

Exposición de Motivos

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece en su artículo 30, en concordancia con el artículo 8 y la disposición transitoria tercera de su reglamento, que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán actualizar y aprobar sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo durante el primer año de cada período de gestión administrativa de las autoridades municipales y metropolitanas, sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante.

En el caso específico del Distrito Metropolitano de Quito, la sanción de la Ordenanza No. 044-2022 que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1 del Código Municipal, sancionada el 02 de noviembre de 2022, requiere que ciertos contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo sean revisados a fin de que existas armonía y coherencia entre ambos instrumentos normativos y así garantizar la eficacia en su aplicación. En ese sentido, se ha procurado separar los contenidos técnicos, propios de la asignación normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de aquellos que tienen un carácter principalmente administrativo y procedimental, que son materia del Régimen Administrativo del Suelo.

A su vez, los cambios realizados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se generan principalmente para asegurar la inclusión de la participación colectiva en los beneficios generados por el desarrollo urbano, la protección del patrimonio natural y cultural atendiendo las disposiciones de la normativa nacional en materia de riesgos y protección de quebradas, así como ajustes en las coberturas y cartografía para una mayor precisión en procura de la disminución de los márgenes de error.

Adicionalmente, es necesario adecuar la estructura general aprobada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que se incorporó como anexo en la Ordenanza PMDOT-PUGS 002-2021, a fin de generar un articulado con fuerza de norma jurídica. Con este cambio se otorga un carácter mandatorio a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo y facilita la lectura integral del documento, como texto integral de la ordenanza y no como un anexo.

Al contar con artículos numerados, el Plan de Uso y Gestión de Suelo prescinde de contenido más teórico o académico, el cual se conservará en los documentos de soporte en los informes que complementan el carácter técnico del plan, y guarda coherencia con el marco normativo nacional y del Distrito Metropolitano de Quito.

El Concejo Metropolitano de Quito

Vistos los informes, emitidos por la Comisión de Planificación Estratégica y la Comisión de Uso de Suelo,

Considerando:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en el los artículos 23, 24 y 30 de la Constitución de la República, las personas tienen derecho: “...*a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad...*”; “...*a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.*”; así como “... *a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en los artículos 14 y 66 numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador, la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 31, establece: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*”;
- Que,** el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “...*La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.*”;
- Que,** los números 1 y 2 del artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, disponen que: “...*La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...*”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, prescribe: “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y*

participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;*

Que, el artículo 241 de la Constitución del Ecuador establece: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;*

Que, de conformidad con el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: *“...La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...”;*

Que, el artículo 276 número 6 de la Constitución de la República del Ecuador establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: *“6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;*

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;*

Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 2 número 1), establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que: *“1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...”;*

Que, el artículo 8 números 1 y 6 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito determina como facultades del Concejo Metropolitano: *“1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito...”;* y,

“6) Reglamentar el uso de los bienes de dominio público, el transporte público y privado, el uso de las vías y la circulación en calles, caminos y paseos.”;

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece en su parte pertinente, que: *“...la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano...”;*

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), en su parte pertinente, prevé que: *“...la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...”;*

Que, el artículo 84 del COOTAD establece las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, determinando en sus letras c), e) y f) la siguientes: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley...”;*

Que, el artículo 87 del COOTAD, establece en sus letras a), e) y v), entre otras, las siguientes atribuciones del Concejo Metropolitano: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) e) Aprobar el plan metropolitano de desarrollo y el de ordenamiento territorial elaborados participativamente con la acción del concejo metropolitano de planificación, los gobiernos parroquiales y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de aquellos; (...) v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra...”;*

Que, el artículo 300 del COOTAD, determina la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en: *“...el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las*

prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente...”;

Que, el artículo 322 del COOTAD faculta al Concejo Metropolitano: “...aprobarán ordenanzas...” las que “...deberán referirse a una sola materia y serán presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza...”;

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (en adelante “COPFP”) prevé que: “...la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.”;

Que, por su parte, el artículo 12 del COPFP determina como competencia de los gobiernos autónomos descentralizados: “...la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva circunscripción, la que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”;

Que, el COPFP en su artículo 41 establece que: “...los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo”. El inciso tercero dispone que “serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 44 COPFP establece los criterios que deberán observar los Planes de Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 46 del COPFP, dispone que: “...los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con la participación ciudadana...”;

Que, de conformidad al artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios

Ancestrales, es su objeto: “...normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos...”;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: “...para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría...”;

Que, el penúltimo inciso del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: “...la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial...”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (en adelante “LOOTUGS”), define al ordenamiento territorial como “...el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo...”. Además, establece que: “...La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

Que, el artículo 11 de la LOOTUGS, determina que en la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se observarán, los criterios establecidos en la citada disposición, entre los que consta el previsto en el número 3, que textualmente precisa: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.”. Adicionalmente, el inciso final prevé: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia,

considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;

Que, el artículo 12 de la LOOTUGS, prevé en su número 3, que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: *“...los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias...”;*

Que, el artículo 27 de la referida norma prevé que: *“...los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico; determinando que, el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;*

Que, el artículo 30 de la LOOTUGS, establece que; *“el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.”;*

Que, el artículo 91 de la LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que, el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescribe: *“...las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”;*

Que, el artículo 7, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo*

Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas...”;

Que, el artículo 8 del Reglamento a la LOOTUGS, establece que: “...*los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos...*”. Además, enlista las circunstancias en las cuales esta actualización será obligatoria. Por su parte, el artículo 9 detalla los aspectos que deben tomarse en cuenta para la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano;

Que, el artículo 9 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: “*Los Planes de y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:*

a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.

b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.

c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”

Que, El artículo 10 del Reglamento a la LOOTUGS establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: “...*son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características*

locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.”;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprobó la *“Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”*; y sus apéndices. Dicha norma fue reformada parcialmente mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-002-2021 sancionada el 28 de abril de 2022, a fin de alinear el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No.060-2023 sancionada el 04 de julio de 2023, se incorporó en el Libro IV.3, "DEL AMBIENTE", del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el TÍTULO VII *“DEL SISTEMA VERDE-AZUL”*

Que, mediante Ordenanza APA No. 001-2022 sancionada el 28 de febrero de 2022 se aprobó el instrumento que *“DECLARA EL ÁREA NATURAL PROTEGIDA QUE FORMA PARTE DEL SUBSISTEMA METROPOLITANO DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS EN LAS MICROCUENCAS DE LOS RÍOS MERIDIANO, CAMBUGÁN, JONDANGA, PERLAVÍ, PATAQUÍ, CUBI, Y LAS QUEBRADAS BELLAVISTA, PALMARES, LA MERCED, SANTA MARTHA, EL SALTO DE LA CHORRERA Y DRENAJES MENORES DEL RÍO GUAYLLABAMBA”*

Que, mediante Ordenanza APA No. 002-2023 sancionada el 17 de abril del 2023 se aprobó la *“ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NRO. 446 SANCIONADA EL 14 DE OCTUBRE DEL AÑO 2013, QUE CONSTITUYÓ EL SISTEMA DE PARQUES METROPOLITANOS EN EL ÁREA NATURAL DE INTERVENCIÓN ESPECIAL Y RECUPERACIÓN –AIER- DE LAS LADERAS DEL PICHINCHA-ATACAZO”*

Que, el artículo 2278 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

determina que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante”*

Que, mediante Resolución ADMQ 001-2023, el Alcalde Metropolitano resolvió conforme al artículo 1: *“Asumir el cargo de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a partir del 14 de mayo de 2023.”*

Que, en atención a las disposiciones normativas citadas y conforme al informe de evaluación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se ha evidenciado la necesidad de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, actualice el componente urbanístico de este instrumento.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 8 numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; artículo 87 letras a) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

Expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE ACTUALIZA EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo Único.- Agréguese, a continuación del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana PDMOT- PUGS Nro. 001-2021 reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana PDMOT- PUGS Nro. 002-2022, el siguiente texto:

**“LIBRO I
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**TÍTULO I
COMPONENTE ESTRUCTURANTE**

CAPÍTULO I

ESTRUCTURA URBANO RURAL

Artículo 8.- Estructura urbano rural.- La estructura urbano-rural del Distrito Metropolitano de Quito es el modelo de ocupación del territorio, derivado del Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que establece de manera general, la localización y distribución espacial de los asentamientos humanos, los sistemas públicos de soporte y las actividades que se desarrollan en el territorio.

Este modelo se define a partir del análisis de los siguientes sistemas:

- a) Sistema Ambiental.
- b) Sistema Productivo.
- c) Sistema de Microrregiones.
- d) Sistema Policéntrico.
- e) Sistemas Públicos de Soporte.

SECCIÓN I SISTEMA AMBIENTAL

Artículo 9.- Sistema Ambiental.- El sistema ambiental se estructura a través de los siguientes componentes:

1. Infraestructura verde azul distrital.
2. Áreas naturales protegidas.
3. Red verde urbana.
4. Zonas de susceptibilidad y amenaza a fenómenos naturales.

PARÁGRAFO I INFRAESTRUCTURA VERDE AZUL DISTRITAL

Artículo 10.- Infraestructura verde azul Distrital.- La Infraestructura Verde Azul del Distrito Metropolitano de Quito, es una estructura viva, funcional y biodiversa, organizada como una red multiescalar, con todos los espacios naturales, seminaturales y construidos, terrestres y acuáticos que conforman el paisaje. Gestionada para asegurar la provisión de servicios ecosistémicos que incrementan la resiliencia de la población del Distrito al cambio climático, reduciendo el riesgo de desastres por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa; y, brindar oportunidades de beneficios ambientales, sociales y económicos a los habitantes,

tanto al nivel rural como urbano.

La matriz verde se compone por corredores y elementos como áreas protegidas; los bosques protectores; áreas de producción sostenible; espacios verdes que se encuentran en espacio público y privado; parques; plazas; edificaciones; los árboles patrimoniales; y, corredores verdes; quebradas, territorio de quebradas, microcuencas hidrográficas, reservorios, fuentes de agua, humedales, y los accidentes geográficos en alto riesgo no mitigable.

Los elementos y corredores verdes se podrán establecer entre las áreas de propiedad pública, privada y comunitaria.

La matriz azul comprende aquellos componentes naturales y contruidos a escala de paisaje y de ciudad, tales como ríos, quebradas, lagos, esteros y humedales, así como también otros elementos diseñados para captar e infiltrar las aguas lluvias, como es el caso de los Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.

La Infraestructura Verde-Azul, se gestionará en tres escalas territoriales: urbana, urbano-rural y rural, serán determinadas en la norma técnica correspondiente, y estarán conforme al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

PARÁGRAFO II

ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

Artículo 11.- Áreas Naturales Protegidas.- Las áreas naturales protegidas son espacios prioritarios de conservación y desarrollo sostenible cuya función es propiciar la conservación de la biodiversidad, el mantenimiento de las funciones ecológicas, el manejo y uso sostenible de la biodiversidad, así como la conectividad funcional entre los ecosistemas.

Artículo 12.- Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito.- Las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito se circunscriben y son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) acorde a lo determinado por la normativa nacional vigente.

Sin perjuicio de lo determinado en la normativa nacional vigente, las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito abarcan los siguientes sistemas:

- a) **Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP):** Son áreas naturales protegidas que se encuentran declaradas por el gobierno central bajo el

Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP). 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 y su definición se enmarcará acorde a lo establecido en la legislación nacional vigente.

- b) Patrimonio Forestal Nacional (PFN):** Es el sistema destinado a promover la conservación, manejo, uso sostenible, así como sus interacciones ecosistémicas, en un marco de amplia participación social y contribución eficaz al desarrollo sostenible, especialmente en el ámbito rural. Su definición se enmarcará en lo establecido en la legislación nacional vigente.

El Patrimonio Forestal Nacional está conformado por:

1. Los bosques naturales y tierras de aptitud forestal, incluyendo aquellas tierras que se mantienen bajo el dominio del Estado o que por cualquier título hayan ingresado al dominio público;
2. Las formas de vegetación no arbórea asociadas o no al bosque, como manglares, páramos, moretales y otros;
3. Bosques y Vegetación Protectores;
4. Los bosques intervenidos y secundarios; y,
5. Las tierras de restauración ecológica o protección.

- c) Sistema Provincial de Áreas de Conservación y Uso Sustentable de Pichincha (SPACUS):** son espacios o zonas declaradas y delimitadas territorialmente por el Gobierno Autónomo Provincial de Pichincha, con la finalidad de conservar, proteger y restaurar la biodiversidad y los ecosistemas; mantener y garantizar la regeneración de los servicios ambientales y promover el desarrollo de actividades sustentables y culturales sostenibles.

- d) Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito (SMANP):** Son áreas con predominancia de componentes naturales sobre componentes transformados por acciones antrópicas, regulados a través de ordenanzas y planes de manejo. 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, áreas de intervención especial y recuperación.

1. **Áreas de protección de humedales (APH):** 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.

2. **Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS):** Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una de recuperación y una de uso sustentable. Estas áreas permiten la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales y, de desarrollo agroforestal sostenible, a fin de aportar en el mantenimiento de la viabilidad ecológica y la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.

3. **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 naturales protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y, constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

4. **Santuario de vida silvestre (SVS):** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.

En el *Anexo PUGS 01. Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito*, se establecen las áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el siguiente detalle:

Tabla 1. Áreas naturales protegidas declaradas y propuestas en el Distrito Metropolitano de Quito

Sistema	Áreas declaradas y áreas propuestas en el Distrito Metropolitano de Quito
	Parque Nacional Cayambe Coca

Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)	Reserva Geobotánica Pululahua
	Refugio de Vida Silvestre - Área de Protección Hídrica Ponce Paluguillo
	Refugio de Vida Silvestre Mashpi Tayra
	Área protegida privada Bellavista
Patrimonio Forestal Nacional (PFN)	Bosques y Vegetación Protectora declarada y delimitada en Distrito Metropolitano de Quito por el ente rector nacional en materia de ambiente
Sistema Provincial de Áreas de Conservación y Uso Sustentable de Pichincha (SPACUS)	Bosque Seco Andino (Casitagua)
	Chocó Andino Sur
	Ruta del Cóndor
Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP)	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Yunguilla
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Sistema Hídrico y Arqueológico Pachijal
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Camino de los Yumbos
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Mashpi, Guaycuyacu Saguangal
	Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) Mojanda-Cambugan
	Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Pichincha-Atacazo
	Área de Protección de Humedales (APH) Cerro Puntas
	Corredor Ecológico del Oso Andino
Áreas propuestas para el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales	Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Ilaló
	Área de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Catequilla

Protegidas (SMANP)	Santuario de Vida Silvestre (SVS) Bosque Seco Jalunguilla
--------------------	---

Sin perjuicio de las áreas establecidas en el presente artículo, cada nivel de gobierno en uso de sus competencias podrá declarar nuevas áreas protegidas.

Artículo 13.- Lineamientos para normar las áreas protegidas.- Para normar las áreas protegidas se establecen los siguientes lineamientos:

- a) En las áreas protegidas se priorizará la asignación de subclasificación de suelo de conservación.
- b) Se priorizará para estas áreas los tratamientos urbanísticos de conservación o recuperación, con el fin de conservar y proteger la biodiversidad.
- c) Se asignará uso de suelo de protección ecológica de manera predominante, pudiendo establecer otros usos en menor proporción en función a la ocupación del territorio por asentamientos humanos y áreas con agroproducción.

PARÁGRAFO III RED VERDE URBANA

Artículo 14.- Red Verde Urbana Estructurante.- La red verde urbana estructurante se define como un sistema de conectores de vegetación que, a través del tejido urbano, generan una vinculación espacial entre las áreas naturales de conservación y las áreas verdes metropolitanas, que facilitan la movilidad y brindan hábitat a la vida silvestre urbana.

La Red Verde Urbana del Distrito Metropolitano de Quito, entre otros elementos, se compone de quebradas, corredores verdes y áreas verdes metropolitanas actuales y propuestas.

En el *Anexo PUGS 02. Red verde urbana estructurante del Distrito Metropolitano de Quito*, se determinan las quebradas vivas y corredores verdes del Distrito Metropolitano de Quito.

PARÁGRAFO IV ZONAS DE SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZA A FENÓMENOS NATURALES

Artículo 15.- Susceptibilidad.- Susceptibilidad es el grado de fragilidad interna de

un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso.

Artículo 16.- Amenaza.- Amenaza es un proceso, fenómeno natural o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales.

Artículo 17.- Zonas de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales.- Las zonas de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales son aquellas en las cuales existe la posibilidad de que sean afectadas por la ocurrencia de un fenómeno natural. Los principales fenómenos naturales identificados en el Distrito Metropolitano de Quito son: movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, amenazas volcánicas y sismos.

Artículo 18.- Susceptibilidad a movimientos en masa.- Los movimientos en masa se conceptualizan como el desplazamiento de un volumen de rocas, tierra, suelo o escombros por acción de la gravedad que puede ser originado por fenómenos naturales como sismos o precipitaciones, por acciones humanas como descargas de agua, modificaciones morfológicas del terreno, o por la combinación de causas naturales y humanas.

Los tipos de movimientos de masa recurrentes en el Distrito Metropolitano de Quito son: los colapsos de taludes naturales (en ríos y quebradas) y taludes antrópicos (viales y residenciales); flujos de lodo y/o escombros (aluviones); deslizamientos (ruptura profunda); y, menos frecuente, caídas de rocas.

Las zonas con susceptibilidad a movimientos en masa se establecen en el *Anexo PUGS 03. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa - DMQ.*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito y en el *Anexo PUGS 04. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 19.- Susceptibilidad a inundaciones.- Las inundaciones son eventos que se presentan cuando las precipitaciones sobrepasan la capacidad máxima de retención de agua e infiltración del suelo las cuales se refieren a inundaciones por saturación de suelo, o el caudal de agua supera la capacidad máxima de transporte de los ríos, quebradas o esteros, que se se refieren a inundaciones por desbordamientos de ríos.

Las posibles causas son lluvias intensas en cortos periodos de tiempo, saturación del suelo, derretimiento de glaciares por cambio climático, colapso o rotura de represas y cambio de uso del suelo en la cuenca hidrográfica.

Las zonas con referenciales con susceptibilidad a inundaciones se establecen en el *Anexo PUGS 05. Susceptibilidad a inundaciones - DMQ*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, y en el *Anexo PUGS 06. Susceptibilidad a inundaciones - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 20.- Susceptibilidad a subsidencias.- La subsidencia son movimientos lentos de la superficie del terreno que desciende verticalmente de forma gradual. Se genera por la acción prolongada de compactación debido a acciones naturales o antrópicas.

Las posibles causas son el peso de sedimentos e infraestructuras, sobreexplotación de yacimientos de agua subterránea, petróleo o minerales y fallas geológicas.

Las zonas con susceptibilidad a subsidencia se establecen en el *Anexo PUGS 07. Susceptibilidad a subsidencia - DMQ*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, y en el *Anexo PUGS 08. Susceptibilidad a subsidencia - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 21.- Susceptibilidad a erupciones volcánicas.- La susceptibilidad a erupciones volcánicas se determina en función a la probabilidad de erupción de un volcán activo, que puede afectar la integridad física de la población, infraestructura, sistemas públicos de soporte y ecosistemas naturales, debido a la emisión de flujos laháricos, caída de piroclastos y emisión de gases.

El Distrito Metropolitano de Quito, al 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.

Las zonas de susceptibilidad a erupciones volcánicas, respecto a flujos volcánicos se establecen en el *Anexo PUGS 9. Amenaza a flujos volcánicos - DMQ*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito y en el *Anexo PUGS 10. Amenaza a flujos volcánicos - Meseta*, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito respectivamente.

Las zonas de susceptibilidad a erupciones volcánicas, respecto a caída de ceniza se establecen en el *Anexo PUGS 11. Amenaza caída de ceniza - DMQ*, a nivel del Distrito Metropolitano de Quito y en el *Anexo PUGS 12. Amenaza caída de ceniza - Meseta, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito respectivamente.*

Artículo 22.- Amenaza sísmica.- La amenaza sísmica es la probabilidad de

ocurrencia de movimientos vibratorios que se originan en el interior de la tierra y se propagan en forma de ondas, causadas por los movimientos de las placas tectónicas que colisionan entre sí o fallas al interior de una de las placas. Los eventos sísmicos pueden ser medidos acorde a intensidad o magnitud.

