río Monjas mediante programas y proyectos. - Gestionar los recursos necesarios que permitan cumplir los objetivos propuestos por este plan. - Generar un plan de evaluación y seguimiento. - Identificar la condición de amenaza del cauce del río Monjas respecto a los asentamientos humanos colindantes y plantear estrategias que permitan mitigar la condición de amenaza identificada.
7	MANCOMUNIDAD	Calacalí –	Conservación,	En concordancia	- Cumplir la Ordenanza

	<p>DEL CHOCÓ ANDINO / Plan Especial</p>	<p>Nono – Nanegal – Nanegalito – Pacto – Gualea</p>	<p>Consolidación, Ocupación restringida, Ocupación sostenible, Promoción Productiva, Mejoramiento Gradual, Mejoramiento integral.</p>	<p>con la Ordenanza Metropolitana 137, el plan especial para la MCA deberá coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes en la Mancomunidad del Chocó Andino para garantizar la recuperación y conservación del patrimonio natural, cultural y arqueológico, el manejo sostenible del territorio y de los asentamientos dispersos, la producción sostenible con buenas prácticas agrícolas y el turismo comunitario y sostenible con participación ciudadana.</p>	<p>Metropolitana 137, en lo que corresponda a las competencias de plan especial. - Incorporar la “Propuesta y Modelo de Gestión para el Plan Especial para la Mancomunidad del Chocó Andino” preparado en 2019 por CONDESAN, Secretaría de Ambiente del MDMQ y Fundación Imaymana. - Coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes para cumplir el plan. - Recuperar y conservar el patrimonio natural, principalmente relacionado al sistema hídrico, a la conectividad de bosques y a los hábitats de importancia crítica para la vida silvestre. - Recuperar y conservar el patrimonio cultural, principalmente relacionado al pueblo Yumbo, y arqueológico, especialmente en el área de Tulipe. - Realizar el manejo sostenible del territorio y de los asentamientos dispersos, mejorando la movilidad entre las cabeceras parroquiales y los asentamientos dispersos, y buscando</p>
--	---	---	---	---	--

					<p>soluciones alternativas para la regularización de la tenencia de la tierra y para los beneficios ciudadanos relacionados a ella.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promover, incentivar y controlar la producción sostenible con buenas prácticas agrícolas de manera compatible con la conservación, asociativa entre productores y que garantice la soberanía alimentaria. - Promover e incentivar el turismo comunitario y sostenible a través de un plan de gestión turístico enfocado en valorar el patrimonio natural, cultural y arqueológico. - Involucrar la comunidad en el Plan Especial.
--	--	--	--	--	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO					
	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Disposiciones Generales
8	GRANADOS - RÍO COCA/ Plan Parcial Urbano	Jipijapa - Iñaquito	Renovación	Adjudicar mayores aprovechamientos a los lotes para promover el desarrollo urbano, aumentando las intensidades de usos mixtos y residenciales, liberando espacio en planta baja para una mayor permeabilidad en la zona y mayor	<ul style="list-style-type: none"> - Hacer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre la Av. Eloy Alfaro, la Av. Los Granados y el Río Coca. - Optimizar el terreno correspondiente a la Estación Río Coca - Mejorar la conectividad peatonal y vehicular entre la Av. Eloy Alfaro y la Calle De Los Laureles - Potenciar la residencialidad.

				cantidad de espacios públicos. Sumado, el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y vial de la zona.	
9	PUCE - NAYÓN / Plan Parcial Urbano	Nayón	Desarrollo	Planificar el desarrollo del predio perteneciente a la Universidad Católica de Quito, procurando una equitativa repartición de cargas y beneficios en favor de la correcta integración con el entorno y las necesidades urbanas de la parroquia de Nayón.	<ul style="list-style-type: none"> - Mejoramiento de los sistemas públicos de soporte. - Mejoramiento de la conectividad este - oeste - Generación de espacio público y recreativos para la parroquia de Tanda.
10	LA FLORESTA / Plan Parcial Urbano	Mariscal Sucre	Mejoramiento gradual, Protección urbanística	<p>Fomentar el equilibrio entre las actividades comerciales y la residencia.</p> <p>Fortalecer la residencialidad y revitalizar el patrimonio en convivencia con otras actividades en función de su condición de centralidad sectorial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencialidad en armonía con las otras actividades en el sector de la Floresta. - Determinar estándares urbanísticos para la conservación y revitalización del patrimonio. - Fortalecer la compacidad y permitir la consolidación del suelo subutilizado. - Establecer instrumentos de gestión para uso óptimo del suelo. - Promover niveles óptimos de equipamiento y espacio

					<p>público a través de mecanismos de gestión.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer programas que fomenten la movilidad activa, en relación con la cercanía a la estación del metro del Ejido.
11	LA MARISCAL/ Plan Especial	Mariscal Sucre	Potenciación, Renovación y Protección urbanística.	<p>Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas en el barrio de la Mariscal con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional y buscar una mixticidad de actividades que promuevan la residencialidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer programas y proyectos dirigidos proteger su carácter patrimonial y tradicional. - Generar estándares urbanísticos que equilibren las actividades nocturnas para mejorar las condiciones de habitabilidad de los pobladores del sector. - Generar incentivos o instrumentos para promover la residencialidad. - Promover la regeneración de zonas a través de la residencialidad de usos, el mejoramiento de espacio público.
12	LA Y / Plan Parcial Urbano	Jipijapa	Renovación	<p>Este plan parcial se concibe para establecer equipamientos, residencia y vivienda de interés social. Este plan parcial urbano tiene el objetivo de ordenar el desarrollo urbano de sector de la Y para densificar el área, generar espacios públicos y equipamientos innovadores para</p>	<ul style="list-style-type: none"> -El plan parcial urbano deberá desarrollarse de forma integrada y articulada con las Unidades de Actuación Urbanísticas y con la declaración de una zona de vivienda de interés social para el sector de la Y. - Deberá declarar y desarrollar la Zona Especial de Interés Social en el predio No. 3652013, promover la residencia, principalmente las viviendas de interés social, además del comercio y de

				<p>la activación de economía, consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, y mejorar los sistemas público de soporte de la zona.</p>	<p>equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar instrumentos de gestión para viabilizar y/o financiar la implementación de Vivienda de Interés Social dentro del área del Plan. - Promover la creación de equipamientos de carácter cultural, innovador para la activación de la economía creativa. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Juan de Ascaray, Av. Amazonas, Calle Río Cofanes y la Av. 10 de agosto, mediante la dotación de espacios públicos seguros. - Planificar y generar equipamientos culturales, y área verde, en un solo cuerpo no menor a 10.000 m², para la cultura y el fortalecimiento de la economía circular. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas entre todas las vías de acceso e internas del plan; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos.
--	--	--	--	--	--

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

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Disposiciones Generales
13	EPLICACHIMA / Plan Parcial Urbano	La Ferroviaria	Desarrollo	<p>Promover la creación de un parque urbano de escala metropolitana entre las parroquias de La Argelia y La Ferroviaria con equipamiento de carácter cultural hacia la Av. Maldonado. Además, establecer un sistema de caminería que permita articular de manera transversal las dos parroquias.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analizar el incremento de edificabilidad y cambio de uso de suelo a múltiple en la zona baja hacia la Av. Maldonado. - Promover la conservación de la zona alta (tercera zona de equipamiento), por donde atraviesa la ruta del Capac Ñan, que forma parte del patrimonio histórico cultural del DMQ. - Promover la apertura y adecuaciones necesarias de la zona alta del plan para uso público como equipamiento recreativo (parque), en un área no menor a 40 ha. que se podría habilitar por tramos y que se vincule a la red de espacios verdes urbanos. - Promover la creación de equipamientos de carácter cultural en las edificaciones existentes, que corresponde a la zona intermedia del polígono (segundo polígono de equipamiento). - Generar rutas peatonales que permitan la integración entre las parroquias de La Ferroviaria y La Argelia. - Generar una vía vehicular con un boulevard peatonal que permita la conectividad entre las parroquias de La Ferroviaria y La Argelia. - Gestionar la correcta repartición de cargas y

					<p>beneficios, para la habilitación pública parcial de la zona superior del plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, el Parque Epiclachima propuesto en el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito con un nuevo centro turístico y de deportes Outdoor y un teleférico que sirva tanto para paseo como para el acceso a los barrios próximos a las laderas.
14	"La Magdalena - Ejército" / Plan Parcial Urbano	La Magdalena	Renovación	<p>Promover la transformación para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios, que permitan la residencialidad y la mixticidad de usos, con equipamientos para la centralidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro. - Generar área para equipamiento no menor a 10.000 m2. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre las calles colectoras Necochea, 5 de Junio, Alberto Enríquez y Rodrigo de Chávez con la vía expresa Mariscal Sucre, mediante la generación de una trama urbana que se integre con el entorno. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en las UAU: ATU y La Magdalena.
15	"EL RECREO"	La	Potenciación	Promover la	- Promover la residencia,

	/ Plan Parcial Urbano	Magdalena - Chimbacalle		<p>residencia de alta densidad y la mixtificación de usos para fortalecer la centralidad Villaflora-Chimbacalle-Magdalena. Integrar el espacio público con el Mercado Chiriyacu, así como conectar y recuperar el tramo de la quebrada del Machángara que corresponde al Proyecto Integral "Machángara".</p>	<p>principalmente de interés social y prioritario en los predios pertenecientes al municipio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analizar el incremento de edificabilidad de acuerdo con los tamaños de lote existentes y los sistemas públicos de soporte. - Generar un boulevard que integre los predios del municipio, estación del metro, mercado de Chiriyacu y Quebrada Machángara. - Establecer diálogos con los propietarios del Centro Comercial el Recreo, para la utilización de la zona posterior como residencia. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: <ol style="list-style-type: none"> 1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, equipamientos y servicios familiares como centros de salud, guardería, jardín infantil, sesenta y piquitos, entre otros; 4. Privilegiar la calidad ambiental y paisajística con oferta de espacio público em escalas humanas que consideran el crecimiento de los niños y la cohesión de la comunidad; 5. Rehabilitar el centro
--	-----------------------	-------------------------	--	--	--

					<p>comercial Chiriyacu, de ser posible con vivienda colectiva, de interés social y público, en asociación con cooperativas de vivienda a través de proyecto integral;</p> <p>6. Incorporar como proyecto integral, total o parcialmente, espacios públicos que cuenten con tecnología innovadora para la sostenibilidad ambiental tales como colectores de agua y sol, jardines de lluvia, entre otros, además de puntos de acopio de reciclables y producción de compost.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Priorizar los recursos obtenidos en la COD dentro de este plan parcial para desarrollar vivienda de interés social en las ZEIS existentes dentro del polígono del plan además de equipamientos públicos. - Mejorar las características de conectividad de la calle Rodrigo Torres. - Recuperar el tramo del Proyecto Integrar Machángara colindante con este plan, para su integración con el espacio público y el actual centro comercial. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar los
--	--	--	--	--	--

					requerimientos de los sistemas públicos de soporte para potenciar el uso residencial y la centralidad de Chimbacalle-La Villaflora-La Magdalena.
16	"SAN BARTOLO - EL COMERCIO" / Plan Parcial Urbano	Solanda - La Argelia	Renovación	<p>Establecer un uso de suelo múltiple y residencial que permita el aumento del aprovechamiento en los lotes de oportunidad que actualmente tienen uso industrial</p> <p>2. Crear y ordenar los SPS, sistema vial y espacios públicos.</p> <p>Fortalecer el eje férreo como espacio público.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover el uso residencial y múltiple. - Analizar el incremento de edificabilidad con el cambio de uso. - Analizar el reordenamiento y reestructuración parcelaria para generar una trama urbana que permita su integración con el entorno, priorizando la accesibilidad universal mediante aceras amplias, seguras con arbolado y mobiliario urbano. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Solanda-San Bartolo. - Incorporar una zona para la ubicación de vivienda de interés social. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Solanda-San Bartolo.