Las zonas definidas con riesgo sísmico en edificaciones se establecen en el *Anexo 13. Amenaza sísmica en edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito.*

Artículo 23.- Lineamientos para normar zonas de susceptibilidad y amenaza a fenómenos naturales.- Para la asignación de norma urbanística en las zonas de susceptibilidad y amenaza a fenómenos naturales se establecen los siguientes lineamientos:

- a) En las zonas catalogadas con amenaza muy alta que no se encuentren consolidadas se priorizará la asignación de uso de suelo de protección ecológica con tratamiento urbanístico de mitigación y recuperación. De ser posible deberá asignarse una clasificación de suelo rural.
- b) En las zonas que presentan amenaza alta o muy alta a fenómenos naturales, que se encuentren consolidadas o en proceso de consolidación, se priorizará la asignación de aprovechamiento urbanístico de bajas densidades edificatorias.
- c) En las zonas rurales con amenazas muy altas a movimientos en masa y flujo de lahares, no podrá asignarse uso de suelo de reserva para su futura urbanización.

SECCIÓN II SISTEMA PRODUCTIVO

PARÁGRAFO I ZONAS ECONÓMICAS PRODUCTIVAS

Artículo 24.- Zonas Económicas Productivas.- Las Zonas Económicas Productivas en el Distrito Metropolitano de Quito son áreas estratégicas cuyo rol es fomentar la competitividad y productividad regional.

Las Zonas Económicas Productivas que se definen en el presente plan podrán calificarse de acuerdo a los modelos de gestión o mecanismos de incentivos que disponga la normativa nacional vigente.

SUBPARÁGRAFO I

POLÍGONOS INDUSTRIALES

Artículo 25.- Polígonos industriales.- Los polígonos industriales se localizan en suelo con clasificación urbana, que por sus características territoriales son estratégicos para la implantación de actividades industriales productivas o logísticas de distintos impactos.

Los polígonos industriales 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.

Los polígonos industriales del Distrito Metropolitano de Quito, son los siguientes:

- a. Calacalí.
- b. Ponceano.
- c. Turubamba.
- d. Itulcachi.
- e. San Antonio.

En el *Anexo PUGS 14. Polígonos industriales en el Distrito Metropolitano de Quito*, se encuentran localizados los polígonos industriales.

Artículo 26.- Lineamientos para la localización de polígonos industriales.-

Para la localización de polígonos industriales se deberá considerar lo siguiente:

- a) Las actividades agroproductivas del territorio, con la finalidad de promover el desarrollo y fortalecimiento de los procesos productivos con las cadenas de la industria agroalimentaria.
- b) Las actividades aeroportuarias, que permitan el flujo comercial logístico.
- c) La no afectación a territorios con alto valor ecosistémico.
- d) La accesibilidad hacia vías adecuadas para transporte liviano y pesado.
- e) Se podrán ubicar polígonos industriales en suelo con clasificación urbana que se encuentren consolidados o en proceso de consolidación.
- f) Se podrán ubicar polígonos industriales en suelo con clasificación urbana adyacente a suelo de clasificación rural que no provoquen impacto sobre las condiciones ambientales del territorio.
- g) Aquellas actividades industriales 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 se evite la consolidación de zonas aledañas con usos de suelo residenciales.
- h) En las áreas definidas como polígonos industriales, se establecerán los usos de suelo de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento o un plan

parcial, en función del impacto de la actividad y su relación con el entorno.

SUBPARÁGRAFO II ZONA LOGÍSTICA COMERCIAL REGIONAL

Artículo 27.- Zona logística comercial regional.- En concordancia con el modelo territorial deseado, se establece una zona para actividades de equipamientos, comercios y servicios metropolitanos, localizada en Pifo, en el polígono de expansión urbana situado entre la vía Panamericana y la Troncal de la Sierra (E-35).

La planificación de este polígono se realizará considerando las disposiciones generales de los instrumentos de planificación complementaria identificados en el presente Plan.

En el *Anexo PUGS 15. Zona Logística Comercial Regional del Distrito Metropolitano de Quito*, se encuentra localizado el polígono establecido para el nodo articulador logístico regional.

SUBPARÁGRAFO III ZONA DE DESARROLLO ECONÓMICO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 28.- Localización de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito.- La Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito se localiza en la parroquia Tababela, adyacente al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

La localización de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra en el *Anexo PUGS 16. Zona de Desarrollo Económico de Quito*.

Artículo 29.- Objetivo de la Zona de Desarrollo Económico de Quito.- El objetivo de la Zona de Desarrollo Económico de Quito es generar una infraestructura económico, productiva y de servicios que posicione y consolide al Distrito Metropolitano de Quito como un nodo logístico e industrial integrado, que permita generar nuevas inversiones, innovación tecnológica y generación de empleo para la productividad local y nacional.

Artículo 30.- Lineamientos para la consolidación de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito.- Para la consolidación de la Zona de Desarrollo Económico del Distrito Metropolitano de Quito, en el marco

de lo establecido en la legislación nacional vigente, se cumplirán los siguientes lineamientos:

- a) Se deberá generar un desarrollo que permita consolidar una zona para actividades logísticas e industriales con valor agregado en los productos de exportación de bienes y servicios, con actividades comerciales complementarias a la actividad aeroportuaria.
- b) Se deberá contribuir a la provisión de equipamientos, vialidad, servicios y espacios públicos vinculados al proyecto y a su entorno.
- c) Se deberá formular una planificación urbano-arquitectónica que propicie el eficiente uso del suelo, la sostenibilidad ambiental y planifique el sistema de movilidad interno para el proyecto.
- d) Se promoverá la puesta en valor de los elementos históricos patrimoniales presentes en el sector, si existiera.

PARÁGRAFO II ZONAS AGROPRODUCTIVAS

Artículo 31.- Zonas agroproductivas.- Las zonas agroproductivas son territorios con clasificación de suelo rural que tienen condiciones biofísicas y ambientales para realizar actividades que garantizan la soberanía alimentaria, como la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, así como actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria, según lo establecido en la normativa nacional vigente.

Las zonas agroproductivas se vinculan con las microrregiones con vocación agrícola y demás áreas productivas.

Las actividades que se pueden realizar en las zonas agroproductivas son:

- a) **Agricultura sostenible:** La agricultura sostenible debe satisfacer las necesidades de las generaciones presentes y futuras, y al mismo tiempo garantizar la rentabilidad, la salud ambiental, y la equidad social y económica. La agricultura sostenible contribuye a los cuatro pilares de la seguridad alimentaria, como la disponibilidad, el acceso, la utilización y la estabilidad; y, a las dimensiones de la sostenibilidad ambiental, social y económica.
- b) **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.

- c) **Turismo comunitario:** Es toda actividad turística solidaria que se propone y gestiona por las mismas comunidades permitiendo así su participación desde una perspectiva intercultural, manejo adecuado de los recursos naturales y valoración del patrimonio cultural, con un principio de equidad en la distribución de los beneficios locales.

La norma urbanística prevista en esta ordenanza y asignada a estas zonas define los usos de suelo generales y específicos; así como las compatibilidades necesarias para el funcionamiento de las actividades productivas, consecuentemente, su estructura predial, nivel de fraccionamiento del suelo y su aprovechamiento urbanístico será consecuente con su vocación, con el fin de preservar las características territoriales necesarias para la producción.

Las zonas agroproductivas del Distrito Metropolitano de Quito entre otros espacios abarcan: santuarios agrícolas, zonas de agroproducción sostenible y zonas aptas para actividades productivas y se encuentran definidas en el *Anexo PUGS 17. Zonas Agroproductivas en el Distrito Metropolitano de Quito*.

PARÁGRAFO III ZONAS DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Artículo 32.- Zonas de aprovechamiento extractivo.- Las zonas de aprovechamiento extractivo son áreas que por su riqueza en recursos y materiales no renovables se destinan primordialmente a la extracción y explotación de los mismos.

Artículo 33.- Factores de análisis.- Debido a la capacidad de las actividades extractivas para generar impactos 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:

- a. Las zonas de exclusión para la extracción de recursos y materiales no renovables, es decir los sectores donde no deben desarrollarse proyectos de prospección, exploración, explotación, beneficio, fundición y refinación, se definen a partir de:

1. Análisis de las concesiones otorgadas a la fecha de generación.
2. Identificación de los encañonados de ríos y quebradas.
3. Sistema Nacional de Áreas Protegidas
4. Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales de Protección.
5. Localización de especies de fauna silvestre de interés nacional.
6. Vacíos de conservación de biodiversidad.
7. Cabeceras de fuentes de agua.
8. Quebradas y ríos en la zona urbana.
9. Zonas de interés de conservación estratégica.

b. Las zonas de concesiones mineras y permisos artesanales vigentes.

c. Las zonas con potencial geológico minero y las solicitudes de nuevos derechos mineros, para la asignación de aprovechamiento extractivo de manera determinada.

Las zonas de aprovechamiento extractivo se encuentran delimitadas en el *Anexo PUGS 18. Zonas de aprovechamiento extractivo en el Distrito Metropolitano de Quito.*

SECCIÓN III

SISTEMA DE MICRORREGIONES

Artículo 34.- Sistema de microrregiones rurales sostenibles.- El sistema de microrregiones rurales sostenibles permiten articular la estructura urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito aprovechando las relaciones económicas, sociales, culturales y ambientales actuales y promoviendo el desarrollo inclusivo, un ambiente sano y ecológicamente equilibrado para sus pobladores.

El sistema de microrregiones se compone de:

a) Microrregión Oriental: Píntag Amaguaña.

Nodo Articulador: Amaguaña

b) Microrregión Nororiental 1: Puembo, Pifo, Tababela.

Nodo Articulador: Pifo

c) Microrregión Nororiental 2: Guayllabamba, El Quinche, Checa, Yaruquí.

Nodo Articulador: Guayllabamba

d) Microrregión Norcentral: Calderón, Llano Chico, Zámbriza, Nayón.

e) Microrregión Occidental: Lloa, Nono

i) Microrregión Equinoccial: Pomasqui, San Antonio, Calacalí

j) Microrregión Norequinoccial: San José de Minas, Puéllaro, Perucho, Chavezpamba, Atahualpa.

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

El sistema de microrregiones detallado se encuentra en el *Anexo PUGS 19. Microrregiones del Distrito Metropolitano de Quito*, del presente instrumento.

Artículo 35.- Objetivos del sistema de microrregiones rurales sostenibles.- Las microrregiones rurales sostenibles del Distrito Metropolitano de Quito persiguen los siguientes objetivos:

a) Consolidar una red de articulación territorial acorde a sus características geográficas, poblacionales, económicas, ambientales y productivas.

b) Promover zonas de agroproducción sostenible, considerando las dimensiones social, ambiental y económica, para desincentivar el crecimiento urbano sobre áreas con potencial agroproductivo.

c) Promover que las comunidades ancestrales ubicadas en zonas con vocación agroproductiva, desarrollen procesos de producción de alimentos basados en agroecología.

d) Impulsar el turismo comunitario aprovechando el patrimonio tangible e intangible de los territorios, conservando los valores ecológicos, culturales y de producción sostenibles de zonas rurales.

e) Disminuir y controlar procesos de extracción de recursos naturales no renovables

en áreas protegidas, fuentes de agua y centros poblados.

f) Potenciar el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas 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.

SECCIÓN IV SISTEMA POLICÉNTRICO

Artículo 36.- 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.

Artículo 37.- Lineamientos del sistema policéntrico.- El sistema policéntrico se estructura en base a los siguientes lineamientos:

- a) La norma urbanística deberá promover la diversidad de actividades económicas y de servicios
- b) Se deberá propiciar la conectividad entre el modelo policéntrico y las microrregiones rurales sostenibles
- c) Se deberá promover la dotación de sistemas integrados de movilidad, espacio público y equipamientos

PARÁGRAFO I SISTEMA DE CENTRALIDADES

Artículo 38.- Sistema de centralidades.- El sistema 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. 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 Distrito Metropolitano de Quito, 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 Distrito Metropolitano de Quito (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 Distrito Metropolitano de Quito; 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 Distrito Metropolitano de Quito. A través de este, pueden relacionarse con centralidades de mayor escala en donde se localizan servicios y actividades de mayor cobertura e impacto.

El sistema policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra en el *Anexo PUGS 20. Sistema policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito* y la descripción actual y futura de cada una de las centralidades se detalla en el *Anexo PUGS 21. Descripción actual y futura de las centralidades del Distrito Metropolitano de Quito*.

PARÁGRAFO II NODOS FUNCIONALES

Artículo 39.- Nodos funcionales.- Los nodos funcionales se constituyen como un soporte al sistema policéntrico en áreas urbanas y rurales, en los cuales una actividad específica ejerce influencia en su entorno inmediato. Su rol es generar nuevas dinámicas territoriales relacionadas a su actividad principal. Adicionalmente, los nodos funcionales 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 tendenciales.-** Son aquellas áreas que, actualmente cuentan con una función determinada y que se mantendrá a largo plazo.
- b) **Nodos con funciones planificadas.-** Son aquellas áreas en las cuales se propondrán funciones específicas para la complementariedad y soporte al modelo territorial deseado.

Los nodos funcionales según su tipología y especialización en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentran en el *Anexo PUGS 22. Nodos funcionales del Distrito Metropolitano de Quito*, del presente instrumento.

PARÁGRAFO III NODOS DE CENTRALIDAD

Artículo 40.- Nodos de centralidad.- Los 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 y los barrios. Los nodos de centralidad en un futuro pueden desarrollarse como centralidades.

Los nodos de centralidad del Distrito Metropolitano de Quito se encuentran en el *Anexo PUGS 23. Nodos de centralidad del Distrito Metropolitano de Quito*, del presente instrumento.

SECCIÓN V SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Artículo 41.- Sistemas públicos de soporte.- Los 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 Distrito Metropolitano de Quito y considerarán la estructura urbano-rural que evite

la expansión y consolidación de los asentamientos humanos en suelo de producción y protección, o en aquellos que presenten amenazas naturales altas o muy altas que no puedan ser mitigadas.

PARÁGRAFO I

DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

Artículo 42.- Dotación y cobertura de servicios básicos.- La dotación y cobertura de servicios básicos es competencia de las empresas públicas metropolitanas, mixtas, privadas o de cualquier modalidad establecida por la administración metropolitana. 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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en este instrumento para regular la ocupación del suelo urbano y rural.

Artículo 43.- Lineamientos para dotación y cobertura de servicios básicos.- Los lineamientos para dotación y cobertura de servicios básicos son los siguientes:

- 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 Distrito Metropolitano de Quito y los servicios ecosistémicos que estos proveen, tales como: recursos hídricos de calidad y sumideros de carbono.
- b) Las empresas públicas, mixtas y/o privadas responsables de la dotación de servicios públicos deberán desarrollar y ejecutar planes para disminuir el desperdicio y las fugas.
- 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, mixtas y/o privadas 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 Plan Metropolitano Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- 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 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo y las zonas residenciales rurales.

Artículo 44.- Gestión y manejo de desechos sólidos.- La gestión y manejo de desechos sólidos, como la recolección de los mismos, estarán a cargo de las empresas designadas por la administración municipal.

Los servicios prestados por las 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 tendrá como objetivo fundamental la disminución de residuos sólidos.

Artículo 45.- Lineamientos para la localización de complejos ambientales.- Los lineamientos para la localización de complejos ambientales o rellenos sanitarios son los siguientes:

- a) La ubicación deberá tener factibilidad en la dotación de servicios básicos.
- b) La ubicación deberá ser accesible a los vehículos de recolección y transporte de desechos sólidos a través de vías colectoras, arterias o expresas.
- c) Se implantará únicamente en zonas con usos de suelo compatible de acuerdo al cuadro de compatibilidades del presente plan.
- d) No se permitirá su implantación en áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas o al Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.
- e) 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.
- f) 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.

PARÁGRAFO II

DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 46.- Equipamientos de jerarquía cantonal y supra cantonal.- Los equipamientos de jerarquía cantonal y supra cantonal son equipamientos de escala metropolitana que por su impacto, deben tener una localización estratégica para la dotación de servicios sociales y públicos dentro y fuera del Distrito Metropolitano de Quito.

Los equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal actuales y propuestos se encuentran en el *Anexo PUGS 24. Equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal actuales y propuestos del Distrito Metropolitano de Quito*, del presente instrumento.

Artículo 47.- Lineamientos para la dotación de equipamientos.- Los lineamientos para la dotación de equipamientos son los siguientes:

- a) Se priorizará la dotación de equipamientos en los Polígonos de Intervención Territorial con tratamientos urbanísticos de Mejoramiento Integral, Mejoramiento Gradual y Renovación.
- b) Los equipamientos recreativos metropolitanos deberán formar parte de la red verde urbana y del sistema ambiental.
- c) Los equipamientos de escala metropolitana de alta concurrencia deberán estar localizados en zonas servidas y con accesibilidad a medios de transporte colectivo.

PARÁGRAFO III

SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD VIAL

Artículo 48.- Sistema de movilidad estructurante.- El sistema de movilidad estructurante del Distrito Metropolitano de Quito se conforma de un sistema de vías expresas, arteriales, colectoras y especiales que conectan barrios y centralidades en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito con las zonas rurales, como también con otros cantones y provincias; los equipamientos de movilidad distrital; y, el sistema metropolitano de transporte público.

El sistema de movilidad estructurante priorizará la multimodalidad y el desarrollo orientado al transporte, con preferencia en lo público, de manera integrada, sostenible, de calidad, con amplia cobertura y conectividad vial.

El trazado definitivo de la vialidad proyectada se definirá a través de los

procedimientos de aprobación establecidos por la normativa metropolitana vigente.

El sistema de movilidad estructurante se encuentra en el *Anexo PUGS 25. Sistema de movilidad estructurante*, del presente instrumento.

Artículo 49.- Sistema de transporte público.- El sistema de transporte público está conformado por los diferentes subsistemas de transporte público entre los cuales se encuentra: Subsistema Metro de Quito, Subsistema Metrobús-Q (Corredores BRT), Subsistema Convencional, Urbano, Combinado y Rural, Subsistema Quito Cable y cualquier otro sistema o subsistema de transporte público que se implemente.

Artículo 50.- Subsistema Metro de Quito.- El subsistema de transporte público Metro de Quito es una línea de metro subterránea que conecta longitudinalmente la ciudad desde Quitumbe hasta El Labrador y sus futuras ampliaciones.

Artículo 51.- Red vial estatal dentro del Distrito Metropolitano de Quito.- 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 a la vialidad que permite la entrada y salida en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 52.- Red vial provincial dentro del Distrito Metropolitano de Quito.- La red vial provincial dentro del Distrito Metropolitano de Quito está compuesta por el conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, no forman parte de la red vial estatal o cantonal urbana.

Corresponden a la vialidad que permite la entrada y salida a las parroquias rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 53.- Sistema vial urbano del Distrito Metropolitano de Quito.- El sistema vial urbano está compuesto por la vialidad que se encuentra en el suelo urbano del cantón. Estas vías a su vez cumplen una función de interoperabilidad de interconexión urbana.

Artículo 54.- Lineamientos para la articulación del sistema de movilidad.- Para la articulación del sistema de movilidad se deberá considerar lo siguiente:

- a) El sistema de transporte público deberá generar acciones en función a las políticas plasmadas en el Plan Maestro de Movilidad en concordancia con los principios y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b) El sistema de transporte público deberá ser integrado, intermodal y multimodal, seguro, eficiente, sostenible, ambientalmente amigable, de calidad y tiempos y precios adecuados.
- c) El sistema de transporte público deberá planificarse en concordancia con las proyecciones urbanísticas y los modelos de ocupación del presente plan.
- d) El subsistema Metro de Quito servirá como eje del sistema integrado de transporte y del modelo policéntrico, para facilitar la movilidad, mejorar la accesibilidad, disminuir los tiempos de traslado y promover la movilidad no movilizadora.
- e) Las redes peatonales y aceras deberán cumplir la normativa de accesibilidad universal que garanticen desplazamientos seguros a las personas con movilidad reducida.
- f) 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.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 55.- Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural es independiente de la asignación político administrativa de una parroquia como urbana o rural.