					<ul style="list-style-type: none"> - Recuperar el tramo del Proyecto Integrar Machángara colindante con este plan. - Recuperar la quebrada del Río Machángara que atraviesa este plan. - Planificar la integración y potenciación del área residencial consolidada existente que no cambiará de uso, con los nuevos usos asignados en la actual zona industrial.
17	"SOLANDA-MAYORISTA"/ Plan Parcial Urbano	Solanda	Renovación	<ul style="list-style-type: none"> -Identificar el nivel de amenaza a la subsidencia de los asentamientos humanos en Solanda. -Establecer un proceso de relocalización para los casos de amenaza no mitigable. -Utilizar instrumentos de gestión del suelo que permitan mejorar las condiciones territoriales en Solanda. 	<ul style="list-style-type: none"> -Identificar las condiciones actuales del mercado mayorista. Identificar si existe una subutilización del predio del mercado mayorista. -Establecer mecanismos que promuevan el DOT. - La DMGR, en el ámbito de sus competencias identificará los predios que se consideren de riesgo no mitigable. - Identificar los instrumentos de gestión de suelo que permitan el planteamiento de zonas ZEIS. -Realizar un estudio de suelo en Solanda para determinar la afectación en los predios por subsidencia. -Incorporar espacio público y equipamientos acorde al diagnóstico del plan. - Recuperar el tramo del Proyecto Integral Machángara colindante con este plan.

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Disposiciones Generales
18	EDESA / Plan Parcial Urbano	Quitumbe	Renovación	<p>Promover el cambio de uso de industrial a múltiple con el propósito de promover la transformación de la Avenida Morán Valverde.</p> <p>Adjudicar mayores aprovechamientos a los lotes para promover el desarrollo urbano, aumentar las intensidades de usos mixtos y residenciales.</p> <p>Liberar la planta baja de las edificaciones para fortalecer y otorgar espacio público al sector.</p> <p>Aprovechar los lotes de oportunidad para densificar el área en función de las oportunidades para el DOT que permiten las estaciones del Metro en Quitumbe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia y el comercio. - Analizar el incremento de edificabilidad con el cambio de uso. - Analizar la generación de una trama urbana que permita su integración con el entorno, priorizando la accesibilidad universal mediante aceras amplias, seguras con arbolado y mobiliario urbano. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe. - Integrar el espacio público planteado dentro de la UAU con el parque las Cuadras.
19	"QUITUMBE-CONFITECA" / Plan Parcial Urbano	Quitumbe	Renovación	<p>Promover el cambio de uso de industrial a múltiple para consolidar la centralidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia y el comercio. - Analizar el incremento de edificabilidad con el cambio de uso. - Analizar el

				<p>Quitumbe. Aumentar la edificabilidad en relación con los lotes de oportunidad por su tamaño para establecer la residencia de alta densidad. Crear y ordenar los SPS, sistema vial y espacios públicos que estarán integrados al Proyecto integral Boulevard Quitumbe. Además, incorporar la recuperación del tramo del eje férreo que corresponde al plan como espacio público.</p>	<p>reordenamiento y reestructuración parcelaria para generar una trama urbana que permita su integración con el entorno, priorizando la accesibilidad universal mediante aceras amplias, seguras con arbolado y mobiliario urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promover la conectividad entre la Av. Maldonado y Otoya Ñan, para generar una vinculación directa vehicular y peatonal entre la Maldonado y la Quitumbe Ñan. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: <ol style="list-style-type: none"> 1. incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos, convirtiendo áreas
--	--	--	--	--	--

					<p>abiertas subutilizadas en puntos de recreación, convivencia y descanso para todas las edades;</p> <p>3. Aplicar instrumentos de gestión en el área entre la línea del tren y las vías Av. Pedro Vicente Maldonado y Av. Amaru Ñan para incentivar el desarrollo en asociación público privada de un Parque Cooperativo-Corporativo del Sur, un nuevo centro activo de negocios, principalmente economía popular y solidaria, servicios, espacio público y vivienda, a través de proyecto integral.</p>
20	"GUAMANÍ-TURUBAMBA" / Plan Zonal	Guamaní - Turubamba	Mejoramiento gradual, Desarrollo, Mejoramiento integral	<p>Mejorar la morfología urbana de la zona, a partir de la reestructuración vial, acorde con el uso residencial de la zona. Dotar de equipamientos y aumentar la dotación de servicios públicos de soporte en todo el polígono. Existen barrios regularizados dentro del polígono. Mejorar la estructura vial existente para potenciar la actividad industrial en la zona que corresponde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la consolidación según los usos establecidos. - - Analizar la trama urbana existente y generar nuevas vías que permitan conectar la Av. Mariscal Sucre y su extensión con la Av. Maldonado de manera transversal. - - Analizar y promover la conectividad vial, vehicular y peatonal, dentro del plan que permita la integración de las diversas zonas residenciales, que actualmente se encuentran desarticuladas producto de un fraccionamiento no planificado y la existencia de barrios regularizados. - - Mejorar la conectividad vial acorde al uso

				<p>Establecer una franja de equipamiento que permita la transición entre el uso residencial e industrial.</p>	<p>industrial, permitiendo una conexión directa con la Av. Maldonado y Av. Simón Bolívar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar espacio público y equipamiento recreativo, de acuerdo con las necesidades de la zona. - Promover la implementación de una franja de amortiguamiento con equipamientos para generar una transición entre el uso industrial y el residencial del entorno. - Identificar y planificar planes parciales dentro del Plan Zonal que permita alcanzar los objetivos territoriales según el diagnóstico. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar el desarrollo de estas zonas de acuerdo con los usos establecidos. - Incorporar espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro de este plan.
--	--	--	--	---	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS					
	Nombre/Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Disposiciones Generales
21	LA BETANIA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Alangasí	Desarrollo	Complementar la estructura vial existente de manera tal que promueva la capacidad de integración con la	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la conectividad vial entre las vías conectores y locales para estructurar una trama urbana articulada. - Promover la implementación de

				trama urbana, mejorar los SPS y la prevención para los espacios públicos y equipamientos, así como, establecer el equilibrio entre la vivienda de interés prioritario y la implementación de vivienda de interés social.	vivienda de interés social - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para las estructuras planificadas.
22	LA BALVINA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Amaguaña	Desarrollo	El plan pretende la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación hacia el suelo urbano, una vez complementadas con los sistemas públicos de soporte necesarios para garantizar su funcionamiento. El objetivo es la regulación de la estructura vial primaria, la provisión de servicios, equipamientos, áreas verdes, zonas industriales, así como, la aplicación de los instrumentos de	- Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35. - Prever los espacios públicos y equipamientos necesarios para fortalecer los requerimientos del sector. - Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren debidamente consolidados y abastecidos. - Identificar y definir una zona industrial de mediano impacto, en correlación con la influencia industrial del cantón Rumiñahui y la vinculación con la E35.

				gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	
23	CUENDINA / Plan Parcial De Expansión Urbana	Amaguaña	Desarrollo	El plan pretende la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación hacia el suelo urbano, una vez complementadas con los sistemas públicos de soporte necesarios para garantizar su funcionamiento.	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35. - Prever los espacios públicos y equipamientos necesarios para fortalecer los requerimientos del sector. - Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren debidamente consolidados y abastecidos.
24	ITULCACHI / Plan Parcial De Expansión Urbana	Itulcachi	Desarrollo	El plan permite la planificación de la zona industrial de Itulcachi, mediante un polígono industrial de diversas tipologías frente a la vía E35 estratégica en el desarrollo logístico y productivo del DMQ	<ul style="list-style-type: none"> - Generar una consolidación planificada de actividades industriales con exigencias sostenibles y cuyo uso de suelo industrial sea de mediano y alto impacto. - El plan deberá planificar la accesibilidad desde la E-35. - El diseño e implantación del plan deberá incorporar todas las medidas de seguridad para este tipo de infraestructuras y asegurar la protección ambiental de su entorno, tanto en las zonas protegidas, de recursos naturales y quebradas que

					circundan, mismas que deberán ser preservadas en su integralidad.
25	SAN CARLOS / Plan Parcial Urbano	Alangasí	Potenciación	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la residencialidad - Aplicar instrumentos de gestión para el reparto equitativo de cargas y beneficios.
26	CONOCOTO / Plan Parcial Urbano	Varios	Potenciación, Sostenimiento	Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, a partir de la mejora del sistema vial, así como, la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre el eje de la Av. Ilaló y la calle Marquesa de Solanda - Potenciar los espacios públicos recreativos y los equipamientos necesarios para el abastecimiento del sector. - Consolidar el territorio cercano a la centralidad de Conocoto. - Potenciar la mixticidad de actividades.

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO					
	Nombre /Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Disposiciones Generales
27	TABABELA - ZAC / Plan Parcial De	Tababela	Desarrollo	Este plan desarrollará una zona de	- Considerar la estructura vial proyectada por la Secretaría de Movilidad del

	Expansión Urbana			<p>actividades complementarias al aeropuerto (ZAC) con el objetivo de potenciar las actividades turísticas (turismo de negocios), comerciales, industriales y logísticas del DMQ y del país, así como la exportación de mercancías y productos hacia el exterior. Adicionalmente, el desarrollo de equipamientos jerárquicos para incentivar el turismo de negocios y a su vez complementar las actividades a desarrollarse.</p>	<p>DMQ para el sector y articular con el proyecto ZEDE y el área de Comercios y Servicios Especializados.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar la franja destinada a espacio público y de encuentro en armonía con el contexto natural, e implementar una franja de amortiguamiento con el área productiva de la parroquia. - Solicitar a la Dirección de Aviación Civil la correspondiente certificación de que las alturas determinadas en el plan no afecten a la seguridad aeroportuaria. - Desarrollo de equipamientos jerárquicos de carácter cultural y de educación como: centros culturales, centro de convención, centro de investigación entre otros.
28	SAN JUAN DE CUMBAYÁ / Plan Parcial De Expansión Urbana	Cumbayá	Desarrollo	<p>Busca incorporar al suelo urbano áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas de suburbanización. El objetivo es mejorar la estructura vial existente y generar nuevas vías de conexión, los SPS y los espacios públicos, rutas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Se deberá considerar la propuesta del Plan Especial San Juan, propuesta de sistema de áreas verdes, espacio público, equipamientos, sistema vial y conectividad, entre otros. - Articulación a la ruta del chaquiñán y el sistema de áreas verdes (incl. potencial Parque Metropolitano de Cumbayá). - Recuperación del espacio público del eje férreo para articularse al Sistema de Espacio Público del sector

				<p>ecológicas y ciclo rutas, en articulación con el sistema de áreas verdes (incl. potencial Parque Metropolitano de Cumbayá) y mejorar las condiciones de habitabilidad de los residentes del sector.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mejora y dotación de los sistemas públicos de soporte. - La zona delimitada como protección ecológica deberá mantenerse para evitar mayores asentamientos o la consolidación de un eje comercial hacia la vía rápida de la Simón Bolívar en correspondencia con el cinturón verde de Quito. - La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al censo futuro del INEC.
29	PIFO / Plan Parcial De Expansión Urbana	Pifo	Desarrollo	<p>Este plan parcial de desarrollo busca incorporar al suelo urbano áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas de suburbanización y el desarrollo del Proyecto Estratégico: Centro Logístico y Abastecimiento. El objetivo es la regulación de la estructura vial primaria, la provisión de servicios, equipamientos, áreas verdes, a la vez que consolidar el uso de suelo residencial en un</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En el eje vial que actualmente separa el área urbana con el área rural modificará su uso con el fin de promover una diversidad de usos y servicios compatibles con su contexto. - Aprovechar los predios municipales para la implementación de equipamientos, entre ellos el centro logístico y de abastecimiento. Adicionalmente, el GAD Parroquial requiere un cementerio en el área. - Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja. - Establecer rutas de ciclorrutas en articulación con el Plan Pifo - Anticipar los efectos que