La clasificación de suelo se define a partir de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la consolidación de la ocupación de los lotes, estructura predial y su nivel de fraccionamiento, amanzanamiento y estructura vial regular, capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; suelo urbano existente (consolidado y vacante), áreas industriales, factores de riesgo, productivos y de protección.

La clasificación del suelo urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra delimitada en el *Anexo PUGS 26. Clasificación del suelo - DMQ* a nivel del

Distrito Metropolitano de Quito y la clasificación del suelo urbano y rural a nivel de meseta central se encuentra en el *Anexo PUGS 27. Clasificación del suelo - Meseta*

SECCIÓN I SUELO URBANO

Artículo 56.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y 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 I SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 57.- Subclasificación del suelo urbano.- El suelo urbano se subclasifica en:

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

Para la delimitación del suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, riesgos, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

La subclasificación del suelo urbano se encuentra determinada en el *Anexo PUGS 28. Subclasificación del suelo urbano - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 29. Subclasificación del suelo urbano - Meseta* a nivel de meseta central.

Artículo 58.- Suelo urbano consolidado.- El suelo urbano consolidado es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. En este Plan, el suelo urbano consolidado se categoriza en:

- a) Suelo urbano consolidado bajo
- b) Suelo urbano consolidado medio

c) Suelo urbano consolidado alto

Artículo 59.- Suelo urbano no consolidado.- El suelo urbano no consolidado es el suelo urbano 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.

Artículo 60.- Suelo urbano de protección.- El suelo urbano de protección es el suelo urbano que, por sus especiales 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.

SECCIÓN II SUELO RURAL

Artículo 61.- Suelo rural.- El suelo rural aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que, por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que, por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

PARÁGRAFO I SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 62.- Subclasificación del 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

La subclasificación del suelo rural se encuentra determinada en el *Anexo PUGS 30. Subclasificación del suelo rural - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 31. Subclasificación del suelo rural - Meseta*, a nivel de meseta central.

Artículo 63.- Suelo rural de producción.- El suelo rural de producción es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación intensiva,

por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

La norma urbanística asignada a este suelo es compatible con el tipo de actividad prevista por la subclasificación, tanto en tratamiento urbanístico, uso e intensidad de aprovechamiento.

Dentro de suelo rural de producción se consideran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo.

Artículo 64.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.

Su uso de suelo principal será aquel que esté acorde con las actividades extractivas.

Artículo 65.- Suelo rural de expansión urbana.- El suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano. El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definirán en la normativa secundaria, entre los cuales podrá considerar accidentes geográficos que impidan su continuidad física.

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

Para la habilitación de suelo en predios colindantes a la red vial estatal o provincial el administrado deberá gestionar con el nivel de gobierno a cargo de la red vial referida los accesos y salidas de las habilitaciones de suelo proyectadas.

Artículo 66.- Suelo rural de protección.- El suelo rural de protección es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades, de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional y local que sea aplicable.

TÍTULO II
COMPONENTE URBANÍSTICO

CAPÍTULO I
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN I
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 67.- Polígonos de Intervención Territorial.- Los polígonos de intervención territorial 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 polígonos de intervención territorial, de los cuales 381 son urbanos y 170 son rurales, conforme el resumen contenido en la siguiente tabla:

Tabla 2. Polígonos de Intervención Territorial del Distrito Metropolitano de Quito

ADMINISTRACIÓN ZONAL	RURAL	URBANO	TOTAL
Calderón	33	29	62
Eloy Alfaro	34	7	41
Eugenio Espejo	74	12	86
La Delicia	77	44	121
Los Chillos	46	34	80
Manuela Sáenz	27	4	31
Quitumbe	30	5	35
Tumbaco	73	35	108
Total	394	170	564

Los polígonos de intervención territorial se encuentran delimitados en el *Anexo PUGS 32. Polígonos de intervención territorial - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y

en el *Anexo PUGS 33. Polígonos de intervención territorial - Meseta*, a nivel de meseta central.

SECCIÓN II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 68.- Tratamientos urbanísticos.- Adicionalmente a los tratamientos establecidos en la legislación nacional vigente, en el presente Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos que responden a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

La delimitación de los tratamientos urbanísticos para el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra contenida en el *Anexo PUGS 34. Tratamientos urbanísticos - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 35. Tratamientos urbanísticos - Meseta*, a nivel de meseta central.

Artículo 69.- Tratamientos urbanísticos en suelo urbano.- Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito son los siguientes: Conservación, Sostenimiento, Renovación, Mejoramiento integral, Consolidación, Desarrollo, Recuperación, Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística.

Tabla 3. Tratamientos urbanísticos vinculación desde la clasificación del suelo urbano

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
--	--	--------------

Artículo 70.- Tratamientos urbanísticos en suelo rural.- Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo rural del Distrito Metropolitano de Quito son los siguientes: Desarrollo, Conservación, Recuperación, Promoción Productiva, Mitigación, Ocupación Restringida y Ocupación Sostenible.

Tabla 4. Tratamientos urbanísticos vinculación desde la clasificación del suelo rural

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN SOSTENIBLE
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	RECUPERACIÓN
		MITIGACIÓN

SECCIÓN III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 71.- 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, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

Las entidades municipales y las empresas públicas metropolitanas deben considerar en la planificación y ejecución de sus planes, programas y proyectos los estándares urbanísticos.

Este plan establece los estándares urbanísticos para el Distrito Metropolitano de Quito, que se detallan en los artículos siguientes.

PARÁGRAFO I
ESTÁNDAR DE COBERTURA DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Artículo 72.-Estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte. - El estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte establece los porcentajes mínimos de cobertura de servicios básicos, equipamientos, transporte y vías en el Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de promover la distribución equitativa de servicios, la equidad territorial y fomentar el desarrollo urbano sostenible.

Artículo 73.- Cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo urbano no consolidado.- En el suelo de clasificación urbana con subclasificación no consolidado se deberá propender a alcanzar los siguientes porcentajes de cobertura de sistemas públicos de soporte:

Tabla 5. Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
90 %	30%	65 %	99%

Artículo 74.- Cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo urbano consolidado.- En el suelo de clasificación urbana con subclasificación consolidado se deberá propender a alcanzar los siguientes porcentajes de cobertura de sistemas públicos de soporte:

a. Consolidado bajo:

Tabla 6. Porcentaje de coberturas de sistemas públicos de soporte Consolidado bajo

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial

97%	50%	99%	99%
-----	-----	-----	-----

b. Consolidado medio:

Tabla 7.- Porcentaje de coberturas de sistemas públicos de soporte Consolidado medio

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
99%	62%	99 %	99%

c. Consolidado alto:

Tabla 8. Porcentaje de coberturas de sistemas públicos de soporte Consolidado bajo

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
99%	74%	99%	99%

PARÁGRAFO II
ESTÁNDAR DE PROXIMIDAD A ESPACIOS PÚBLICOS
RECREATIVOS Y ACCESO A ÁREAS

Artículo 75.- Estándar de proximidad a espacios públicos recreativos.- El estándar de proximidad a espacios públicos recreativos establece que el tiempo máximo que deben caminar los habitantes de los polígonos de intervención territorial urbanos consolidados y no consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, para acceder a un parque, plaza o plazoleta, independientemente de su escala, será de 15 minutos.

Artículo 76.- Estándar de acceso a áreas verdes.- El estándar de acceso a áreas verdes establece que el Índice Verde Urbano (IVU) que mide la relación entre el número de habitantes en los polígonos de intervención territorial urbanos

consolidados y no consolidados, y las áreas verdes medidas en metros cuadrados dentro del mismo polígono de intervención territorial, será de 10 m²/hab.

Artículo 77.- Características de los parques, plazas, plazoletas.- Los parques, plazas y plazoletas del Distrito Metropolitano de Quito cumplirán con las directrices y lineamientos establecidos en el Plan Maestro de Espacio Público. Además, se deberá considerar la interrelación de las siguientes características:

- a. **Áreas verdes.-** Contar con una variedad de especies vegetales, incluyendo árboles, arbustos, hierbas y flores, que proporcionen beneficios ecológicos, entre los cuales se destaca la producción de sombra, refugios para la fauna, mejoramiento de la calidad del aire, atenuación del ruido y captura de gases de efecto invernadero y otros contaminantes. El mantenimiento de estas áreas deberá garantizar la salud y longevidad de las especies vegetales, incluyendo el riego, la poda y la eliminación de las malezas. Además, se puede optar por el uso de especies de vegetación que no requieran poda, tal como cubresuelos.
- b. **Áreas recreativas:** Espacios para el ejercicio, la recreación y el ocio que ofrezcan una variedad de actividades que satisfagan las necesidades de todos los grupos etarios. Estos espacios deberán ser accesibles para todas las personas, independientemente de su edad, diferencia física o cualquier otra distinción; y, en ellos se deberán implementar mecanismos para mejorar la percepción de seguridad. En plazas y plazoletas no es obligatorio cumplir con esta característica, por lo que para su implementación se deberá considerar la superficie disponible y su vocación.
- c. **Áreas de permanencia o encuentro:** Espacios para la reunión, socialización y contemplación que proporcionen comodidad y sombra, sea natural o artificial. Estos espacios deberán ser accesibles para todas las personas, independientemente de su edad, diferencia física o cualquier otra distinción; y, en ellos se deberán implementar mecanismos para mejorar la percepción de seguridad.
- d. **Infraestructura azul:** Integración con cuerpos de agua, ya sean naturales o artificiales, a fin de funcionar como sumideros de carbono, contribuir a la reducción del ruido ambiental y aportar al mejoramiento y retención del agua. En estos espacios se deberán implementar estrategias para el uso sostenible del agua, tal como la recolección y aprovechamiento de agua lluvia, reutilización de agua, entre otras; y, mecanismos para mejorar la

percepción de seguridad, considerando el tipo de materiales, profundidad y ubicación. Además, estos espacios podrán tener una vocación interactiva o paisajística.

PARÁGRAFO III

ESTÁNDAR DE PREVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 78.- Estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social.-

El estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social establece zonas consideradas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de vivienda de interés social en suelo de clasificación urbana, priorizando aquellas que cuenten con sistemas públicos de soporte.

Se entiende por proyectos nuevos de vivienda de interés social a aquellas intervenciones constructivas mayores destinadas al desarrollo de proyectos residenciales calificados como de “vivienda de interés social” por el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

Los promotores y constructores públicos, privados y de la economía popular y solidaria, deberán planificar y desarrollar proyectos nuevos de vivienda de interés social únicamente en las zonas que han sido determinadas como “aptas”, es decir, aquellas con una “Cobertura ponderada” mínima de 80,29%.

La “Cobertura ponderada” se define como la priorización de los sistemas públicos de soporte, que incluyen servicios básicos, equipamientos, y sistema vial.

Artículo 79.- Mapa de estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social.- Las zonas consideradas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de vivienda de interés social en suelo de clasificación urbana se definen en el *Anexo PUGS 36 “Estándar de previsión de suelo para Vivienda de Interés Social”*.

Artículo 80.- Monitoreo y Evaluación.- Para garantizar la efectividad de las disposiciones establecidas en este estándar, la entidad municipal encargada de hábitat y ordenamiento territorial deberá monitorear y evaluar la ubicación geográfica y el número de proyectos nuevos de vivienda de interés social que se construyan cada año.

CAPÍTULO II

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 81.- 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad.

Los planes parciales podrán generar nuevas tipologías y nuevas compatibilidades en los usos de suelo y en las actividades económicas asignadas. También podrán establecer nuevos códigos de edificabilidad, condiciones y casos especiales para su aplicación, en función de la necesidad del plan.

SECCIÓN I USO DE SUELO

PARÁGRAFO I USOS GENERALES

Artículo 82.- Usos Generales.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece un uso general para cada polígono de intervención territorial del Distrito Metropolitano de Quito conforme se determina en el *Anexo PUGS 37. Usos generales del suelo - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y *Anexo PUGS 38. Usos generales del suelo - Meseta* a nivel de meseta central, que forman parte de la presente ordenanza.

Tabla 9. Usos de suelo generales

CLASIFICACIÓN	USO GENERAL
URBANO	Patrimonio Cultural (PC)
	Múltiple (M)
	Residencial (R)
	Equipamiento (E)
	Industrial (I)
	Protección Ecológica (PE)
	Comercios y Servicios Especializados (CSE)
RURAL	Suelo de Expansión (SE)
	Patrimonio Cultural (PC)
	Equipamiento (E)
	Protección Ecológica (PE)
	Recurso Natural Renovable (RNR)

PARÁGRAFO II USOS ESPECÍFICOS

Artículo 83.- Usos 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 podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

Artículo 84.- Clasificación de los usos específicos.- 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 y 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 este instrumento.
- d) **Uso prohibido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional y metropolitana aplicable.

La delimitación de usos de suelo específicos principales del presente plan se encuentra establecida en el *Anexo PUGS 39. Usos específicos principales del suelo - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 40. Usos específicos principales del suelo - Meseta* a nivel de meseta central.

SUBPARÁGRAFO I USOS RESIDENCIALES

Artículo 85.- Usos específicos residenciales.- Los usos de suelo específicos residenciales en el Distrito Metropolitano de Quito se clasifican en:

- a) Usos específicos residenciales urbanos
- b) Usos específicos residenciales rurales

Artículo 86.- Usos específicos residenciales urbanos.- Para el suelo urbano, aplican los siguientes usos residenciales:

- a) Residencial urbano de baja densidad
- b) Residencial urbano de media densidad
- c) Residencial urbano de alta densidad

Artículo 87.- Uso residencial urbano de baja densidad.- Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas. 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.

Artículo 88.- Uso residencial urbano de media densidad.- Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas. 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.

Artículo 89.- Uso residencial urbano de alta densidad.- Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas. 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.

Artículo 90.- Tipologías 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 10. 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

Artículo 91.- Usos específicos residenciales rurales.- Para el suelo rural, aplican los siguientes usos residenciales:

- a) Residencial rural
- b) Residencial rural restringido

Artículo 92.- Uso Residencial Rural (RR).- Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.

Artículo 93.- Uso Residencial Rural Restringido (RRR).- Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y 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 alto riesgo.

Podrá asignarse además en los asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente identificados, localizados en suelo rural con subclasificación de protección, producción, indistintamente de su colindancia o no al suelo urbano, para los cuales, el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignará un código de edificabilidad especial.

Artículo 94.- Condiciones de unidades de vivienda para usos residenciales rurales.- Los usos residenciales rurales son 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) por cada lote mínimo de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificabilidad.

SUBPARÁGRAFO II SUELO DE RESERVA

Artículo 95.- Suelo de reserva.- El suelo de reserva 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.

SUBPARÁGRAFO III USO MÚLTIPLE

Artículo 96.- Uso múltiple.- El uso múltiple 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 y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.

Artículo 97.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios en el uso Múltiple.- En el uso de suelo Múltiple, se permitirá la implantación de actividades económicas comerciales y de servicios de tipología CM1C dentro de las zonas específicas determinadas en el mapa aprobado por el órgano metropolitano competente.

SUBPARÁGRAFO IV USO DE COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS

Artículo 98.- Uso de comercios y servicios especializados.- El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que permite actividades económicas mayoritariamente comerciales destinadas a fortalecer las cadenas de producción.

SUBPARÁGRAFO V USO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 99.- Uso de 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.

SUBPARÁGRAFO VI USO DE PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL

Artículo 100.- Uso de protección urbana patrimonial.- El uso protección urbana patrimonial 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.

Este uso de suelo se asigna independientemente de las formas de gestión e intervención del inventario del patrimonio establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 101.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios y equipamientos en el uso de suelo protección urbana patrimonial.-

En el uso de suelo protección urbana patrimonial se considerarán las siguientes condiciones de implantación:

- a) En el uso de suelo protección urbana patrimonial del Centro Histórico de Quito no se permite la implantación de distribuidoras de venta de gas en bombonas. En el resto de núcleos urbanos históricos y de las cabeceras parroquiales con uso de suelo protección urbana patrimonial se permite la implantación de distribuidoras de hasta 40 cilindros.
- b) En el uso de suelo protección urbana patrimonial del Centro Histórico de Quito, sólo se permite la distribución de gas mediante vehículos livianos autorizados para el efecto.
- c) En las edificaciones de las áreas con uso de suelo protección urbana patrimonial del Centro Histórico de Quito, las actividades económicas para bodegas o almacenaje de productos no podrán ocupar más del 20% del COS TOTAL de la edificación.
- d) En uso de suelo protección urbana patrimonial se permitirá la implantación de actividades económicas comerciales y de servicios de tipología CM1C dentro de las zonas específicas determinadas en el mapa aprobado por el órgano metropolitano competente.

**SUBPARÁGRAFO VII
USOS INDUSTRIALES**

Artículo 102.- Usos específicos industriales.- El uso industrial específico corresponde al 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 uso de 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 del presente plan.

- 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 los usos residenciales.
- 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.
- 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.

Artículo 103.- Condiciones de implantación para usos industriales.- Las edificaciones destinadas para uso industrial, además de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con lo siguiente:

- 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 sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 5 m por cada lado.
- c) En las industrias calificadas como IAR sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 10 m por cada lado.
- d) 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.

- e) 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, incluido lo referente al control.
- f) En uso de suelo industrial, incluyendo proyectos de urbanización industrial y parques industriales, se autoriza la construcción de una vivienda no mayor a 80 m² para conserjería al interior de la propiedad, y garitas de vigilancia que no podrán ocupar el espacio público y deberán ubicarse dentro del lote.

Artículo 104.- Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales.- La implantación de urbanizaciones industriales o parques industriales a ser declarados o no bajo el régimen de propiedad horizontal estarán sujetas a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Todas las implantaciones de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente y en la normativa metropolitana, de aplicar.
- b) Los suelos se destinarán única y exclusivamente para actividades industriales; podrán tener actividades de almacenamiento y bodegaje, oficinas, u otros usos que sean complementarios a la actividad industrial implantada.
- c) Se prohíbe el uso residencial u otros usos que no sean compatibles con el uso industrial, de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.
- d) Las urbanizaciones y parques industriales que se planifiquen en suelo urbano con uso de suelo industrial o en suelo de expansión urbana, deberán ser aprobados a través de un plan parcial y conformar una o varias unidades de actuación urbanística para su habilitación.
- e) 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 del plan.
- f) 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.

- g) Los proyectos de urbanizaciones industriales y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria previo a la obtención de los certificados de conformidad de habilitación del suelo y edificación:
- i) Estudios de dotación efectiva de los servicios básicos de acuerdo con su tipología y demanda aprobados por la empresa pública correspondiente;
 - ii) Estudios de impacto viales y de movilidad aprobados por el órgano metropolitano rector de la movilidad;
 - iii) Estudios de impacto ambiental aprobados por la autoridad ambiental competente.

SUBPARÁGRAFO VIII USO EQUIPAMIENTO

Artículo 105.- Uso equipamiento.- El uso específico equipamiento 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, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del presente plan.

Artículo 106.- Clasificación de equipamientos por tipologías.- Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

- a) **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
1. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
 2. **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.
 3. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de

servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.

4. **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.
5. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte 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.
6. **Culto religioso (ECR):** comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.

b) **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

1. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.
2. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado.
3. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales.
4. **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.
5. **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.
6. **Especial (EP):** 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.

Artículo 107.- Clasificación de equipamientos por escalas.- En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican en las siguientes

escalas: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- a) **Equipamientos de escala metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Distrito Metropolitano de Quito por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.
- b) **Equipamientos de escala zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- c) **Equipamientos de escala sectorial:** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo a las necesidades de la población.
- d) **Equipamientos de escala barrial:** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Artículo 108.- Lineamientos para la localización de los equipamientos.- La localización de equipamientos deberán acoger los siguientes lineamientos:

- 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 muy alta a 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.