				<p>área donde la actividad florícola produce conflictos de uso debido a la contaminación ambiental.</p>	<p>ejercherà en su contexto inmediato el funcionamiento de los equipamientos a escala metropolitana. Promover la implementación de una franja de amortiguamiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificar zonas con asentamientos informales o barrios regularizados con el fin de incorporarlos en el plan. - La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al censo 2021 del INEC.
30	PUEMBO / Plan Zonal	Puembo	<p>Ocupación sostenible, Sostenimiento, Consolidación, Conservación,</p>	<p>Su objetivo es detallar las estrategias de planificación en un área de transición urbano-rural buscando integrar y articular ambos sistemas. Estas estrategias están orientadas por el desarrollo y ocupación sostenible donde la agricultura de gran escala, pequeña escala, horticultura y huertos familiares puedan convivir de forma armónica con los usos urbanos de la cabecera parroquial a la vez</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la cooperación interinstitucional para el desarrollo de programas de desarrollo agroproductivo y agroforestal a mediana y baja escala. - Analizar y planificar los sistemas urbanos y sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre las áreas rurales y suelo proyectado como de expansión urbana. - Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclorutas que se articulen con el Chaquiñañ y con Pifo. - Recuperar las quebradas, se ha identificado contaminación. - Anticipar los efectos de las nuevas vías planificadas (Gualo-Puembo, y extensión de la Ruta Viva) con la creación de una zona de amortiguamiento.

				que se estructuren los sistemas de áreas verdes, sistema vial y movilidad sostenible.	
31	PUEMBO / Plan Parcial De Expansión Urbana	Puembo	Desarrollo	Este plan parcial de desarrollo busca incorporar gradualmente al suelo urbano áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas de suburbanización. El objetivo es la estructuración del sistema vial, de espacio público, de áreas verdes, equipamientos, de movilidad sostenible y la provisión de servicios.	<ul style="list-style-type: none"> - Considerar las zonas en el oeste del plan, que no cuentan con fraccionamiento y consolidación, como futuras zonas de residencia sostenible. - Establecer una conexión que vincula el área urbana, el paisaje natural de la quebrada, las áreas de producción y residencial rural. - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja. - Planificar trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes y planificadas (Ruta Viva y Vía Gualo-Puembo) - Establecer rutas de ciclorrutas en articulación con el Chaquiñán con el fin de promover una movilidad sostenible.

					<ul style="list-style-type: none"> - Identificar zonas con asentamientos informales o barrios regularizados con el fin de incorporarlos en el plan. - La dotación de sistemas públicos de soporte deberá ser cubierta mediante la distribución de cargas y beneficios. - Se priorizará la incorporación al suelo urbano empezando por los tejidos cercanos al suelo urbano de la cabecera parroquial en primera instancia. La segunda zona en prioridad será el sector sur de Arrayanes. - La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al censo 2021 del INEC.
32	COLLAQUÍ / Plan Parcial De Expansión Urbana	Tumbaco	Desarrollo	El plan de desarrollo busca incorporar gradualmente al suelo urbano áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas de suburbanización. El objetivo es la regulación de la estructura vial primaria, la	<ul style="list-style-type: none"> - Prever áreas para equipamientos, espacio público y áreas verdes en sujeción a los estándares de cesiones obligatorias de suelo determinados para este tipo de plan y su articulación a los sistemas urbanos del sector. (incl. potencial Parque Metropolitano al norte de Collaquí). - Promover el desarrollo de densidades bajas y medias en concordancia con el

				<p>provisión de servicios, equipamientos, áreas verdes, siendo las intervenciones municipales ejecutadas gradualmente a la par del pago de contribuciones de mejora e impuesto predial que permitan costear los procesos de urbanización.</p>	<p>carácter rural de la parroquia y con el entorno natural (quebradas).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar la trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes (Interoceánica), avenidas transversales y la centralidad sectorial El Arenal y centralidad zonal Tumbaco. - Establecer rutas de ciclorrutas en articulación con el Chaquiñán con el fin de promover una movilidad sostenible. - Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja. - Establecer una conexión que vincula el área urbana y el paisaje natural de la quebrada. - Definir las áreas verdes y equipamientos públicos que complementen el funcionamiento residencial. - Anticipar los efectos que ejercerá en su contexto inmediato el funcionamiento de los equipamientos recreativo-deportes a escala metropolitana. - Determinar el porcentaje adecuado de VIS. - Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios. - La incorporación al suelo urbano se realizará de manera gradual y en
--	--	--	--	---	---

					concordancia con las proyecciones poblacionales una vez ajustadas al pre censo 2021 del INEC.
33	ZAC - COTOPAXI / Plan Parcial Urbano	Tababela	Desarrollo	Este plan desarrollará una Zona de Actividades Complementarias (ZAC) en la zona del aeropuerto con el objetivo de promover la consolidación de usos residenciales mixtos, el desarrollo de equipamientos para el sector, en articulación con las actividades comerciales, industriales, y logísticas del Plan Parcial de Expansión ZAC.	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollar el área de la actual urbanización de empleados de la DAC con uso mixto en articulación a su contexto inmediato en concordancia con el proyecto de la ZAC establecido en el MTD. - Considerar la estructura vial proyectada por la Secretaría de Movilidad del DMQ para el sector, la cual se aprobó con el PUAE Holiday Inn y articular con el proyecto ZEDE y el área de Comercios y Servicios Especializados. - Planificar la franja destinada a espacio público y de encuentro en armonía con el contexto natural e implementar una franja de amortiguamiento con el área productiva de la parroquia.
34	EL ESTABLO Plan Parcial Urbano	Cumbayá	Desarrollo	Fortalecer la centralidad de Cumbayá mediante el aprovechamiento de predios vacantes y subutilizados. El objetivo es evitar el desarrollo monofuncional y consolidar un uso residencial de mediana densidad mediante el	<ul style="list-style-type: none"> - Considerar la estructura vial proyectada por la Secretaría de Movilidad para el sector, la cual se conforma por el túnel la Lira (parte de la Troncal Metropolitana). - Planificar una red vial secundaria que se complemente a la proyección de Troncal Metropolitana con el fin de concretar una solución a la congestión vehicular generada por los proyectos

				cambio de zonificación (tamaño de lote) y edificabilidad	<p>inmobiliarios nuevos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Articularse con la centralidad de Cumbayá. - Potenciar la residencialidad y comercio.
35	PARÍS QUITO - DELLETEX / Plan Parcial Urbano	Cumbayá	Renovación	<p>Fortalecer la centralidad de Cumbayá mediante el aprovechamiento de predios subutilizados. El objetivo es evitar el desarrollo monofuncional y consolidar un uso residencial de mediana densidad en armonía con el área de protección urbanística patrimonial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la centralidad de Cumbayá. - Articularse al área patrimonial de Cumbayá y redistribuir el tráfico mediante una nueva estructura vial. - Articularse con el Plan Cervecería Nacional y al chaquiñán. - Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclorrutas que se articulen con el Chaquiñán. - Definir áreas verdes que se articulen a equipamientos recreativos-deportes que complementen el funcionamiento y el potencial residencial y comercial. - Determinar el porcentaje de VIS.
36	TUMBACO / Plan Parcial Urbano	Tumbaco	Renovación	<p>Fortalecer la centralidad de Tumbaco mediante la incorporación de nuevas áreas con alto potencial de desarrollo y renovación. Cambiar el uso de suelo y aumentar edificabilidad principalmente en</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prever áreas para equipamientos, espacio público y áreas verdes en sujeción a los estándares de cesiones obligatorias de suelo determinados para este tipo de plan y su articulación a los sistemas urbanos del sector. - Promover el desarrollo de densidades medias en concordancia con el carácter urbano de la

				<p>el lote del MAGAP, el cual articula el funcionamiento de la zona.</p>	<p>centralidad zonal de la parroquia.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar la trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes (Interoceánica y Ruta Viva). - Establecer una conexión que vincula el área urbana y el paisaje natural de las quebradas. - Definir las áreas verdes y equipamientos públicos que complementen el funcionamiento residencial. - Determinar el porcentaje de VIS. - Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
37	<p>CERVECERÍA NACIONAL CUMBAYA / Plan Parcial Urbano</p>	Cumbayá	Renovación	<p>El Plan tiene como objetivo articular el PIT de conservación con el eje de Chaquiñán. Además, aprovechar los lotes de oportunidad o vacantes con el fin de consolidar un uso residencial de mediana densidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para la correcta interrelación entre la centralidad de Cumbayá. - Articularse al área patrimonial de Cumbayá. - Articularse con el Plan parcial París Quito- Delltex y al chaquiñán - Promover la movilidad sostenible mediante la implementación de ciclorrutas que se articulen con el Chaquiñán. - Disminuir la presión de construir sobre el borde de la quebrada, definir bajos niveles de ocupación en planta baja. - Definir áreas verdes que complementen el funcionamiento residencial

					<p>y comercial y se integren al sistema de áreas verdes y red verde urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar el porcentaje de VIS.
38	MANEJO INTEGRAL ILALÓ / Plan Especial	Varias	Ocupación restringida, Conservación.	<p>En el marco de los esfuerzos de conservación y manejo del Patrimonio Natural del DMQ, desde el 2012, el MDMQ promueve iniciativas para la conservación, manejo y recuperación de áreas estratégicas en el Distrito. Una de estas áreas que se ha identificado como estratégica y prioritaria, es el Cerro Ilaló, donde a partir del año 2013, con el involucramiento de actores clave, se recopiló insumos necesarios para impulsar la conservación y recuperación del Patrimonio Natural presente en este territorio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Articular el proyecto con el entorno, es decir área del Plan Laderas, comuna de Lumbisí. - Definir o delimitar áreas de amortiguamiento con referencia a los ejes viales de sus faldas y territorios con presión inmobiliaria. - Desarrollar el plan de manera participativa, incluyendo a las comunas. - Prestar atención particular en reconocer la tenencia o propiedad colectiva original del territorio, en el caso de las comunas. - Fortalecer rutas turísticas de escalinata y fomentar las actividades económicas que empoderen a la comunidad. - Delimitación de las comunas que se encuentran dentro del plan. - Desarrollar una propuesta que considere aportes del Ministerio de Agricultura y Ganadería, Secretaría de Ambiente, Comunas del Ilaló y Lumbisí, Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, Administraciones Zonales de Tumbaco y Los Chillos y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Tabla 5.02 Planificación Urbanística Complementaria: planes maestros

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

PARÁGRAFO II

APLICACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

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

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

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

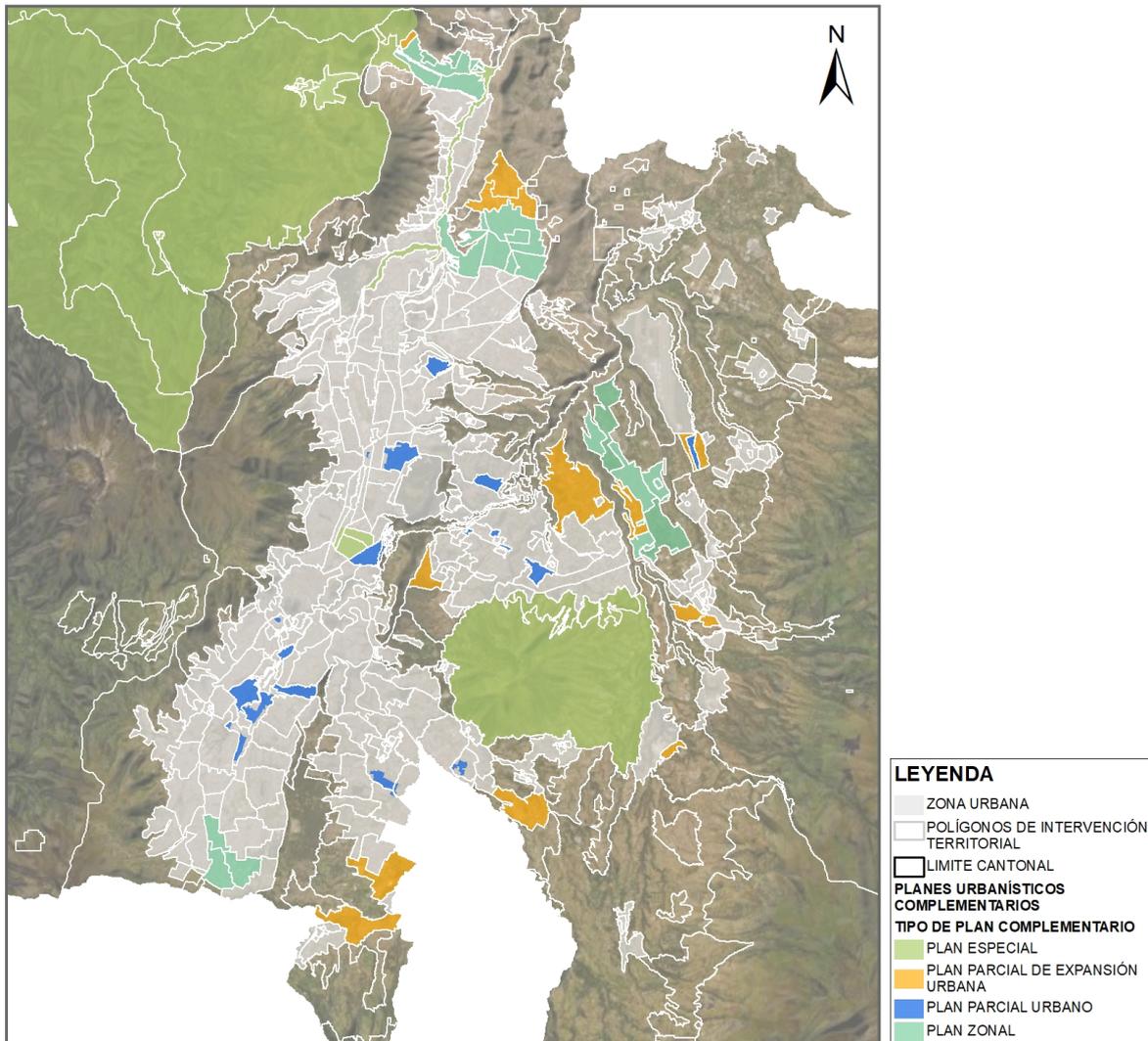
La formulación de planes urbanísticos complementarios se realizará de manera obligatoria a través de procesos participativos con la ciudadanía de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente y del instructivo establecido para el efecto.