Artículo 109.- Equipamientos de recreación y deportes metropolitanos proyectados.- Los equipamientos de recreación y deporte metropolitanos proyectados, cuyo desarrollo dependerá de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, o la planificación de entidades metropolitanas competentes, se determinan en el *Anexo PUGS 41 “Equipamientos de recreación y deportes metropolitanos proyectados”*.

Artículo 110.- Condiciones de implantación en el uso de suelo Equipamiento.- El uso de suelo equipamiento está sujeto a las siguientes condiciones de implantación:

- 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 hábitat y ordenamiento territorial.
- b) Los nuevos equipamientos que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito, con excepción de lo establecido en el literal c) de este artículo, observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios, servicios y equipamientos determinadas en las condiciones de implantación de la presente ordenanza; y previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) u autorización que permita su funcionamiento, deberán presentar una declaración notariada en la cual aceptan establecerse dentro del radio de influencia que genera la aplicación de la condición recíproca.
- c) Los nuevos equipamientos que apliquen condición recíproca de implantación con gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 1. No podrán implantarse a menos de 100 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo.
 2. Podrán implantarse dentro de una distancia entre 101 y 200 metros de distancia de gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, siempre y cuando, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) u autorización que permita su funcionamiento, deberán presentar una declaración notariada en la cual aceptan establecerse dentro del radio de influencia que genera la aplicación de la condición recíproca.
- d) Los equipamientos 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).
- e) Todos los proyectos de equipamiento se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente, según corresponda.

Artículo 111.- Condiciones de implantación de actividades de equipamientos funerarios.- La implantación de equipamientos funerarios está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Los cementerios o cenizarios se implantarán en uso de suelo compatible de acuerdo con el cuadro de compatibilidades de usos de suelo del presente plan.
- 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, y columbarios, 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, Secretaría responsable de la Salud 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 vigentes.
 5. Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, cenizarios, criptas y crematorios establecidas en la normativa nacional vigente.

Artículo 112.- 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, además de las condiciones establecidas para la implantación de equipamientos funerarios, deberán situarse en lotes con frente a una vía de al menos 14 metros de ancho.

Artículo 113.- Condiciones de implantación de equipamientos funerarios en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE).- Los proyectos de equipamientos de servicios funerarios permitidos a implantarse en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE), requerirán los informes favorables de las entidades responsables del Ambiente, de la Salud, y la Dirección Metropolitana de

Gestión de Riesgos de la entidad 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 de Edificación, 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 un área protegida determinada por el gobierno central.
- b) Informe favorable del órgano metropolitano responsable del ambiente en caso que el proyecto requiera ejecutarse en un área del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas. En caso de ejecutarse dentro de áreas de intervención especial y recuperación declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, no se permitirá la implantación de equipamientos funerarios de escala metropolitana.
- c) Dentro de las Áreas de Intervención Especial y Recuperación (AIER) no podrán implantarse equipamientos funerarios de escala metropolitana.
- d) El proyecto 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.
- e) Estudio de mitigación ante posibles efectos provocados por movimientos en masa presentes en el lote donde se implantará la actividad.
- f) 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.

Artículo 114.- Condiciones de implantación de equipamientos especiales zonales tipo 1.- La implantación de las actividades correspondientes a la tipología y escala EPZ1 estarán sujetas a 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) Informe favorable del ente metropolitano responsable de la seguridad.

Artículo 115.- Condiciones de implantación de equipamientos especiales de escombreras.- La implantación de escombreras correspondientes a la tipología y escala EPZ2 estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) No podrán situarse a una distancia menor a 50 metros de cuerpos hídricos (ríos, canales, lagos, lagunas, etc.).
- b) No podrán situarse dentro de áreas subclasificadas como Protección en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) No se podrán implantar escombreras en lotes con pendientes superiores a 119%.
- d) El acceso principal al establecimiento será por una vía no inferior a 14 metros de ancho, de ser una vía expresa deberá implementar un carril de desaceleración o ingreso vehicular.
- e) El equipamiento no podrá afectar la cobertura vegetal arbórea existente.
- f) Para su implantación deberá presentar un estudio de suelos que certifique un bajo nivel freático.

Artículo 116.- Condiciones de implantación para equipamientos de infraestructura de agua potable y saneamiento.- En todos los usos de suelo se permitirá la localización de infraestructura para captación, reserva y distribución pública de agua potable.

En lotes con uso de suelo residencial urbano de todas las tipologías podrán ser implantadas nuevas infraestructuras en áreas de hasta 1.000 m² dentro de lotes públicos o privados.

Se permitirá la generación de infraestructura soterrada de saneamiento que se requiera para la conducción de aguas residuales.

Artículo 117.- Condiciones de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto.- Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto con tipología y escala (EDM3) deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- a) Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha.
- b) La pista de tiro no podrá localizarse a una distancia menor a 250 metros de plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones

eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, equipamientos de salud y educación, vías expresas y arteriales.

- 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.
- f) Para iniciar el proceso de licenciamiento, la entidad nacional reguladora de este deporte, certificará el cumplimiento de la normativa para la práctica de la misma.

Artículo 118.- Condiciones de implantación de residencia en uso de suelo equipamiento.- Dentro de los predios asignados con uso de suelo equipamiento se permitirá residencia complementaria al equipamiento, y proyectos residenciales impulsados por el sector público que generen vivienda como un servicio público. Estos proyectos no implicarán la venta del bien inmueble.

Artículo 119.- Condiciones de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario.- El parque Bicentenario se consolida en el área definida por la normativa metropolitana vigente.

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 permitidas:

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

Tabla 11. Equipamientos Parque Bicentenario

USO PRINCIPAL	ÁREA DE IMPLANTACIÓN	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS	LOCALIZACIÓN DEL USO
Equipamiento (E)	1	EES, EEM, ECM, EDM3	Estadios mayores a 2.500 espectadores, sedes de asociaciones y gremios profesionales	Cabecera norte, hacia la Av. Tufiño
	2	EDM2, ECM		Área verde del parque
	3	EGB, EGS		Av. Rafael Aulestia
	4	ETZ1, ETM, EIS		Cabecera sur, entre las Avenidas Amazonas, Galo Plaza e Isaac Albéniz

Las tipologías de equipamientos específicas permitidas en el Parque Metropolitano Bicentenario, se encuentran en el mapa del *Anexo PUGS 42. Tipologías de equipamientos específicos permitidos en el Parque Metropolitano Bicentenario.*

La delimitación de las áreas que definen las actividades permitidas en el equipamiento Parque Bicentenario, podrán ser determinadas por el ente rector metropolitano en hábitat y ordenamiento territorial.

Artículo 120.- Implantación de actividades complementarias en uso de suelo equipamiento.- 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, podrán obtener la licencia correspondiente para su funcionamiento previo al informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.

SUBPARÁGRAFO IX USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Artículo 121.- Uso protección ecológica.- El uso de protección ecológica es el uso asignado a las 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.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

- a) Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
- b) En quebradas, 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.
- c) 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 el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.
- d) La tala de vegetación arbórea nativa en predios dentro de este uso de suelo deberá ser autorizada por el ente rector en materia ambiental local. Cuando el predio se encuentre dentro de un área protegida nacional se deberá solicitar la autorización al ente rector ambiental nacional.
- e) 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.

Artículo 122.- Condiciones de implantación del uso de protección ecológica.-

La implantación en el uso de protección ecológica cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) 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.
- b) 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.

- c) Las edificaciones localizadas en este uso de suelo no permitirán subsuelos habitables.
- d) No se podrá edificar y habilitar el suelo 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%.
- e) No se permite la edificación en Protección Ecológica con código de edificabilidad PQ.

SUBPARÁGRAFO X

USO RECURSO NATURAL RENOVABLE

Artículo 123.- Uso recurso natural renovable.- El uso recurso natural renovable es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, 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 habilitación de suelo previstos en el presente plan y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.

Artículo 124.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.- Las tipologías del uso recurso natural renovable son:

- a) **Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1):** Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal sostenible 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.

Artículo 125.- Clasificación del uso recurso natural renovable.- Además de las tipologías, el uso de recurso natural renovable se clasificará en:

- 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.

Artículo 126.- Condiciones de implantación del uso recurso natural renovable.- Se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) En los sistemas agropecuarios sostenibles:
 - 1. En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm., no se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales.
 - 2. 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).
 - 3. No se permiten las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos asociados a las viviendas o sistemas agropecuarios.
 - 4. 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.
 - 5. 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.
 - 6. En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm, no se permiten actividades de agricultura de cultivos temporales o labranza (eliminada plantaciones forestales).
 - 7. 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.
- b) En los sistemas forestales sostenibles:

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

SUBPARÁGRAFO X USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE

Artículo 127.- Uso recurso natural no renovable.- El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado a las áreas en suelo rural 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, 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.

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

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 realizará de acuerdo a la normativa nacional vigente y estará a cargo de la autoridad ambiental que sea competente.

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 genere el órgano metropolitano responsable del ambiente.

No se permite la actividad residencial dentro de este uso de suelo.

PARÁGRAFO III ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Artículo 128.- Actividades de comercios y servicios.- Las actividades de comercio y servicio son complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios.

Artículo 129.- Escalas de actividades de comercios y servicios. - En función de su área, impacto de la actividad y cobertura, los comercios y servicios se clasifican en escalas barriales, sectoriales, zonales y metropolitanas.

Artículo 130.- Parámetros para la clasificación de actividades de comercios y servicios. - Las actividades de comercios y servicios podrán contar con parámetros específicos de medición según su escala, mismos que serán observados para previo al licenciamiento correspondiente.

Artículo 131.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios.- Las edificaciones para actividad comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Todos los establecimientos que se construyan para comercios y nuevos espacios que se edifiquen 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 dentro del cono de aproximación de una terminal aeroportuaria, requerirán previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, el informe de la entidad reguladora de la actividad aeronáutica del país.

Artículo 132.- Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios.- La implantación de actividades comerciales y servicios están sujetas a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de educación de escala metropolitana, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie mayor a 1 ha.
- b) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala metropolitana, cuando estos se desarrollen en lotes con una superficie menor a 1 ha.
- c) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de salud de escala metropolitana.
- d) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación y de salud de escala metropolitana.
- e) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de educación de escala barrial, sectorial y zonal.
- f) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de salud de escala barrial, sectorial y zonal. Para los equipamientos de salud ESS1 y ESZ1 no aplica esta condición.
- g) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia entre sí cuando se implanten con accesos hacia vías locales, en uso de suelo Múltiple.
- h) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B en uso de suelo Protección Urbana Patrimonial dentro del polígono de intervención territorial del centro histórico de Quito se podrán implantar dentro de las zonas determinadas en el *Anexo PUGS 43. Zonas para implantación de actividades CZ1A y CZ1B en el Centro Histórico de Quito.*
- i) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores, los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A, no podrán implantarse dentro de la zona delimitada en el *Anexo PUGS 44. Zonas de prohibición de implantación de centros de diversión correspondientes a la tipología CZ1A.*

- j) Las condiciones de implantación descritas en los literales anteriores no serán aplicables dentro de las zonas establecidas por el *Anexo PUGS 45. Zonas en las que no se aplican condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios de tipología CZ1A y CZ1B.*
- k) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, en uso de suelo Protección Urbana Patrimonial localizado en las parroquias Nono, Nanegal, Nanegalito, Pacto, Gualea, LLoa, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Chavezpamba, Atahualpa, Guayllabamba, Checa, El Quinche, Amaguaña, Píntag, no podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia de equipamientos de educación de escala barrial, sectorial y zonal. Para lo cual la Administración Zonal correspondiente permitirá el licenciamiento verificando el cumplimiento de la condición.
- l) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A y CZ1B, podrán implantarse en usos de suelo Residencial Urbano tipología 2 y Residencial Rural localizados en las parroquias Nanegal, Nanegalito, Pacto, Gualea, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Chavezpamba, Atahualpa, a una distancia no menor a 100 metros de equipamientos de educación y de salud de todas las escalas; y a una distancia no menor a 100 metros entre sí. Para lo cual la Administración Zonal correspondiente permitirá el licenciamiento verificando el cumplimiento de la condición.
- m) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B cuyo uso de suelo sea complementario según el uso principal, podrán implantarse y obtener únicamente una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote. Los planes urbanísticos complementarios podrán establecer regulaciones específicas respecto a esta condición.
- n) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas, cuando formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Corporación Metropolitana de Turismo y que cuenten con la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).
- o) Las actividades económicas que corresponden a tipología CM1A, podrán implantarse en usos de suelo Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, localizados en las parroquias Nanegal, Nanegalito, Pacto, Gualea, Perucho, Puéllaro, San José de Minas, Chavezpamba, Atahualpa, a una distancia no menor a 200 metros de equipamientos de educación y de salud de todas las escalas; y a una distancia no menor a 500 metros entre sí.

Para lo cual la Administración Zonal correspondiente permitirá el licenciamiento verificando el cumplimiento de la condición.

- p) Las edificaciones para alojamiento turístico se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables del Turismo a nivel nacional y metropolitano.
- q) Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias:
1. Una distancia mínima de 200 metros entre gasolineras y estaciones de servicios o de proyectos licenciados y/o aprobados, destinados a equipamientos:
 - A. Educativo de escala zonal y metropolitano.
 - B. Salud de escala sectorial y zonal con camas de hospitalización y metropolitano.
 - C. Bienestar social de escala sectorial, zonal y metropolitano.
 - D. Cultural de escala metropolitano.
 - E. Culto Religioso de escala metropolitano.
 2. Una distancia de 500 metros 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.
 6. Las gasolineras y estaciones de servicios a implantarse en suelo con clasificación rural deberán hacerlo en lotes frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas que cuenten con vías de servicios.
 7. Las gasolineras y estaciones de servicios deberán implantarse en lotes de terreno con frente a vías con al menos 15 m de ancho.
 8. Se prohíbe la implantación de gasolineras y estaciones de servicios en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la EPMAPS.

- r) 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.
- s) 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.
- 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.

Artículo 133.- Condiciones de implantación para actividades comerciales y de servicios de tipología CB5.- Los establecimientos de tipología CB5 que se implanten en las áreas permitidas en el Distrito Metropolitano de Quito deberán cumplir lo siguiente:

- a) Si la edificación se encuentra en unipropiedad se podrá licenciar a la totalidad del inmueble generando solamente una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote.
- b) Si la edificación se encuentra en propiedad horizontal, con más de 10 predios en el lote, no se podrá licenciar a más del 10% de los predios que forman parte de la propiedad dentro del lote.

Artículo 134.- Condiciones de implantación para actividades comerciales y de servicios de tipología CM1C.- Los establecimientos de tipología CM1C que se implanten en las áreas permitidas en el Distrito Metropolitano de Quito con uso de suelo Múltiple o Protección Urbana Patrimonial, deberán cumplir lo siguiente:

- a) No podrán ubicarse a menos de 50 metros de distancia de equipamientos educativos de escalas barriales, sectoriales, zonales y metropolitanas.
- b) Podrán implantarse y obtener únicamente una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote.
- c) Podrán implantarse únicamente en las áreas determinadas por el mapa aprobado por el órgano metropolitano competente.

PARÁGRAFO IV
PARÁMETROS DE MEDICIÓN DE CONDICIONES DE
IMPLANTACIÓN

Artículo 135.- Parámetros de medición para cumplimiento de las condiciones de implantación.- Las distancias determinadas en las condiciones de implantación para actividades de comercios y servicios y para equipamientos se medirán en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se desarrollen las actividades licenciadas.

La determinación de parámetros de medición específicos en actividades económicas podrá ser desarrollada a través de una regla técnica.

PARÁGRAFO V
ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO EN LAS ZONAS RURALES DE
EXPANSIÓN URBANA

Artículo 136.- Asignación de usos de suelo en las zonas rurales de expansión urbana.- Las áreas rurales con subclasificación de expansión urbana podrán tener asignación de usos de suelo: Suelo de reserva, Equipamiento, Protección Ecológica o Protección Arqueológica.

La transformación de estas áreas a usos de suelo urbanos, se realizará a través de la aplicación de los instrumentos y procedimientos establecidos en la normativa vigente.

PARÁGRAFO VI
ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO EN LA ZONA DE DESARROLLO
ECONÓMICO DE QUITO

Artículo 137.- Asignación de usos de suelo en la Zona de Desarrollo Económico de Quito.- En la Zona de Desarrollo Económico de Quito los usos de suelo principales serán el Múltiple, Industrial de Mediano Impacto e Industrial de Alto Impacto y estarán permitidas todas las actividades complementarias a estos usos de suelo.

El área correspondiente a uso de suelo protección ecológica sólo permitirá las actividades complementarias definidas en el presente instrumento para ese uso de suelo.

PARÁGRAFO V COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Artículo 138.- Compatibilidad de los usos de suelo.- Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: principales, complementarios, restringidos y prohibidos. En relación a 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: uso de suelo principal, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos complementarios, restringidos y prohibidos.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades (Ejemplo: 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 (CIU).

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 12. Usos de suelo y sus relaciones de compatibilidad con actividades económicas y/o equipamientos.

PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SIMB	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 1	RUB-1	CB1; EBB, ECB, ECRB, EDB, EEB, EFB, EGB, EIB, ESB, ETB; R	N/A	CB2, CB3, CB4, CB5, CS, CZ, CM; EA, EBS, EBZ, EBM, ECS, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDS, EDZ, EDM, EES, EEZ, EEM, EFS,

					EFZ, EFM, EGS, EGZ, EGM, EIS, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 2	RUB-2	CB1, CB2, CB3, CB4; EAB, EAS, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECRB, ECRS, EDB, EDS, EEB, EES, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ESS, ETB; R	CB5	CS, CZ, CM; EAZ, EAM, EBM, ECS, ECZ, ECM, ECRZ, ECRM, EDZ, EDM, EEZ, EEM, EFB, EFS, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Media Densidad (RUM)		RUM-2			
Residencial urbano de Baja Densidad (RUB)	TIPO 3	RUB-3	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7; EAB, EAS, EAZ, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EEB, EES, EEZ1, EFB, EFS, EGB, EGS, EIB, EIZ, ESB, ESS, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	CB5	CS3D, CS8, CZ, CM; EAM, EBM, ECM, ECRM, EDZ, EDM, EEZ2, EEM, EFZ, EFM, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESZ, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
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	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3C, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A, CM4B; EAB, EAS, EAZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, ECRZ, EDB, EDS, EDZ, EEB, EES, EEZ, EFB, EFS, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ESM, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CB5, EEM	CS3D, CZ1, CZ2B, CZ3B, CZ5B, CM1, CM2, CM3, CM4C, EAM, ECM, ECRM, EDM, EFZ, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Residencial urbano de Alta Densidad (RUA)		RUA-4			
Suelo de Reserva (SR)	N/A	SR	CB1, CB2, CB3, CB4, CS7B; EB, ECB, ECRB, EDB, EDS, EEB, EGB, EGS, EIB, EIS, ESB, ETB, ETS; SAS, SFS; R	N/A	CB5, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; EA, ECS, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDZ, EDM, EES, EEZ, EEM, EF, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETZ, ETM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1
Residencial Rural	N/A	RR	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS3, CS5, CS7B, CZ1B, EBB, EBS, EBZ, ECB, ECS, ECZ, ECRB, ECRS, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EEB, EES, EEZ, EGB, EGS, EIB, EIS, EIZ, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS, ETZ1; IBI; SAS, SFS; R	CB5, CM1B	CS1B, CS1C, CS2, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1A, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM1A, CM1C, CM2, CM3, CM4; EA, EBM, ECM, ECRZ, ECRM, EDM2, EDM3, EEM, EF, EGZ, EGM, EIM, EP, ESM, ETZ2, ETZ3,