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

Tabla 5.03 Resumen ubicación planes urbanísticos complementarios-DMQ

PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PUC)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								
	AZLD	AZC	AZEE	AZMS	AZEA	AZQ	AZLC	AZT	DMQ TOTAL
PLAN ZONAL	1	1				1		1	4
PLAN ESPECIAL	2		1					1	4
PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA	1	1					4	5	11
PLAN PARCIAL URBANO		1	4		5	2	2	5	20
TOTAL PUC POR AZ	4	3	5		5	3	6	12	38
PLAN MAESTRO SECTORIAL	4								

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



CAPÍTULO III

INTERVENCIONES TERRITORIALES

PARÁGRAFO I

PROYECTO INTEGRAL

El proyecto integral es la intervención física que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido.

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

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

El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.

Tabla 5.04 Proyectos integrales en el DMQ según administración zonal

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
A	LA OFELIA / Proyecto Integral	Ponceano	Proponer un proyecto de regeneración urbana entre la plaza central de Cotocollao y el mercado de la Ofelia, complementando las intervenciones en espacio público realizadas por el	<ul style="list-style-type: none"> - Continuar la intervención municipal generada en la calle Lizardo Ruiz hacia el nuevo proyecto de la Ofelia. - Generar otras intervenciones en espacio público, principalmente en las calles con sentido norte - sur. - Planificar la pacificación de la Av. Diego de Vásquez, buscando la correcta conexión entre el nuevo proyecto de la Ofelia y la terminal de buses.

			Gobierno Local, mejorando el acceso y los servicios que provee el mercado e intensificando su uso mediante el aprovechamiento de la normativa.	- En el lote del mercado de la Ofelia, desarrollar un proyecto urbano que promueva la integración armoniosa entre las funciones de: mercado, comercio y residencia, en base a la normativa propuesta en el PUGS.
B	PUERTAS DEL SOL / Proyecto Integral	Comité del Pueblo	Proponer un equipamiento - parque en la zona del barrio Puerta del Sol que permita la correcta conservación de la quebrada y promueva la recreación de las zonas residenciales aledañas.	<ul style="list-style-type: none"> - Generar las zonas recreativas del parque en los sectores de menor pendiente. - Planificar las protecciones para las zonas de ladera. - Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente. - Planificar la infraestructura necesaria para el correcto funcionamiento del parque. - Planificar la conexión peatonal entre el Barrio Puerta del Sol - Eloisa y La Bota y, consecuentemente, con El Carmen, en integración con el Plan Parcial Urbano De Desarrollo El Carmen.

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

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

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

				externas contratadas por el MDMQ.
--	--	--	--	-----------------------------------

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

ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
E	LA MARÍN/ Proyecto Integral	Centro Histórico	Impulsar un proyecto urbano de recuperación y reconexión del espacio público en la zona de la Marín en la Av. Pichincha, en concordancia con los sistemas públicos de transporte.	<ul style="list-style-type: none"> - Creación de un nuevo espacio público que recupere el eje de la Av. Pichincha y conecte las zonas altas del Centro Histórico con los equipamientos de movilidad, asegurando en su diseño la mejora de la calidad del espacio público y el incremento del verde urbano. - Mejorar el acceso e infraestructura del transporte público. - Mejorar integralmente la imagen urbana del sector. - Mejorar la conectividad entre la Av. Pichincha y Cumandá

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
F	MACHÁNGARA/ Proyecto Integral	La Magdalena - San Bartolo - Solanda	Recuperar y conservar la quebrada del Río Machángara como espacio público articulado con los equipamientos de cada plan parcial que atraviesa o colinda.	<ul style="list-style-type: none"> - Diseñar un proyecto integral que considere la recuperación del sistema biofísico de la quebrada y del río. - Fortalecer este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano acorde a su diseño. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: <ol style="list-style-type: none"> 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Regenerar la zona a través de la implementación de áreas de encuentros, de convivio, como huertos