					ETM; IMI, IAI, IAR; NN1
Residencial Rural Restringido	N/A	RRR	CB1; EBB, EBS, ECB, ECS, ECRB, EDB, EEB, EES, EGB, EIB, EIS, ESB, ETB; IBI; SAS, SFS; R	N/A	CB2, CB3, CB4, CB5, CS, CZ, CM; EA, EBZ, EBM, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDS, EDZ, EDM, EEZ, EEM, EF, EGS, EGZ, EGM, EIZ, EIM, EP, ESS, ESZ, ESM, ETS, ETZ, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1
Múltiple	N/A	M	CB1, CB2, CB3, CB4, CS, CZ1A, CZ1B, CZ2A, CZ2C, CZ3A, CZ4, CZ5, CZ6, CM4A, CM4B; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECR, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM2, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, EIZ, ES, ETB, ETS, ETZ1, ETM; IBI; R	CB5, CM1C, CM2	CZ2B, CZ3B, CM1A, CM1B, CM3, CM4C; EBM, EDM3, EFZ2, EFM, EGM, EIM, EP, ETZ2, ETZ3; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Comercios y Servicios Especializado s	N/A	CSE	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM2, CM4, EAB, EAS, EAZ, EBZ, EBM, ECRB, EDB, EDS, EDZ1, EEB, EES,	N/A	CB4, CB5, CS7B, CZ6, CM1, CM3; EAM, EBB, EBS, EC, ECRS, ECRZ, ECRM, EDZ2, EDM,

			EFB, EFS, EFZ1, EG, EIB, EIS, EIZ, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI; R		EEZ, EEM, EFZ2, EFM, EIM, EPZ2, EPM, ESS, ESZ, ESM; IAI, IAR, NN1; SAS, SFS
Protección Arqueológica	N/A	PA	ECB, ECS, EEZ1	N/A	CB, CS, CZ, CM; EA, EB, ECZ, ECM, ECR, ED, EEB, EES, EEZ2, EEM, EF, EG, EI, EP, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS; R
Protección Urbana Patrimonial	N/A	PUP	CB1, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3A, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1, CZ2A, CZ2C, CZ4, CZ5A, CZ6, CM4A; EA, EBB, EBS, EBZ, EC, ECR, EDB, EDS, EDZ1, EE, EFB, EFS, EFZ1, EGB, EGS, EGZ, EIB, EIS, ESB, ESS, ESZ, ETB, ETS, ETZ1; IBI; R	CB5, CS3B, CM1C	CS3C, CS3D, CZ2B, CZ3, CZ5B, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4B, CM4C; EBM, EDZ2, EDM, EFZ2, EFM, EGM, EIZ, EIM, EP, ESM, ETZ2, ETZ3, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Mediano Impacto	N/A	IMI	CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS6, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4; EAB, EAS, EBM, ECRB, EDB, EDS, EFB, EFS, EFZ, EG, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ET; IBI, IMI	CM1C; R	CB4, CB5, CS5, CS7, CZ6; EAZ, EAM, EBB, EBS, EBZ, EC; ECRS, ECRZ, ECRM, EDZ, EDM, EE; EFM, EPZ2, EPM, ESS, ESZ, ESM; IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Impacto	N/A	IAI	CB1, CB2, CB3, CS1A, CS2, CS3, CS6, CS8,	CM1C; R	CB4, CB5, CS1B, CS1C,

			CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM1A, CM1B, CM2, CM3, CM4; EF, EG, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM1, ESB, ET; IBI, IMI, IAI		CS4, CS5, CS7, CZ6; EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EPM2, ESS, ESZ, ESM; IAR; NN1; SAS, SFS
Industrial Alto Riesgo	N/A	IAR	CM2, CM3; EGB, EGS, EGZ, EI, EP, ETB, ETS, ETZ2, ETZ3; IAI, IAR	N/A	CB, CS, CZ, CM1, CM4; EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EGM, ES, ETZ1, ETM; IBI, IMI; NN1; SAS, SFS, R
Equipamiento	N/A	E	EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EG, EI, EP, ES, ET	R	CB, CS, CZ, CM; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SAS, SFS
Protección Ecológica	N/A	PE	CB1, CS7B; EDM1, EDM3, EEZ2, EFZ2, EFM, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1; SAS, SFS1; R	CS3C	CB2, CB3, CB4, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM; EA, EB, EC, ECR, EDB, EDS, EDZ, EDM2, EEB, EES, EEZ1, EEM, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EGM, EPZ2, EPM, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2

Recurso Natural Renovable (RNR)	TIPO 1	RNR-1	CB1, CB4, CS7B, CZ4, CZ6; EBB, EBS, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDM1, EEB, EEZ2, EFZ2, EFM, EGB, EI, EPB, EPS, EPZ1, ESB, ESS, ESZ, ETS, IBI, SAS, SFS1, R	CS3C	CB2, CB3, CB5, CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM; EA, EBZ, EBM, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDS, EDZ, EDM2, EDM3, EES, EEZ1, EEM, EFB, EFS, EFZ1, EGS, EGZ, EGM, EPZ2, EPM, ESM, ETB, ETZ, ETM; IMI, IAI, IAR; NN1; SFS2
Recurso Natural Renovable (RNR)	TIPO 2	RNR-2	CB, CS5, CS7B, CZ4, CZ6, CM4C; EB, ECB, ECS, ECRB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, EDM3, EEB, EEZ2, EF, EGB, EGM, EI, EPB, EPS, EPZ, EPM2, ESB, ESS, ESZ, ETS; IBI, IMI; SAS, SFS; R	CS3C	CS1, CS2, CS3A, CS3B, CS3D, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ5, CM1, CM2, CM3, CM4A, CM4B; EA, ECZ, ECM, ECRS, ECRZ, ECRM, EDM2, EES, EEZ1, EEM, EGS, EGZ, EPM1, ESM, ETB, ETZ, ETM; IAI, IAR; NN1

Recurso Natural No Renovable	N/A	RNN R	EGB, EGM, EI, EPZ2, EPM1; NN1	N/A	CB, CS, CZ, CM, EA, EB, EC, ECR, ED, EE, EF, EGS, EGZ, EPB, EPS, EPZ1, EPM2, ES, ET; IBI, IMI, IAI, IAR; SAS, SFS; R
------------------------------	-----	----------	-------------------------------	-----	--

En todos los usos de suelo se permite residencia, de acuerdo a las tablas de compatibilidades de usos de suelo, con excepción del uso Recurso Natural No Renovable en el cual no es permitida.

En uso de suelo Equipamiento y en los usos Industriales de Mediano Impacto, Alto Impacto y Alto Riesgo se permitirá la implantación de residencia de manera restringida, cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente instrumento.

PARÁGRAFO V ACTIVIDADES ECONÓMICAS RESTRINGIDAS

Artículo 139.- Actividades económicas restringidas.- La actividad económica restringida es todo tipo de actuación económica que, por su naturaleza y funcionamiento, puede causar conflictos en los usos principales determinados, sin embargo, pueden coexistir siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y la normativa exigible.

Toda actividad económica restringida, su codificación, tipología, el uso donde se encuentra restringida, descripción y las condiciones que deberá cumplir se encuentra detallada en la Matriz de Actividades Económicas Restringidas, *Anexo PUGS 46. Matriz de Actividades Económicas Restringidas.*

PARÁGRAFO VI VINCULACIÓN DE USOS DE SUELO CON EL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Artículo 140.- Vinculación de usos de suelo con el componente estructurante.-

En concordancia con el componente estructurante, el componente urbanístico vincula los tratamientos urbanísticos y usos de suelo generales y principales, con la clasificación y subclasificación del suelo.

Tabla 13. 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)	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)	Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) Protección Ecológica (PE) Recurso Natural Renovable (RNR-2)
		Ocupación sostenible	Recurso Natural Renovable (RNR)	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 restringida	Recurso Natural Renovable (RNR)	Recurso Natural Renovable (RNR)	Equipamiento (E) 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	Protección Ecológica (PE) Recurso Natural No Renovable (RNNR)	

			Renovable (RNNR)	
--	--	--	---------------------	--

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I EDIFICABILIDAD

Artículo 141.- Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.

Artículo 142.- Capacidad de aprovechamiento constructivo.- La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo y sus componentes, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados en el presente plan, en planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.

Artículo 143.- Tipos de edificabilidad.- La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- a) **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 asigna a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.
- b) **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, en el presente plan o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
- c) **Edificabilidad Específica Máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

Artículo 144.- Código de edificabilidad.-El Código de edificabilidad resume los componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y edificabilidad general máxima asignadas a un lote, zona o polígono de intervención territorial.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el presente plan y en la normativa metropolitana vigente.

PARÁGRAFO II OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 145.- Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes:

- a) Forma de ocupación
- b) Lote mínimo
- c) Altura de edificación
- d) Coeficiente de ocupación del suelo

Los componentes de la ocupación del suelo constituyen la línea base para la aplicación de la edificabilidad y la determinación de la capacidad de aprovechamiento constructivo, mismos que podrán variar considerando las condiciones, reglas y casos especiales de aplicación de uso y ocupación del suelo.

SUB PARÁGRAFO I FORMA DE OCUPACIÓN

Artículo 146.- Forma de ocupación para las edificaciones.- 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.

Las formas de ocupación de suelo son:

- a) **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
- b) **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. 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 adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Artículo 147.- Reglas generales aplicables a las formas de ocupación .- Las formas de ocupación establecidas en la normativa metropolitana vigente se registrarán por las siguientes reglas:

- a) Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acordes al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de códigos de edificabilidad.
- b) En los usos de suelo 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.
- c) Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho que hayan sido regularizados mediante ordenanzas aprobadas por el Concejo Metropolitano en suelo clasificado como rural, previo a la sanción de la presente normativa.
- d) En predios con forma de ocupación B, C y D se podrá establecer retiros cuyas dimensiones sean mayores a las asignadas en la edificabilidad.

Artículo 148.- Condiciones de ocupación en los retiros.- Según las formas de ocupación, los retiros establecidos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) En lotes con uso de suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, con forma de ocupación aislada, pareada o continua, frentistas a vías expresas, colectoras, arteriales y locales, se aplicarán condiciones para la ocupación del retiro frontal y su tratamiento como prolongación del espacio público, de acuerdo a lo establecido en la normativa técnica correspondiente.
- b) Las edificaciones implantadas en lotes con uso de suelo Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, que se acojan a la edificabilidad máxima del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de un plan parcial, no podrán ocupar sus retiros frontales y deberán ser tratados como prolongación del espacio público.

- c) Las condiciones de ocupación de los retiros frontales en usos de suelo diferentes a Múltiple y Residencial Urbano de Alta Densidad, serán determinadas en la normativa técnica.
- d) Las administraciones zonales podrán autorizar la ocupación provisional del retiro frontal, de acuerdo a lo establecido en la normativa técnica correspondiente.
- e) Los proyectos comerciales de tipología CM4 y los equipamientos metropolitanos implantados en lotes con forma de ocupación aislada, pareada o continua, el retiro frontal se tratará como prolongación del espacio público y no se permitirá la ubicación de estacionamientos; además se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.
- f) Los proyectos a desarrollarse en lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) hasta cinco (5) metros. En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a la normativa técnica vigente.
- g) Las edificaciones mayores a cinco (5) pisos implantadas en lotes con uso de suelo múltiple o residencial urbano de alta densidad, podrán adosarse a las construcciones vecinas en los retiros laterales únicamente hasta una altura máxima de un (1) piso en planta baja, siempre y cuando se cumplan los coeficientes de ocupación del suelo establecidos en el código de edificabilidad.
- h) La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal de los lotes, para estacionamientos o 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 de los lotes sin solicitar autorización a la Administración Zonal correspondiente.
- i) En lotes con uso de suelo industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes y únicamente se podrán implantar elementos mobiliarios de acuerdo a lo establecido por la normativa técnica.

- j) Se podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, a través de resolución administrativa de la administración zonal correspondiente, 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 la Procuraduría Metropolitana y la Administración General 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 o pareada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener retiros hacia 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 su morfología no podrá aplicar la forma de ocupación que le corresponde y por lo tanto sujetarse a la presente disposición normativa.
- l) En las formas de ocupación aislada y pareada que apliquen el literal anterior, 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 el código de edificabilidad. En los casos que la edificabilidad básica asigne una altura mayor a seis (6) pisos, únicamente se podrá realizar el adosamiento hasta los seis (6) primeros pisos medidos a partir de la planta baja.
- m) Los lotes con formas de ocupación pareada o continua podrán tener retiros laterales adicionales a los previstos en la edificabilidad, siempre y cuando el retiro cumpla un mínimo de tres (3) metros de distancia con el límite lateral del lote.
- n) Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumpla con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

- o) En lotes con clasificación de suelo rural, en ningún caso podrán utilizar los retiros establecidos en el código de edificabilidad.
- p) En lotes esquineros con forma de ocupación a línea de fábrica (D) o continua (C), se permitirá resolver el retiro posterior de acuerdo a lo establecido en la normativa técnica.

SUB PARÁGRAFO II LOTE MÍNIMO

Artículo 149.- Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo.

En función del área mínima, para la subdivisión del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote. Los frentes mínimos se especifican en el cuadro de códigos de edificabilidad.

Para la subdivisión de lotes, incluyendo los procesos de fraccionamiento en asentamientos humanos de hecho, se permitirá una tolerancia del 10% del área y frente mínimo de los lotes establecida por el código de edificabilidad.

Artículo 150.- 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 y evitar la urbanización de zonas rurales.
- b) Recurso Natural No Renovable (RNNR): 25.000 m² o mayor.
- c) 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. Se exceptúan de esta condición de fraccionamiento los sectores con uso de suelo residencial rural que se hayan consolidado con un lote mínimo inferior, previo a la vigencia de este instrumento, a los cuales se les podrá asignar un área de lote mínimo de 600 m². Esta condición de fraccionamiento podrá aplicar también en asentamientos humanos de hecho en suelo rural, a los cuales se les podrá, además, eliminar la condición de vivienda unifamiliar.

- d) Suelo de Reserva (SR): 1.000 m² en adelante, con excepción de zonas en las que se localizan asentamientos humanos que se encuentran consolidados y cuyo fraccionamiento real o de hecho es menor a 1.000 m².
- e) Protección Ecológica (PE): 25.000 m² o mayor.
- f) Dentro de los usos de protección ecológica que albergan quebradas o accidentes geográficos 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.

Artículo 151.- 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 o mayor.
- b) Múltiple (M): 200m² o mayor.
- c) Comercios y Servicios Especializados (CSE): 300m² o mayor.
- d) Protección Arqueológica (PA): 600m² o superior.
- e) Protección Urbana Patrimonial (PUP): 200m² o mayor.
- f) Industriales (IBI, IMI, IAI, IAR): 600m² o mayor.
- g) Protección Ecológica (PE): 25.000m² o mayor.

Los planes parciales de regularización prioritaria podrán asignar un lote mínimo menor a los establecidos en este artículo conforme se establezca en la Ordenanza de su aprobación, mismos que no podrán ser menores a 100 m².

SUB PARÁGRAFO III ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 152.- Altura de la edificación.- La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido por el código de edificabilidad en el presente documento normativo, y sus 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.

En los lotes que se localicen dentro de 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 Plan es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil previo al licenciamiento correspondiente acorde al código de edificabilidad asignado en el presente instrumento y en los planes urbanísticos complementarios.

Adicional a lo establecido por el código de edificabilidad, la altura de edificación podrá ser determinada mediante la aplicación de reglas técnicas y/o casos especiales de uso y ocupación de suelo, establecidos en el presente plan, en planes urbanísticos complementarios y en la normativa metropolitana vigente.

Artículo 153.- Lineamientos para la asignación de altura de edificación.- La altura de edificación se asignará de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) En lotes con uso de suelo múltiple y residencial urbano de alta densidad no existe restricción en la altura determinada por el código de edificabilidad.
- b) En lotes con uso de suelo residencial de baja densidad se asignará un máximo de 3 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- c) En lotes con uso de suelo residencial de mediana densidad se asignará como máximo 6 pisos como altura establecida por el código de edificabilidad.
- d) En lotes con uso de suelo comercios y servicios especializados, industriales y equipamientos, la altura de edificación será establecida en función de las necesidades territoriales en cada uno de los instrumentos de planificación.
- e) En lotes con usos de suelo protección ecológica, recurso natural renovable, recurso natural no renovable, residencial rural, residencial rural restringido y suelo de reserva, la altura máxima que podrá ser asignada corresponde a 2 pisos. Se respetarán de manera excepcional alturas que sobrepasan los 2 pisos cuando estas hayan sido asignadas por otro instrumento aprobado por el Concejo Metropolitano, previo a la aprobación del presente Plan.

SUB PARÁGRAFO IV

COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 154.- Coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o 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 del presente plan y en los planes urbanísticos complementarios.

Artículo 155.- Coeficiente de ocupación del suelo 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.

Este coeficiente determina el porcentaje de área en planta baja que podrá ser utilizado en un lote.

Artículo 156.- Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).- El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote.

El área total construida se obtiene de la multiplicación del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja por el número de pisos asignado en el código de edificabilidad.

Artículo 157.- Reglas generales aplicables a los coeficientes de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo está sujeto a las siguientes 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) En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el área resultante de la aplicación del coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.
- c) 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.

- d) 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).
- e) 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.
- f) Los coeficientes de ocupación del suelo asignados en el código de edificabilidad, podrán incrementarse aplicando los casos y condiciones que se establecen en el presente instrumento.

Artículo 158.- Lineamientos para la asignación de los coeficientes de ocupación.- La asignación de coeficientes de ocupación estará sujeta a las siguientes consideraciones:

- a) Los lotes con uso de suelo residenciales urbanos de baja densidad (RUB) tendrán coeficientes de ocupación entre el 25% y 80%, salvo las siguientes excepciones:
 - 1. Norma otorgada por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores al presente documento normativo en las que se haya determinado una asignación;
 - 2. Cuando el área del lote mínimo asignado en el código de edificabilidad sea de 2.500 m², el coeficiente de ocupación del suelo podrá ser menor al 25%.
- b) Los lotes con uso de suelo Múltiple (M), Protección Urbana Patrimonial y Residenciales Urbanos de media densidad (RUM) y alta densidad (RUA) tendrán coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) entre 35% y 80% en el código de edificabilidad, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores al presente instrumento.
- c) Los lotes con usos de suelo Comercios y Servicios Especializados e Industriales tendrán coeficientes de ocupación que podrán variar entre el

10% y 80%, dependiendo del impacto, localización y condiciones físicas de las actividades en el territorio.

- d) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural Renovable (RNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5%.
- e) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural No Renovable (RNNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo del 1%.
- f) Los lotes con usos de suelo Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR) tendrán coeficientes de ocupación entre 5% y 25%, salvo excepciones en las que podrá asignarse un 35% o 50%, en razón del nivel de consolidación del lote o zona, o por el otorgamiento normativo realizado a través de diferentes resoluciones u ordenanzas de procesos anteriores al presente instrumento.
- g) Los lotes con uso de suelo de Protección Ecológica (PE) tendrán coeficientes de ocupación entre 0.5% y 2%.
- h) Los coeficientes de ocupación para usos de suelo de Equipamiento y Protección Arqueológica podrán variar de acuerdo a la necesidad del planeamiento.

Artículo 159.- Incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- Se podrá aplicar un incremento del coeficiente de ocupación del suelo en los siguientes casos:

- a) En lotes localizados en suelo urbano con uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en la planta baja, adicional al establecido en el código de edificabilidad básica, siempre que exista edificabilidad general máxima asignada y no se haya ocupado el COS Total de la misma, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo con la reglamentación técnica que corresponda. Dentro de esta área se permitirán actividades comerciales y de servicios complementarias al uso de suelo. De manera obligatoria, la compra de coeficiente de ocupación del suelo para este caso, implica generar condiciones de integración de los retiros con el espacio público colindante al lote.
- b) En lotes localizados 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 la planta baja y en la primera planta alta, adicional al establecido en el código de

edificabilidad básica, siempre que exista edificabilidad general máxima asignada y no se haya ocupado el COS Total de la misma, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo la reglamentación técnica que corresponda, de aplicar. La compra está permitida únicamente para actividades comerciales y de servicios complementarios al uso de suelo principal. De manera obligatoria, la compra de coeficiente de ocupación del suelo para este caso, implica generar condiciones de integración de los retiros con el espacio público colindante al lote. El tratamiento de la fachada de la edificación deberá cumplir con lo establecido en la norma técnica correspondiente.

- c) En lotes con uso de suelo recurso natural renovable tipología 2, se permitirá el incremento del 5% del coeficiente de ocupación en planta baja y hasta un 10% de incremento de coeficiente de ocupación total, medido en 2 plantas, adicional al coeficiente establecido en el código de edificabilidad asignado al lote, cumpliendo la reglamentación técnica que corresponda, de aplicar. Este incremento aplicará únicamente a edificaciones cuyo destino sea la producción compatible con actividades industriales complementarias a los usos IBI e IMI permitidos, que incorporen en su funcionamiento criterios de sostenibilidad ambiental y de manejo de recursos. No se permitirá el incremento dentro de este uso de suelo para actividades residenciales, o comerciales diferentes a lo establecido en este literal.

PARÁGRAFO III ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD

Artículo 160.- Asignación de edificabilidad por forma de ocupación.- 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 14. 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	(%)	(%)	m2	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 15. 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	(%)	(%)	m²	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 16. 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	m	(%)	(%)	m²	m
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 17. 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

Artículo 161.- Código de edificabilidad en áreas históricas.- En las áreas históricas, y en los bienes pertenecientes al inventario patrimonial, se podrán asignar los códigos de edificabilidad que se establecen en el siguiente cuadro:

Tabla 18. 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-10(VU)	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
H9	A2502H-30	2	8	5	3	3	6	30	60	2500	30
H10	A2504H-60	4	16	5	3	3	6	60	240	2500	30
H11	A1002H-25(VU)	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	25
H12	A1002H-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	25
H13	A1002H-60	2	8	5	3	3	6	60	120	1000	25
H14	A1003H-40	3	12	5	3	3	6	40	120	1000	25

H15	A1004H-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	25
H16	A601H-30	1	4	5	3	3	6	30	30	600	15
H17	A602H-35(VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	600	15
H18	A602H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
H19	A603H-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
H20	A603H-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
H21	A604H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
H22	A610H-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
H23	A402H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	400	12
H24	A404H-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
H25	B302H-50	2	8	5	3	3	6	50	100	300	10
H26	C402H-70	2	8	5	0	3	6	70	140	400	12
H27	C302H-60	2	8	5	0	3	6	60	120	300	10
H28	C303H-60	3	12	5	0	3	6	60	180	300	10
H29	C202H-60	2	8	5	0	3	6	60	120	200	10
H30	D1002H-35	2	8	0	0	3	6	35	70	1000	25
H31	D602H-45	2	8	0	0	3	6	45	90	600	15
H32	D603H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	600	15
H33	D408H-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12

H34	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
H35	D302H-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
H36	D303H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
H37	D303H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
H38	D304H-70	4	16	0	0	3	6	70	280	300	10
H39	D304H-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
H40	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
H41	D203H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	200	10
H42	D203H-60	3	12	0	0	3	6	60	180	200	10
H43	D203H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	200	10
H44	D203H-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10

Sin perjuicio de lo establecido en la tabla Nro. 14, se podrán asignar códigos de edificabilidad establecidos en las tablas Nro. 10, 11, 12 y 13.

El registro del inventario patrimonial se registrará acorde a lo determinado en la normativa vigente.

Artículo 162.- Código de edificabilidad en planes parciales con asentamientos humanos de hecho.- Los planes parciales que contengan asentamientos humanos de hecho que deban ser regularizados a través de ordenanza del Concejo Metropolitano, se basarán en los códigos de edificabilidad establecidos en el presente instrumento, sin perjuicio de ello, podrán generar nuevos códigos de edificabilidad, para lo cual, la ordenanza deberá determinar e identificar de manera específica los códigos de edificabilidad incorporados y las zonas en las cuales serán asignados.

Artículo 163.- Código de edificabilidad en uso de suelo industrial.- Los lotes asignados con usos de suelo específico principal industrial se identifican con el carácter "i" a continuación del número de pisos dentro del código de edificabilidad.

Artículo 164.- Código de edificabilidad para asignación de ocupación de retiros frontales en planta baja.- Los lotes que cuenten con asignación especial para 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.

En los casos en que la edificabilidad permita la ocupación del retiro frontal en planta baja, identificado con “(PB)” a continuación del código de edificabilidad, se permitirá un incremento del COS PB. La variación producto del incremento del COS PB, no podrá sobrepasar el COS Total asignado y deberá respetar los retiros laterales y posteriores establecidos.

Artículo 165.- Código de edificabilidad para asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- Los lotes que cuenten con asignaciones especiales respecto al número de unidad de viviendas permitidas por cada área de lote mínimo, serán identificados con la siguiente nomenclatura a continuación del código de edificabilidad correspondiente:

- a) (VU) Vivienda Unifamiliar: Se podrá edificar una (1) vivienda por cada área de lote mínimo.
- b) (VB) Vivienda Bifamiliar: Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada área de lote mínimo.
- c) (VM) Vivienda Multifamiliar: Se podrá edificar más de dos (2) viviendas por cada área de 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.

La aplicación de la asignación de número de unidades de vivienda se sujeta al cumplimiento del área de lote mínimo establecido en el código de edificabilidad.

Artículo 166.- 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 con (VU) y (VB), 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 o bifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada. Con excepción de lotes que cuenten con una ordenanza aprobada de regularización de asentamientos humanos de hecho, en los cuales no aplicará esta condición.
- c) Los usos residenciales urbanos podrán tener asignación de vivienda unifamiliar o bifamiliar de acuerdo al análisis territorial de cada instrumento de planificación. Esta condición es independiente de la tipología de usos de suelo residenciales.
- d) 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 tendrán asignaciones de códigos vivienda unifamiliar (VU), bifamiliar (VB) o multifamiliar (VM) acorde a lo establecido en el mapa de edificabilidad básica.

Artículo 167.- Condiciones de asignación de edificabilidad en uso de suelo específico principal de protección ecológica.- De acuerdo a su localización, en las zonas con uso de suelo de protección ecológica, pertenecientes al patrimonio natural estatal o distrital, colindantes a las zonas urbanas, se restringirá el número de unidades de vivienda permitidas por lote mínimo, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento.

Artículo 168.- 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 rural, con uso de suelo principal Protección Ecológica o Recurso Natural Renovable, en las cuales no exista restricción de vivienda unifamiliar (VU) determinada en el código de edificabilidad, podrán optar por declarar en propiedad horizontal cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los lotes con asignación de código de edificabilidad vivienda bifamiliar (VB) podrán declarar en propiedad horizontal 2 unidades de vivienda por cada área de lote mínimo.
- b) En lotes cuya asignación de número de unidades de vivienda no esté definida como vivienda unifamiliar (VU) o vivienda bifamiliar (VB), la determinación del número total de unidades de viviendas resultará de la siguiente condición:

1. Para predios con lote mínimo de 5.000 m² a 10.000 m² se permitirán 2 unidades de vivienda por lote mínimo.
2. Para predios con lote mínimo de 10.000 m² a 25.000 m² se permitirán 4 unidades de vivienda por lote mínimo.
3. Para predios con lote mínimo de 25.000 m² a 50.000 m² se permitirán 6 unidades de vivienda por lote mínimo.
4. Para predios con lote mínimo de 50.000 m² a 100.000 m² se permitirán 8 unidades de vivienda por área de lote mínimo.

Artículo 169.- Condiciones para la declaratoria de propiedad horizontal habitacional en usos de suelo de protección ecológica y recurso natural renovable.- En uso de suelo protección ecológica y recurso natural, se podrá declarar en propiedad horizontal habitacional, conforme lo establecido por las condiciones de determinación del número máximo de unidades de vivienda en estos usos, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento.
- b) El área útil se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan el 36% de inclinación.
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan el 36% 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) En todos los casos se respetarán los coeficientes de ocupación asignados por la normativa de edificabilidad establecida en este instrumento;
- e) Deberán cumplir con las medidas de seguridad constructiva, sísmo 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.
- f) 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.
- g) Estos proyectos se sujetarán al procedimiento de licenciamiento ordinario.

Artículo 170.- Asignación de edificabilidad.- La asignación de edificabilidad básica y edificabilidad general máxima para el Distrito Metropolitano de Quito se detalla en los anexos de la presente ordenanza como se detalla a continuación:

La edificabilidad básica se encuentra delimitada en el *Anexo PUGS 47. Edificabilidad básica DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 48. Edificabilidad básica Meseta,* a nivel de meseta central.

La edificabilidad general máxima se encuentra delimitada en el *Anexo PUGS 49. Edificabilidad general máxima DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 50. Edificabilidad general máxima Meseta,* a nivel de meseta central.

Artículo 171.- Asignación de códigos de edificabilidad en planes parciales.-

Los planes parciales podrán acogerse a los códigos de edificabilidad del presente instrumento, como también, podrán determinar sus propios códigos de edificabilidad, incluyendo la determinación de condiciones para la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) y para la asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, para lo cual, deberán establecer una nomenclatura que identifique los códigos de edificabilidad del plan.

PARÁGRAFO VI CASOS ESPECIALES

Artículo 172.- Casos especiales de uso y ocupación de 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.
- 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:
 1. 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.
 2. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.
- c) En predios urbanos con pendientes negativas que colindan con quebradas con uso de suelo de protección ecológica y código de edificabilidad PQ, 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. 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 en planta baja y total, asignados por la edificabilidad básica.

Artículo 173.- Habilitación del suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas naturales.- 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 laderas, 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 con condiciones de amenaza 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 las licencias metropolitanas urbanísticas certificarán la prohibición correspondiente.

Deberá mantenerse la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

La entidad metropolitana 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 III ESTRUCTURA VIAL

Artículo 174.- Estructura vial.- Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los peatones, biciusuarios, semovientes y vehículos, y constituyen un esencial medio de comunicación que une parroquias, cantones y provincias, 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.

SECCIÓN I CATEGORIZACIÓN VIAL

Artículo 175.- Categorización vial.- La categorización vial urbana corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías principales que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, las cuales cumplen con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para el Distrito Metropolitano de Quito.

El presente instrumento incluye dentro de la categoría de vías especiales, las vías aéreo-suspendidas, que son áreas delimitadas y destinadas para sistemas de movilidad por cable, riel o suspensión aérea; las vías férreas, destinadas para sistemas de movilidad por ferrocarril, y redes subterráneas de transporte público.

La categorización vial principal del Distrito Metropolitano de Quito, que corresponde a las vías expresas, arteriales, colectoras y especiales se encuentra detallada en el *Anexo PUGS 51. Categorización vial del Distrito Metropolitano de Quito: Vías expresas, vías arteriales, vías colectoras y vías especiales*, de este instrumento.

La vialidad local establecida por el presente plan se encuentra detallada en el *Anexo PUGS 52.A Vialidad local urbana del Plan de Uso y Gestión del Suelo* de este instrumento. Sin perjuicio de ello, las Administraciones Zonales dentro del ámbito de sus atribuciones y jurisdicciones desarrollarán la planificación local acorde a lo determinado en la normativa metropolitana vigente.

SECCIÓN II TIPOLOGÍA VIAL

Artículo 176.- Tipología vial.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo aprueba las tipologías viales de acuerdo al siguiente detalle:

- a) **Vía existente.-** La tabla de vialidad existentes según sus categorías se detallan en el *Anexo PUGS 53. Matriz de vialidad existente en el DMQ según sus categorías*.
- b) **Trazados viales aprobados.-** La tabla correspondiente al trazado vial aprobado según su categoría se detalla en el *Anexo 54. Matriz de trazado vial aprobado según su categoría*.
- c) **Vías proyectadas.-** Estas vías pueden estar en diferentes instrumentos de planificación, gestión de suelo, ordenanzas, y actos administrativos.

Las vías proyectadas se representan a través de líneas de intención que comprenden anteproyectos viales. Previo a su aprobación, su diseño debe cumplir con la normativa nacional y metropolitana vigente. La tabla de vialidad proyectada según sus categorías se detalla en el *Anexo PUGS 55. Matriz de vialidad proyectada según sus categorías*.

El mapa a detalle de las vías existentes, aprobadas y proyectadas se encuentra contenido en el *Anexo PUGS 56. Tipología del sistema vial principal: Vías existentes, vías proyectadas y trazado vial aprobado del Distrito Metropolitano de Quito*, del presente instrumento.

SECCIÓN III ACTUALIZACIÓN DE LOS DISEÑOS VIALES

Artículo 177.- Actualización de los diseños de las vías.- Las modificaciones en los diseños de vías existentes se aprobarán mediante acto administrativo del ente metropolitano rector en movilidad. En los casos de vías que sean aprobadas en unidades de actuación urbanística, los diseños podrán ser modificados por el órgano responsable de la operación urbana.

La actualización en los diseños de las vías no implica la modificación del derecho de vía o un cambio en la categorización de la misma.

Los instrumentos de planificación complementarios y de gestión de suelo podrán también aprobar actualizaciones en los diseños viales, cuando les corresponda.

CAPÍTULO IV ZONAS DE PROTECCIÓN

SECCIÓN I ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 178.- Zonas de protección especial.- Las zonas de protección especial corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de tuberías (oleoducto, poliducto), línea de transmisión eléctrica, acueducto, canal de riego, colector, zona de protección del beaterio, planta de tratamiento de agua y superficie limitadora de obstáculo; las cuales se encuentran especificadas en el Tabla 15 y en el *Anexo PUGS 57. Zonas de protección especial - DMQ* a nivel de Distrito Metropolitano y en el *Anexo PUGS 58. Zonas de protección especial - Meseta*, a nivel de meseta central.

Tabla 19. Zonas de protección especial

Tipo	Nombre	Área de protección	Observación
Oleoducto	Lago Agrio - Esmeraldas	Desde el eje 15 m	Retiro de construcción de 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 .
	OCP	Desde el eje 15 m	-
Poliducto	Esmeraldas - Quito Shushufindi – Quito	Desde el eje 15 m	-
	Quito – Ambato	Desde el eje 4 m	-

<p>Planta de procesamiento</p>	<p>Beaterio</p>	<p>100 m desde el límite</p>	<p>Retiro de 100 metros 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.</p> <p>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 13 de febrero 2001, en su artículo 25, literal C.</p> <p>Zona delimitada conforme los planos de distancias mínimas hasta vías públicas y hasta propiedades emitidos por EP PETROECUADOR mediante oficio Nro. 21989-SIN-2016 de 05 de agosto de 2016.</p>
<p>Línea de transmisión eléctrica</p>	<p>Hasta 69 kV</p>	<p>Desde el eje 8 m</p>	<p>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 Nro. 018-2018.</p>

	138 kV	Desde el eje 10 m	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.
	230 kV	Desde el eje 15 m	
	500 kV	Desde el eje 30 m	
	Binacional	Desde el eje 15 m	
	Santa Rosa – Pomasqui II	Desde el eje 15 m	
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas	-	Desde el eje 10 m	Referencia: Norma EEQ S.A.
Acueducto	Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-	Desde el eje 10 m	-

	Pichincha, Pita Tambo.		
	Ríos Orientales	Desde el eje 25 m	Las franjas de protección definitivas deberán referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso	-	Desde el eje 3 m	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 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 oficio Nro. 21989-SIN-2016 de 05 de agosto de 2016.
Colectores en servidumbre de paso	-	Desde el eje 3 m	
Canal de riego	-	Desde el borde 1.5 m	-

<p>Planta de tratamiento de agua derrame pequeño (envases pequeños o fuga pequeña de un envase pequeño de cloro gas)</p>	<p>El Meridiano, Checa, El Quinche, Gualea, Guayllabamba, Iguiñaro, Uyachul, Yaruquí, Pichincha Sur, Toctiuco, Torohuco y Rumipamba</p>	<p>Radio de influencia zona de protección de 60m desde el punto centro de los tanques de cloro gas</p>	<p>Se mantendrán zonas de aislamiento y seguridad que prohíban todo tipo de habilitación del suelo y edificación sobre un radio de influencia de 60 m, 150 m y 300 m 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 con los planos emitidos por la EPMAPS, mediante memorando Nro. EPMAPS-GA-003-2021 de 14 de mayo del 2021 e Informe Técnico Cloro-Gas de 10 abril de 2017.</p>
<p>Planta de tratamiento de agua derrame grande (múltiples cilindros pequeños o un cilindro ton de cloro gas)</p>	<p>El Troje</p>	<p>Radio de influencia zona de protección de 150 m desde el punto centro de los tanques de cloro gas</p>	<p>En la planta del Troje se mantendrá un radio de influencia de 150 m según lo recomendado por la EPMAPS en los documentos citados, y en conformidad con lo dispuesto en Informe Técnico Nro. 070-AT-DMGR-2017 emitido por la Secretaria General de Seguridad con oficio Nro. SGSG-DMGR-AT-2017-0414 de 24 de abril de 2017.</p>
<p>Planta de tratamiento de agua derrame muy grande (múltiples cilindros tones de cloro gas)</p>	<p>Conocoto, Paluguillo, Tesalia, Bellavista, Puengasí, El Placer, Noroccidente y Chilibulo</p>	<p>Radio de influencia zona de protección de 300 m desde el punto centro de los tanques de cloro gas</p>	<p>En la planta del Troje se mantendrá un radio de influencia de 150 m según lo recomendado por la EPMAPS en los documentos citados, y en conformidad con lo dispuesto en Informe Técnico Nro. 070-AT-DMGR-2017 emitido por la Secretaria General de Seguridad con oficio Nro. SGSG-DMGR-AT-2017-0414 de 24 de abril de 2017.</p>

Artículo 179.- 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 libres de obstáculos para

garantizar el servicio de transporte aéreo. Este tipo de protección contendrán las siguientes características:

- a) 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.

Las superficies limitadoras de obstáculos sobre las parroquias rurales de Puembo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa, Guayllabamba y El Quinche se detallan de manera referencial en el *Anexo PUGS 59. Zona de protección del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*, de esta Ordenanza.

Artículo 180.- Zona de protección del Metro de Quito.- Corresponde a la franja de protección establecida por la línea del Metro de Quito.

La dimensión será definida por la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito, a través del instrumento que corresponda.

Los lotes que se encuentren dentro de esta franja, previo al licenciamiento de edificación, deberán solicitar el informe de factibilidad a la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito.

SECCIÓN II ZONAS DE PROTECCIÓN POR FENÓMENOS NATURALES

Artículo 181.- Zonas de protección por fenómenos naturales.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios podrán definir áreas de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa y áreas de afectación especial verde-azul, de acuerdo a lo determinado por la normativa metropolitana vigente.

SECCIÓN III PROTECCIÓN DE QUEBRADAS

Artículo 182.- Protección de quebradas.- La protección de quebradas es una faja que tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas de acuerdo a la norma metropolitana vigente. Esta afectación se evidenciará en el Informe de Regulación Metropolitana generado para cada predio.