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

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
G	BOULEVARD QUITUMBE/ Proyecto Integral	Quitumbe	Rediseñar, recuperar, fortalecer el eje de espacio público del Plan Quitumbe articulado al sistema biofísico de las quebradas en su trayecto. En los lotes de oportunidad dentro del eje se plantea aumentar edificabilidad, incorporar uso múltiple y liberar la planta baja para permitir la continuidad del espacio público.	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar el espacio público mediante la dotación de arbolado, mobiliario urbano y ciclovía en el eje de equipamientos y en la calle Amaru Ñan. - Promover el uso residencial en altura y el uso comercial en planta baja en los lotes de oportunidad y dejar espacios libres para el uso público en planta baja y así garantizar la conectividad peatonal de este eje. - Dotar de equipamientos de calidad, generar conectividad peatonal a lo largo de su recorrido y promover la recuperación de quebradas. - Promover la recuperación de las quebradas y del sistema biofísico integradas al espacio público. - Promover la participación de la ciudadanía durante el desarrollo del proyecto. - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para potenciar la centralidad Quitumbe. - Incorporar un circuito de ciclovía que articule los diferentes equipamientos y espacios verdes de la zona. - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito:

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

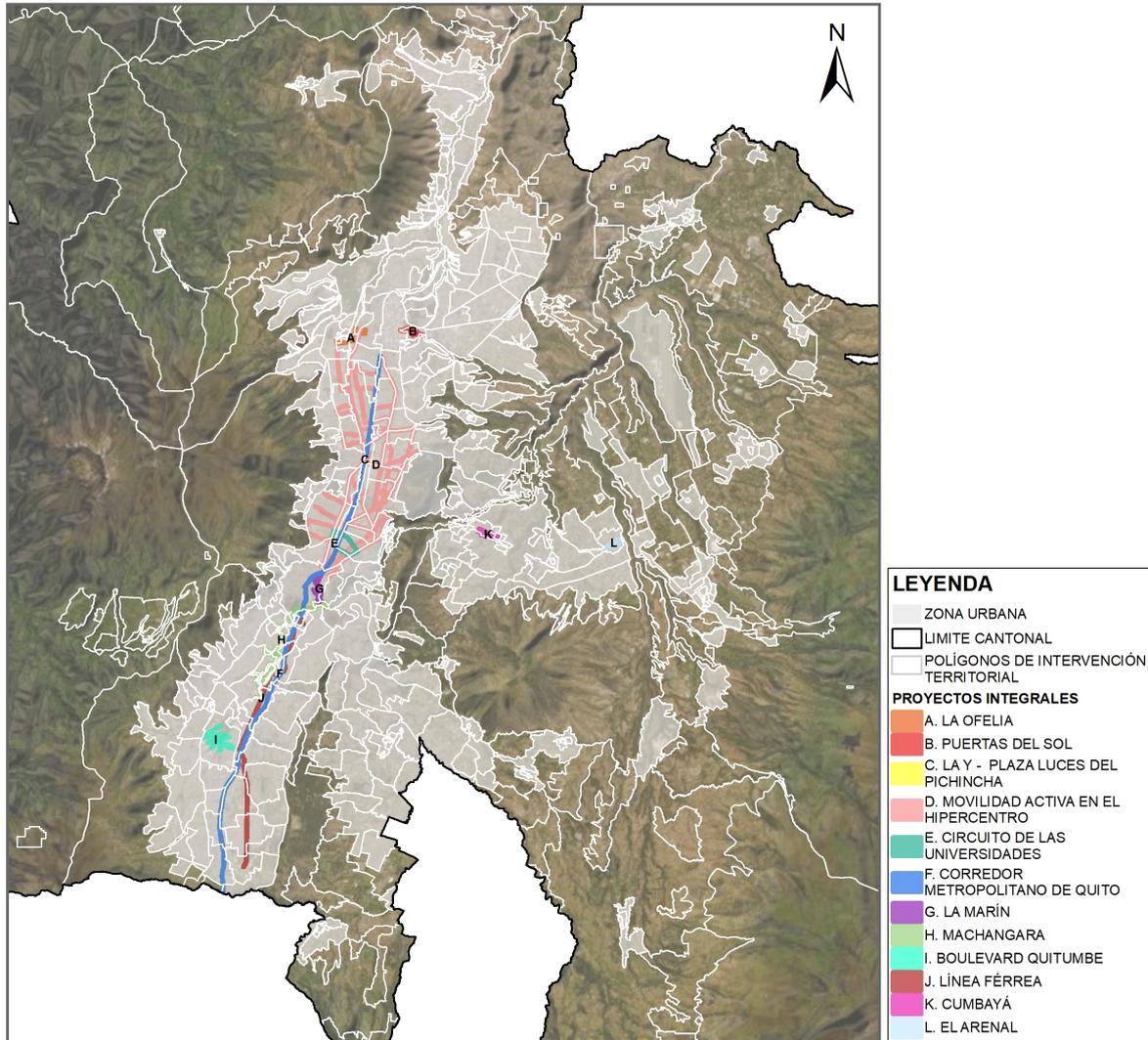
*Proyecto integral entre las administraciones zonales Eloy Alfaro y Quitumbe

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Disposiciones Generales
I	CUMBAYÁ / Proyecto Integral	Cumbayá	Este proyecto permitirá articular la centralidad de Cumbayá- moderna con su Centro Histórico mediante la recuperación de espacio público, consolidando la centralidad zonal de Cumbayá.	<ul style="list-style-type: none"> - Recuperación del espacio público para articularse al Sistema de Espacio Público del sector. - Propuesta de un nuevo equipamiento cultural en las edificaciones en la antigua estación del tren y remodelación del mercado de Cumbayá. - Generar una trama urbana que permita su integración con el entorno mediante la UAU Cumbayá - Las bañistas.
J	EL ARENAL / Proyecto Integral	Tumbaco	Trabajar sobre los espacios que han disminuido su actividad social y económica con el objetivo de dinamizar y compactar la ciudad. El proyecto detonador será el Mercado el Arenal	<ul style="list-style-type: none"> - Articular el proyecto con el Plan Especial de Collaquí y con el Proyecto Territorial Integral El Arenal. - Analizar la creación de nuevas vías y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Considerar la posibilidad de implementar VIS. - Definir áreas verdes que se articulen a equipamientos recreativos-deportes que complementen el funcionamiento y el potencial residencial y comercial.

Tabla 5.05 Resumen ubicación de proyectos integrales

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

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



LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

APÉNDICE C5-PUC-PN-1 Identificación de sectores sujetos a Planes Urbanísticos Complementarios (PUC)

APÉNDICE C5-IT-PN-1 Identificación de Intervenciones Territoriales Meseta