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

CAPÍTULO V AFECTACIONES

Artículo 183.- Afectaciones.- Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, subdivisión, construcción, aprovechamiento o uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social y las que defina el presente instrumento. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obras públicas que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión podrán ser revisadas y renovadas con la actualización del Plan de Uso y gestión del Suelo.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

CAPÍTULO VI PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 184.- Identificación de planes urbanísticos complementarios.- En función de las necesidades del territorio, se identifican las siguientes zonas que requieren especificar o detallar las disposiciones contenidas en el presente plan, a través de la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

Tabla 20. Sectores identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES ESPECIALES				
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales

1	Plan Especial Río Monjas	Carcelén, Pomasqui, San Antonio	Generar un plan que permita coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes, en el cauce del río Monjas y promueva su recuperación y conservación.	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer un diagnóstico integral de la situación en el borde del río. - Definir y coordinar la intervención de cada una de las dependencias municipales que estén involucradas, mediante programas y proyectos. - Gestionar los recursos necesarios que permitan cumplir los objetivos propuestos por este plan. - Generar un programa 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.
---	--------------------------	---------------------------------	--	---

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES ZONALES				
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
1	Plan Zonal Puenbo	Puenbo	Generar estrategias de planificación en un área de transición urbano-rural orientadas en el desarrollo y ocupación sostenible del suelo, donde la agricultura y producción de diferentes escalas, incluyendo huertos familiares, puedan convivir con los usos urbanos de la cabecera parroquial, estructurando, además, los sistemas de áreas verdes, equipamientos y movilidad sostenible.	<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 ciclo rutas que se articulen con el Chaquiñañ y con Pifo. - Recuperar las quebradas, se ha identificado contaminación. - Anticipar los efectos de las nuevas vías planificadas (Gualo-Puenbo, y extensión de la Ruta Viva) con la creación de una zona de amortiguamiento.
2	Plan Zonal Guamaní - Turubamba	Guamaní, Turubamba	Planificar los sistemas públicos de soporte que generen mejores condiciones de movilidad a los asentamientos humanos, incrementando	<ul style="list-style-type: none"> - 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 área identificada, que permita la integración de las diversas zonas residenciales, que

			también la dotación de equipamientos y servicios públicos.	<p>actualmente se encuentran desarticuladas producto de un fraccionamiento no planificado y la existencia de barrios regularizados.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la conectividad vial para un mejor desarrollo de la zona industrial. - Incorporar espacio público y equipamiento recreativo en el área del plan. - Promover la implementación de una franja de amortiguamiento con equipamientos para generar una transición entre el uso industrial y el residencial existente.
--	--	--	--	--

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES					
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Lineamientos generales
1	Plan Parcial de Expansión Urbana Calderón Norte	Calderón	Desarrollo	Planificar la incorporación gradual del suelo de reserva al área urbana de Calderón mediante un proceso de urbanización sostenible, que defina el sistema vial y público de soporte, genere una estructura urbana continua, dote de equipamientos, principalmente se constituya el Parque Metropolitano de Calderón.	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar el 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. - Planificar los accesos al parque con accesibilidad universal e incluyente. - Generar una trama vial continua, interna y externa, 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. - Planificar los sistemas públicos de soporte necesarios para la correcta interrelación

					<p>entre la nueva centralidad de Calderón y Calderón Norte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. - Planificar la regularización de asentamientos humanos y su integración al suelo urbano parroquial.
2	Plan Parcial Urbano Calderón	Calderón	Varios	Planificar la zona norte de la parroquia Calderón considerando la zona de expansión urbana y el fortalecimiento de los sistemas públicos de soporte.	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar soluciones de movilidad que generen continuidad con el sistema vial existente y la integralidad con los sistemas de transporte. - Planificar los sistemas públicos de soporte necesarios para la población de la parroquia, considerando su crecimiento poblacional durante los próximos años. - Proponer Zonas Especiales de Interés Social para implementar nuevas soluciones habitacionales. - Considerar la existencia de asentamientos humanos de hecho dentro del área del plan.
<p>Las 2 zonas identificadas para la formulación de planes parciales en Calderón podrán ser trabajadas bajo un mismo instrumento, siempre y cuando, para la incorporación de la zona rural de expansión urbana, se utilicen los procedimientos establecidos en la norma nacional y metropolitana.</p> <p>La zona de Calderón podrá ser planificada a través de un Plan Zonal que identifique la necesidad de aplicación de planes parciales, en los sectores donde se requiera hacer modificaciones de la norma urbanística.</p>					

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Lineamientos generales
3	Plan Parcial de Expansión Urbana Capeipi	San Antonio de Pichincha	Desarrollo	Planificar el desarrollo del nuevo polígono industrial sostenible de CAPEIPI, ubicado al norte de San Antonio, en base a un proyecto cuyas exigencias impulsarán la armonía entre el uso industrial, la residencia y las áreas naturales.	<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. - Mejorar las vías de acceso al polígono, principalmente la conexión de vías locales con la Av. Manuel Córdoba Galarza, incluida la oferta de veredas y vías peatonales. - Generar hacia el cerro La Marca, un área de transición y protección que deberá ocupar toda el área asignada como protección ecológica dentro del polígono.

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES					
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Lineamientos generales
4	Plan Parcial Urbano Granados - Río Coca	Jipijapa, Iñaquito	Renovación	Asignar aprovechamientos urbanísticos que promuevan la densificación residencial, usos comerciales e incorporen nuevos equipamientos públicos, fortaleciendo el sistema de movilidad y su articulación a los medios de transporte existentes.	<ul style="list-style-type: none"> - Proponer una reestructuración vial que mejore la conectividad entre las avenidas Eloy Alfaro, Granados y Río Coca. - Optimizar el uso de los lotes donde funciona la estación de transporte Río Coca. - Generar un aprovechamiento urbanístico acorde a las densidades que debe tener una centralidad urbana. - Mejorar la conectividad peatonal y vehicular entre

					<p>la Av. Eloy Alfaro y la calle De Los Laureles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generar diversas modalidades de acceso a vivienda, incluyendo vivienda de interés social dentro de los predios públicos existentes en el área del plan, cuyo porcentaje será definido por el plan parcial. - Generar coeficientes de ocupación que permitan liberar espacio en planta baja para una mayor permeabilidad del suelo en la zona y mayor cantidad de espacios de uso público.
5	<p>Plan Parcial Urbano</p> <p>La Mariscal</p>	<p>Mariscal Sucre</p>	<p>Potenciación, Renovación, Protección urbanística, Sostenimiento</p>	<p>Planificar la zona considerando las diversas dinámicas urbanas, con el objetivo de proteger su carácter patrimonial y tradicional, pero también buscar una mixticidad de actividades entre la residencia, comercio y equipamientos de diferentes escalas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer programas y proyectos dirigidos a proteger el patrimonio. - Generar normativa que permita la coexistencia de actividades comerciales de entretenimiento con la residencia. - Generar incentivos e instrumentos de gestión de suelo para promover la residencialidad. - Intervenir el espacio público priorizando la seguridad y accesibilidad universal.

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES					
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Lineamientos generales
6	<p>Plan Parcial Urbano</p> <p>San Bartolo - El Comercio</p>	<p>Solanda, La Argelia</p>	<p>Renovación</p>	<p>Considerando una transformación futura de las actuales actividades industriales, promover nuevas vocaciones en el uso</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar usos residenciales o múltiples. - Analizar el incremento de edificabilidad. - Analizar el reordenamiento y reestructuración

				de suelo, que permitan residencia y comercio.	<p>parcelaria para generar una trama urbana que permita su integración con el entorno, priorizando la accesibilidad universal mediante aceras amplias y seguras, con arbolado y mobiliario urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 del área de este plan. - Recuperar la quebrada del Río Machángara que atraviesa el área de este plan.
--	--	--	--	---	---

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES					
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamiento urbanístico	Descripción	Lineamientos generales
7	Plan Parcial Urbano Centralidad Quitumbe - Confiteca	Quitumbe	Renovación	<p>Generar un cambio de uso para transformar la actividad industrial actual en residencia, comercio, servicios y equipamientos que permitan fortalecer la centralidad Metropolitana Quitumbe, incorporando además, un proyecto que recupere el tramo del eje férreo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar modificaciones al aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad. - 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.

				dentro de la centralidad.	<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 para integrarlos a los existentes. - Generar un proyecto de espacio público para recuperar el tramo del eje férreo dentro del área de este plan. <p>Incorporar dentro del diálogo a actores de la economía popular y solidaria para la planificación de los servicios, espacio público y vivienda.</p>
--	--	--	--	---------------------------	---

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES					
ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Lineamientos generales
8	Plan Parcial de Expansión Urbana La Betania	Alangasí	Desarrollo	Integración de la zona de expansión con la trama urbana del entorno, mejorando los sistemas públicos de soporte y generando áreas para equipamientos, entre estos de carácter recreativo.	<ul style="list-style-type: none"> - Articular la trama vial del área del plan con el entorno urbano. - Promover la implementación de vivienda, incluyendo de interés social - Analizar y planificar los sistemas de soporte necesarios para las estructuras planificadas.

9	Plan Parcial de Expansión Urbana La Balvina	Amaguaña	Desarrollo	El plan busca la incorporación gradual de las áreas rurales que se encuentran en proceso parcial de urbanización y consolidación, dotando de sistemas públicos de soporte para garantizar su funcionamiento, planificando la estructura vial y su articulación con la trama urbana del entorno, nueva generación de equipamientos para los nuevos desarrollos urbanos dentro del área del plan, que incluya áreas verdes. El plan analizará la pertinencia de incorporar zonas industriales.	<ul style="list-style-type: none"> - Intervenir la estructura vial para mejorar la conectividad entre el eje Abdón Calderón hacia la E35. - Generar espacios públicos y equipamientos para fortalecer los requerimientos del sector, especialmente de escala sectorial. - Integrar de manera gradual a los asentamientos que se encuentren consolidados. - Incorporar diversas modalidades de acceso a vivienda, incluyendo vivienda de interés social, cuyo porcentaje será definido por el plan parcial. - Analizar la posibilidad de definir una zona industrial de bajo o mediano impacto, en correlación con la influencia industrial del cantón Rumiñahui y la vinculación con la E35.
10	Plan Parcial de Expansión Urbana Cuendina	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, con una mejora en la dotación de sistemas públicos de soporte.	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer programas para la regularización de los asentamientos humanos dentro del área del plan. - Mejorar el sistema vial y los servicios básicos.
11	Plan Parcial de Expansión Urbana	Itulcachi	Desarrollo	El plan permite la planificación de un nuevo polígono en la zona industrial de Itulcachi, frente a la	<ul style="list-style-type: none"> - Generar una consolidación planificada de actividades industriales de mediano y alto impacto, con

	Itulcachi			vía E35, estratégica en el desarrollo logístico y productivo del DMQ	<p>exigencias de sostenibilidad en la infraestructura.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar la accesibilidad desde la vía 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.
--	-----------	--	--	--	---

SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANES PARCIALES					
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO					
	Nombre / Tipo de Plan	Parroquia	Tratamientos urbanísticos	Descripción	Lineamientos generales
12	Plan Parcial de Expansión Urbana Tababela	Tababela	Desarrollo	Este plan desarrollará una zona para actividades complementarias al aeropuerto, relacionadas con el turismo, negocios, comercio, industria y logística del DMQ y del país, así como la exportación e importación de mercancías.	<ul style="list-style-type: none"> - Considerar la estructura vial proyectada para el sector y articularla con la Zona Especial de Desarrollo Económico y el uso de Comercios y Servicios Especializados de la zona. - Incorporar los bordes de quebradas dentro de un programa de protección. - Solicitar a la Dirección de Aviación Civil la correspondiente certificación de las alturas permitidas para no afectar la seguridad aeroportuaria. - Incorporar áreas para equipamientos, considerando tipologías

					recreativas, educativos o culturales, centro de convención o de investigación, entre otros. - Este plan deberá formularse con restricción a la ocupación residencial.
13	Plan Parcial de Expansión Urbana San Juan de Cumbayá	Cumbayá	Desarrollo	Busca incorporar al suelo urbano las actuales áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación, considerando que su proximidad a la nueva centralidad San Patricio, generará un nuevo desarrollo inmobiliario que requiere de una planificación detallada, promoviendo una nueva dotación de servicios e incorporando al plan la gestión del nuevo Parque Metropolitano de Cumbayá.	- Incorporar un sistema de áreas verdes, espacio público, equipamientos, vialidad y conectividad con el resto de la parroquia. - Articular la ruta del Chaquiñán y el sistema de áreas verdes. - Gestionar un área para el Parque Metropolitano de Cumbayá. - Recuperar y valorizar el espacio público del eje férreo. - Dotar de sistemas públicos de soporte. - La zona delimitada como protección ecológica deberá mantenerse para evitar la expansión de asentamientos o la consolidación de un eje comercial hacia la vía expresa Simón Bolívar. - No se permitirá la urbanización dentro de la zona que interseca con el Bosque Protector, sin que exista una autorización expresa del ente rector nacional correspondiente.
14	Plan Parcial de Expansión Urbana	Pifo	Desarrollo	El plan busca incorporar al suelo urbano, las áreas rurales en proceso de urbanización y	- En el eje vial que actualmente separa el área urbana con el área rural, se podrá proponer la modificación de los

	Pifo			<p>consolidación frente a la cabecera parroquial de Pifo, incluyendo en su desarrollo, una zona para actividades logísticas comerciales, como un centro de abastecimiento de productos. Adicionalmente se podrá incorporar actividades de equipamientos de diversas escalas.</p>	<p>usos de suelo con el fin de promover una diversidad entre la residencia, comercio y actividades de industria de bajo y mediano impacto que permitan fortalecer la vocación logística del polígono.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aprovechar los predios municipales para la implementación de equipamientos. - Generar una zona que permita concretar un centro logístico comercial, de producción y de abastecimiento regional, para cumplir con la función de la zona, de acuerdo al modelo territorial deseado. - Considerar en el diagnóstico, de ser necesario, el requerimiento del GAD Parroquial para la implantación de un cementerio. - Generar un programa para la protección y recuperación de las quebradas de la zona. - Identificar zonas con asentamientos informales o barrios regularizados con el fin de incorporarlas en las soluciones del plan.
15	<p>Plan Parcial De Expansión Urbana</p> <p>Puembo</p>	Puembo	Desarrollo	<p>El plan busca incorporar al suelo urbano, las áreas rurales en proceso de urbanización y consolidación producto de las dinámicas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar un programa de protección de las quebradas que forman parte del área de este plan, o que limiten con el mismo. - Asignar una normativa que mantenga bajas

				<p>inmobiliarias que permitió la normativa del PUOS.</p>	<p>densidades y bajos coeficientes de ocupación en planta baja, considerando que Puenbo se encuentra dentro de la transición urbano rural del Modelo Territorial Deseado.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar la trama vial local y su articulación con las vías principales existentes y proyectadas. - Establecer rutas de ciclo rutas en articulación con el Chaquiñán con el fin de promover una movilidad sostenible. - Identificar zonas con asentamientos informales o regularizados con el fin de incorporarlos en la propuesta del plan. - La dotación de sistemas públicos de soporte deberá ser cubierta mediante la distribución de cargas y beneficios.
16	<p>Plan Parcial de Expansión Urbana</p> <p>Collaquí</p>	Tumbaco	Desarrollo	<p>El plan busca incorporar gradualmente al suelo urbano las áreas rurales del norte de la parroquia Tumbaco, que ya presentan procesos de urbanización, y que por sus características no cuentan con los sistemas públicos de soporte que les permita consolidarse de manera planificada, especialmente por la poca continuidad de su trama urbana y el déficit de espacios</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar áreas para equipamientos, espacio público y áreas verdes en sujeción a los estándares de cesiones obligatorias de suelo. - Planificar un futuro desarrollo urbano de densidades bajas y medias. - Generar una norma urbanística con bajos coeficientes de ocupación del suelo en planta baja que permita incrementar el índice de suelo permeable en la zona. - Planificar la trama vial que permita articular el sector con las vías

				públicos y medios de movilidad.	principales existentes y con las centralidades El Arenal y Tumbaco. - Establecer rutas de ciclo rutas en articulación con el Chaquiñán con el fin de promover una movilidad sostenible. - Generar programas y normas técnicas para la protección de las quebradas, garantizando la continuidad de las zonas naturales de borde. - Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
17	Plan Parcial Urbano El Establo	Cumbayá	Desarrollo	Fortalecer la centralidad de Cumbayá mediante el aprovechamiento de predios vacantes y subutilizados, que evite el desarrollo monofuncional y estructure la vialidad local con los sistemas viales principales existentes y proyectados de la zona.	- Considerar la estructura vial proyectada en los planes de movilidad o en los trazados viales aprobados para el sector. -Planificar una red vial secundaria que se complemente a la proyección de Troncal Metropolitana con el fin de concretar una solución a la congestión vehicular generada por los proyectos inmobiliarios nuevos. - Potenciar la residencia y el comercio de baja y mediana escala.
18	Plan Parcial Urbano Tumbaco	Tumbaco	Renovación	Fortalecer la centralidad de Tumbaco mediante la incorporación de nuevas áreas con alto potencial de desarrollo y renovación, generando espacios para nuevos equipamientos.	- Prever áreas para equipamientos, incluyendo administrativos, espacio público y áreas verdes. - Promover el desarrollo de densidades poblacionales medias. - Planificar la trama vial secundaria con articulación a las vías principales existentes

					(Interoceánica y Ruta Viva). - Aplicar instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios. - Consolidar los predios públicos con potencial para nuevos desarrollos y equipamientos.
19	Plan Parcial Urbano Cervecería Nacional	Cumbayá	Renovación	El Plan tiene como objeto ocupar racionalmente el suelo del área del plan con un desarrollo de baja densidad y una oferta de suelo público para consolidar la residencia de la cabecera parroquial de Cumbayá.	- Articular el desarrollo con el entorno natural y los sistemas de vialidad existentes. - Respetar el borde de la quebrada, estableciendo bajos niveles de ocupación cerca de ella. - Generar oferta residencial y de equipamientos. - Asegurar la continuidad de una nueva trama urbana al interior del plan con la del entorno inmediato, que sea accesible y pública. - Generar alturas de edificación acorde a las alturas del entorno de la cabecera parroquial.

Tabla 21. Planes Maestros Sectoriales identificados

	Nombre /Tipo de Plan	Descripción
1	Plan Maestro de Espacio Público	Proceso de planificación para la regulación del espacio público en el DMQ, 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 Agua Potable y Alcantarillado	Plan que propone una mejora de los servicios de acuerdo al modelo territorial.

Tabla 22. Resumen ubicación planes urbanísticos complementarios-DMQ

SECTORES SUJETOS AL DESARROLLO DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	ADMINISTRACIÓN ZONAL								
	AZLD	AZC	AZE	AZMS	AZEA	AZQ	AZLC	AZT	DMQ TOTAL
SECTORES SUJETOS A PLANES ZONALES						1		1	2
SECTORES SUJETOS A PLANES ESPECIALES	1								1
SECTORES SUJETOS A PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN URBANA	1	1					4	5	11
SECTORES SUJETOS A PLANES PARCIALES URBANOS		1	2		1	1		3	8
TOTAL PUC POR AZ	2	2	2	0	1	2	4	9	22
PLAN MAESTRO SECTORIAL	3								

La identificación de sectores sujetos a la aplicación de Planes Urbanísticos Complementarios se encuentra delimitada en el *Anexo PUGS 60. Sectores sujetos al desarrollo de Planes urbanísticos complementarios*, de esta Ordenanza.

El Plan Maestro de Gestión de Riesgos, se sujetará a la normativa y contenidos establecidos por el ente rector nacional o metropolitano en materia de gestión de riesgos.

Artículo 185.- Aplicación de los planes urbanísticos complementarios.- La identificación de zonas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios no constituye una delimitación definitiva.

En los casos que el diagnóstico determine la aplicación de un plan urbanístico 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 correspondiente.

Los planes urbanísticos complementarios podrán ser aplicados de manera parcial o en la totalidad de las áreas identificadas, pudiendo generarse más de un instrumento

por cada sector definido en el mapa anexo de sectores sujetos al desarrollo de planes urbanísticos complementarios.

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 sectores identificados para la aplicación de planes urbanísticos complementarios en el presente instrumento, se podrán proponer planes en otros sectores no identificados, cuando se requiera una planificación detallada, siempre que se justifique la necesidad territorial y se cumplan todos los parámetros establecidos por este plan y la normativa correspondiente.

CAPÍTULO VII PLANES DE ACCIÓN Y DE GESTIÓN

Artículo 186.- Planes de acción.- Los planes de acción son un proceso de planificación territorial y estratégica, aplicados en polígonos de intervención territorial, que permiten el planteamiento de programas y proyectos, como la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, de acuerdo a lo determinado en la normativa metropolitana, con la finalidad de solventar problemáticas y alcanzar los objetivos de la planificación.

Los planes de acción no pueden modificar la norma de aprovechamiento urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de requerirse, deberá aplicarse un plan parcial.

El presente instrumento identifica los siguientes planes de acción a ser implementados: Plan de Acción Centro Histórico de Quito y Plan de Acción Solanda.

Artículo 187.- Planes de manejo y gestión ambiental.- Los planes de manejo y gestión con enfoque ambiental podrán regular la gestión de los recursos naturales dentro de las áreas pertenecientes al Sistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), más no podrán generar regulación respecto al uso y compatibilidades de suelo establecidos en la presente ordenanza o los planes parciales correspondientes.

CAPÍTULO VIII PROYECTOS INTEGRALES

Artículo 188.- Identificación de proyectos integrales.- Con base en la normativa metropolitana vigente, se identifican los siguientes proyectos integrales a ser implementados en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito:

Tabla 23. Proyectos integrales en el DMQ según administración zonal

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
01	Proyecto Integral La Ofelia	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 gobierno local, mejorando el acceso y los servicios que provee el mercado e intensificando su uso mediante el aprovechamiento de la normativa.	<ul style="list-style-type: none"> - Continuar la intervención municipal generada en la calle Lizardo Ruiz hasta la Ofelia. - Generar otras intervenciones en espacio público que conecten las calles locales de Cotocollao con la terminal de buses de La Ofelia. - En el lote del mercado de la Ofelia, desarrollar un proyecto urbano que promueva la integración entre las funciones del mercado, comercio y administración pública, en base a la normativa propuesta en el PUGS.

02	Proyecto Integral Puertas del Sol	Comité del Pueblo	Proponer un equipamiento recreativo (parque) en el barrio Puertas del Sol que permita la 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	Lineamientos generales
03	Proyecto Integral La Y	Jipijapa	Desarrollar un proyecto urbano en el intercambiador de La Y y el espacio público circundante, para transformar su superficie en una plaza y amplias aceras que disminuyan el impacto de la movilidad vehicular y se integre con las unidades de actuación urbanísticas propuestas en el sector.	<ul style="list-style-type: none"> - Transformar el espacio público en una plaza que disminuya el impacto vehicular del intercambiador entre las avenidas América, 10 de Agosto, Gaspar de Villaroel, Juan de Ascaray y La Prensa. - Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas. - Arborizar el espacio público. - Incorporar en el proyecto integral la construcción de la Plaza de las Luces del Pichincha, con atractivos monumentales y recreativos, áreas de permanencia, arborización y comercio. - 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.

ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ

	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
04	Proyecto Integral Av. Pichincha - La Marín - Cumandá	Centro Histórico	Impulsar un proyecto urbano de recuperación del espacio público en la zona de la Av. Pichincha	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar el espacio público en todo el eje de la Av. Pichincha desde la Plaza de San Blas hasta el parque Cumandá, que permita incrementar el área designada para circulación peatonal. - El proyecto debe ser planificado como una oportunidad de vincular, a través de espacio público accesible, las áreas residenciales del Centro Histórico con la zona administrativa y los equipamientos de movilidad. - Incrementar el verde urbano en el diseño. - Incorporar equipamientos existentes y nuevos en el proyecto, vinculados principalmente al servicio público. - Mejorar la conectividad entre la Av. Pichincha y Cumandá. - Incorporar en la intervención criterios de seguridad vial que permitan reducir las velocidades vehiculares.
05	Proyecto Integral Santa Prisca	San Juan, Itchimbía, Belisario Queverdo,	Recuperar y revitalizar el espacio público como proyecto de integración urbana y dinamizador de actividades alrededor de equipamientos administrativos de escala metropolitana como el Consejo Provincial, la Asamblea Nacional y otros equipamientos culturales y educativos locales.	<ul style="list-style-type: none"> - Recuperar el espacio público, áreas verdes, parques y corredores verdes como conectores y estructuradores urbanos, conectando equipamientos como: el Centro de Arte Contemporáneo de Quito, La Basílica, Consejo Provincial, Plaza de la República, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, la Asamblea Nacional y los parques Alameda y el Ejido. - Generar corredores verdes en los ejes de la Av. 10 de agosto, Bogotá, México, Venezuela, Antonio Ante, Luis Dávila, Vargas, General Pedro Briseño y Gran Colombia para

				<p>potenciar el tránsito peatonal y el desarrollo de comercio de proximidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aportar a la seguridad del espacio público cercano a los equipamientos culturales y educativos mediante la implementación de corredores verdes. - Recualificar y renaturalizar corredores verdes, áreas verdes y parques: Julio Matovelle, Gabriel García Moreno, Benito Juárez, como parte de la red verde urbana.
--	--	--	--	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
06	Proyecto Integral Machángara	La Magdalena - San Bartolo - Solanda	Recuperar y conservar la quebrada del Río Machángara como espacio público articulado con los equipamientos de los sectores colindantes	<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. - Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas. - Arborizar el área de intervención. - Implementar áreas de encuentro, convivencia, y huertos comunitarios. - Privilegiar la calidad ambiental y paisajística con recuperación de áreas naturales.
07	Proyecto Integral Eje férreo El Recreo - Chimbacalle	Chimbacalle	Generar una intervención con prioridad en el espacio público, que ponga en valor la memoria histórica del recorrido del tren y la estación de Chimbacalle, incorporando en la intervención, el	<ul style="list-style-type: none"> - Diseñar un proyecto de recuperación del espacio público que considere la articulación de la Av. Maldonado, la calle Casitagua y la estación del tren de Chimbacalle. - Mejorar el espacio público de la Av. Maldonado en el tramo comprendido entre El Recreo y el redondel de La Villaflora, con prioridad en soluciones basadas en seguridad vial, iluminación y diseño de aceras para garantizar la accesibilidad universal a peatones.

			<p>polígono de equipamientos en el entorno de la actual estación de transporte El Recreo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar el espacio público de la Av. Maldonado en el tramo comprendido entre el redondel de La Villaflora y la Av. Jaime del Castillo/Sena, con énfasis en la valoración del patrimonio arquitectónico existente. Incorporar intervenciones de espacio público que vinculen el proyecto con el mercado Chiriyacu. - Mejorar el espacio público de la Av. Maldonado en el tramo comprendido entre El Recreo y el redondel de La Villaflora, con prioridad en soluciones basadas en seguridad vial, iluminación y diseño de aceras para garantizar la accesibilidad universal a peatones. - Intervenir el espacio público en el polígono de equipamientos conformado por la estación El Recreo, el mercado Chiriyacu y el entorno a los mismos.
--	--	--	---	--

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
08	Proyecto Integral Franja de equipamientos Quitumbe	Quitumbe	Rediseñar, recuperar y fortalecer el eje de espacio público de Quitumbe articulado al sistema biofísico de las quebradas en su trayecto.	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar el espacio público mediante la dotación de arbolado, mobiliario 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 a lo largo del eje. - Generar conexiones peatonales continuas a lo largo de todo el eje de equipamientos. - Recuperar las quebradas y el sistema biofísico integradas al espacio público en todo el eje. - Promover la participación de la ciudadanía durante el desarrollo del proyecto.

				<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Entre las vías Av. Lira Ñan, Av. Otoya Ñan, Calle Blanca Benítez y Calle Pachamama, a través de proyecto integral, crear un equipamiento comunitario que permita albergar un centro de talleres y oficios, para promover 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.
09	Proyecto Integral Eje férreo Quitumbe	Quitumbe	Renovar el espacio público del trayecto de la línea férrea en el tramo comprendido entre la Av. Morán Valverde y Av. Maldonado	<ul style="list-style-type: none"> - Recuperar este eje como espacio público y dotarlo de mobiliario urbano y arborización, convirtiéndolo en un nuevo parque lineal en el sector. - Potenciar el comercio y las actividades relacionadas a lo largo del espacio público renovado. - Incorporar una red de movilidad activa para peatones y ciclistas.

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO				
	Nombre Proyecto Integral	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
10	Proyecto Integral Cumbayá	Cumbayá	Este proyecto permitirá articular la centralidad de Cumbayá con su Centro Histórico mediante la recuperación de espacio público.	<ul style="list-style-type: none"> - Propuesta de un nuevo equipamiento cultural en las edificaciones de la antigua estación del tren y remodelación del mercado de Cumbayá. - Generar una intervención urbana de espacio público que permita mejores condiciones peatonales y seguridad vial.

										- Integrar la intervención al eje de la línea férrea que atraviesa la cabecera parroquial.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tabla 24. Resumen ubicación de proyectos integrales

INTERVENCIÓN TERRITORIAL (IT)	ADMINISTRACIÓN ZONAL								
	AZL D	AZ C	AZE E	AZM S	AZ EA	AZQ	AZL C	AZT	DMQ TOTAL
PROYECTO INTEGRAL	2		1	2	2	2		1	10

La identificación específica de los proyectos integrales se encuentra detallada en el *Anexos PUGS 61. Proyectos integrales* de la presente Ordenanza.

Adicional a los establecidos por el presente plan, se podrán proponer nuevos proyectos integrales en los planes urbanísticos complementarios, o por iniciativa del órgano responsable de la operación urbana, en coordinación con las demás entidades metropolitanas.

CAPÍTULO IX INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 189.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos 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.

Artículo 190.- Lineamientos para la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios.- Para la determinación del reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplicará en cada instrumento de planificación complementaria o de gestión, deberán analizarse los objetivos de planificación y cumplir los siguientes parámetros:

- a) Establecer el instrumento de planificación complementaria o de gestión en el que se aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b) Las operaciones urbanas determinadas en el instrumento de planificación complementaria o de gestión deberán considerar las previsiones relacionadas con la dotación de infraestructura, equipamientos, cesiones, subdivisiones, fases de desarrollo y los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- c) Para la definición del ámbito espacial de reparto equitativo de cargas y beneficios, los instrumentos de planificación complementaria o de gestión definirán las características, criterios y procedimientos a ser aplicados, entre los cuales se incluyen: especificación de los cambios de la norma urbanística, infraestructura, equipamientos a aplicarse u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

PARÁGRAFO I UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 191.- Unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas en este plan o mediante un plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en este instrumento y en los planes urbanísticos complementarios.

Artículo 192.- Delimitación de unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística cuya normativa y delimitación territorial son establecidas dentro del presente instrumento, incluyen las disposiciones generales que las rigen, sus descripciones y la ubicación de cada una de ellas.

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.

La tabla 20 detalla la delimitación de unidades de actuación urbanística del presente plan, cuyos números de predio son los establecidos a la fecha de aprobación de esta ordenanza dentro del catastro municipal. Producto de acciones administrativas los números de predio podrán variar siempre que su delimitación coincida con la establecida en el *Anexo PUGS 62. Unidades de actuación urbanística*, de la presente ordenanza. Para este caso se realizará una verificación con la entidad metropolitana responsable del catastro.

Tabla 25. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
01	Unidad de Actuación Urbanística Cotocollao Predios Nro. 3549909 3549913 3549917 3549923 3549934	Cotocollao	Permite la transformación del área para promover una consolidación residencial y de equipamientos cerca de la centralidad zonal Cotocollao.	- Planificar un desarrollo urbano que permita ocupar un 50% del área de terreno para usos residenciales y complementarios a la residencia; y, un 50% del área para equipamiento recreativo, que podrá complementarse con equipamientos culturales, educativos o sociales. - Incorporar en la propuesta el bosque existente de manera parcial dentro del área de equipamiento.
02	Unidad de Actuación Urbanística Carcelén Predios Nro. 3624080 3624082	Carcelén	Permite una consolidación del sector con usos residenciales de bajas y medias densidades, equipamientos recreativos y públicos de servicios sociales y la configuración de una trama urbana que se integre al entorno edificado y natural.	- Generar un proyecto que incorpore residencia principalmente, generando un porcentaje que deberá ser destinado a vivienda de interés social. - Considerar en el diseño la proyección de la vía expresa proyectada en el sector.

	<p>3624625 3624626 3624627 3624683 3624684 3624685 3624686 3624688 3624689 3624691 3624698 3624585 3624588 3624590 3624597 3624599 3624079 3624081 3624595 3624606 3624608 3624614 3624620 3624624 3624682 3624687 3624690 3624692 3624693 3624592 3624601 3624605 3624699 3624703 3624700 3624607 parcial</p> <p>y área afectada por Troncal Metropolita na</p>			<ul style="list-style-type: none"> - Conformar una trama urbana que conecte el proyecto urbanístico con el entorno edificado. - Proteger las áreas de borde de quebrada. - Conformar un parque de escala zonal o metropolitana, situado especialmente cerca de la quebrada, de acceso público.
03	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Quito Tennis y Golf Club</p>	El Condado	<p>Permite el desarrollo de una zona residencial con usos complementarios comerciales y de equipamientos, frente a la centralidad Cotocollao - Ofelia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar usos residenciales en los ejes viales, con comercio complementario. - Generar soluciones a la movilidad como alternativa de nuevos accesos al barrio La

	Predio Nro. 3627944			<p>Roldós y su conexión con la Av. Manuel Córdova Galarza.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generar un espacio público de uso comunitario que permita aumentar la oferta de equipamientos de servicios sociales. - Generar un parque de escala metropolitana con una superficie no menor a 20 hectáreas en un solo cuerpo de lote, que proteja los elementos del patrimonio natural existente. - Desarrollar accesos que eviten salidas vehiculares directas a la Avenida Mariscal Antonio José de Sucre.
--	------------------------	--	--	--

ADMINISTRACIÓN EUGENIO ESPEJO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
01	Unidad de Actuación Urbanística La Pradera Predios Nro. 131507 132975	Iñaquito	Consolidar un desarrollo urbano de actividades mixtas, que incluya un área de equipamientos diversos, culturales y recreativos, como soporte a la centralidad La Carolina, mejorando los sistemas públicos y la movilidad, complementando con usos residenciales y comerciales.	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, que se articule con las existentes en el sector. - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Amazonas, Calle La Pradera, la Av. de la República, la Calle San Salvador y Av. Eloy Alfaro. - Generar espacio público, áreas verdes, y equipamientos culturales y sociales, en un espacio de preferencia continuo no menor al 15% de la suma del área total de los lotes. Este porcentaje será adicional al establecido por la normativa vigente respecto a cesiones de suelo. - El porcentaje restante del área total de los lotes podrá ser utilizado para desarrollo urbano y residencial con comercio complementario, respetando dentro los porcentajes de

				<p>ocupación asignados por la normativa de aprovechamiento urbanístico de la edificabilidad, e incorporando áreas para proyectos de diversas modalidades de vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal. - El desarrollo de ésta UAU respetará los límites de las asignaciones de edificabilidad básicas establecidas en la cartografía del PUGS y no podrá acogerse a la normativa de asignación de mayor aprovechamiento en ejes múltiples hacia vías colectoras. Todo incremento de edificabilidad al básico estará sujeto al pago de concesión onerosa de derechos y reparto equitativo de cargas y beneficios.
02	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>La Pradera - Amazonas</p> <p>Predio Nro. 132719</p>	Iñaquito	<p>Consolidar un desarrollo urbano de actividades mixtas, que mejore los sistemas públicos de soporte e incorpore soluciones de vivienda de interés social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar una continuidad de movilidad, considerando movilidad peatonal, entre la calle La Pradera y la Av. Amazonas. - Generar varias modalidades de oferta a vivienda, incluyendo vivienda de interés social, la cual podrá ser localizada en un área no menor al 10% de la totalidad de la superficie del lote que conforma la UAU. - Aportar con un área equivalente al 10% de la totalidad de la superficie del lote que conforma la UAU para el desarrollo de áreas verdes y equipamientos, adicionales a las cesiones obligatorias.

				<ul style="list-style-type: none"> - Garantizar las cesiones obligatorias producto de posibles fraccionamientos de la UAU. Estas cesiones no pueden ser consideradas como cargas, de acuerdo a la normativa vigente. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.
03	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Círculo Militar</p> <p>Predios Nro. 568828 147579</p>	Ñaquito	<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"> - Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, articulada a las existentes en el sector. - Arborizar y mejorar los espacios públicos. - Generar una oferta mayoritariamente residencial con comercio complementario. - Generar conectividad vial y peatonal entre la Av. Orellana y calle La Pradera.
04	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>La Y - Ex Estación</p> <p>Predio Nro. 3565960 3624884 3652013 3652150</p>	Jipijapa	<p>Consolidar el sector con actividades residenciales y comercio complementario, fortaleciendo los equipamientos, especialmente de servicios sociales, para potenciar la centralidad sectorial La Y con una mejor dotación de sistemas públicos de soporte entre las centralidades metropolitanas La Carolina y Bicentenario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la conectividad 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 que consideren al menos educación, recreación, bienestar social y cultura. - Al menos el 35% del suelo deberá estar destinado a servicios públicos, incluyendo los equipamientos, áreas verdes y cesiones obligatorias. - Se priorizará la movilidad peatonal y la arborización en las intervenciones de espacio público.

				<ul style="list-style-type: none"> - Se deberá incluir soluciones que garanticen diferentes modalidades de acceso a vivienda.
05	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>La Y - Motransa</p> <p>Predio Nro. 199542</p>	Jipijapa	<p>Aprovechar el lote para densificar el área y consolidar la dotación de vivienda social y la residencia, liberando espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona, mayor cantidad de espacios públicos y el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia, incorporando modalidades de vivienda. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en las UAU La Y - Ex Estación y La Y Plaza de Toros. - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Priorizar la arborización en los espacios públicos generados. - Garantizar la continuidad y accesibilidad a los espacios públicos en planta baja.
06	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>La Y - Plaza de Toros</p> <p>Predio Nro. 199265</p>	Jipijapa	<p>Aprovechar el lote donde se implanta la Plaza de Toros, para rehabilitar el área y consolidar la dotación de vivienda del sector con nuevos equipamientos, servicios y comercios, liberando el espacio en planta baja para generar permeabilidad y continuidad peatonal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover el comercio en función a su cercanía a la estación del metro. - Generar espacios de uso público garantizando su continuidad con el espacio público, áreas verdes y vialidad planificadas en la UAU La Y Ex Estación. - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Crear un equipamiento cultural y/o recreativo en la Plaza de Toros para incentivar nuevos usos culturales, digitales, gráficos, creativos, entre otros, e incorporar comercio como complemento. - Priorizar la arborización de los espacios de uso público.

07	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - Pintex</p> <p>Predios Nro. 84986 100150 3609869 81354 242648</p>	Concepción	<p>Consolidar actividades residenciales y comercio hacia la Av. La Prensa, mejorando además los sistemas públicos de soporte y la continuidad vial y peatonal con las vías locales del sector.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar una oferta de diversas modalidades residenciales. - 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. - Los usos comerciales no podrán exceder el 65% de la suma de áreas de la UAU.
08	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - Comisariato del Ejército</p> <p>Predio Nro. 147578 (parcialmente)</p>	Concepción	<p>Consolidar actividades residenciales y comercio complementario, generando nuevos espacios públicos, continuidad con la vialidad local del sector y accesibilidad peatonal en las plantas bajas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar una continuidad de la calle Manuel Serrano hasta la intersección con la Av. Carlos V. - Proyectar una vía local entre la continuidad de la calle Manuel Serrano y la Av. la Prensa. - Planificar 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. - Vincular la intervención de la UAU con la edificación inventariado ubicada en la Av. La Prensa dentro del predio.
09	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - IESS El Rosario</p> <p>Predio Nro. 246282</p>	Concepción	<p>Consolidar actividades principalmente residenciales y equipamientos de servicios públicos, generando en su diseño, una continuidad de la trama urbana del entorno.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar soluciones habitacionales, que incluya de manera obligatoria vivienda de interés social, generando en el predio una zona especial de interés social. - Generar una conexión peatonal que permita la continuidad con el parque Bicentenario. - Generar una conexión peatonal y área verde (parque

				<p>lineal) entre las calles Tyarco y Gualaquiza, en un solo cuerpo con un área no menor a 5.000 m2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Incorporar en la planificación la participación ciudadana y de grupos de economía popular y solidaria.
10	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - Base Aérea</p> <p>Predio Nro. 133245 (parcialmente)</p>	Concepción	<p>Generar un nuevo desarrollo urbanístico con mixtidad de usos residenciales, comerciales y de equipamientos, con una nueva oferta de espacio público accesible y continuo con el Parque Bicentenario.</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, y este a su vez con el parque Bicentenario. - Garantizar que el espacio no construido sea de uso público y accesible. - Proteger los inmuebles de valor patrimonial urbano - arquitectónico en coordinación con la dependencia municipal correspondiente. - El proyecto deberá generar fachadas hacia todos los frentes de lote. - Generar soluciones habitacionales, que incluya de manera obligatoria vivienda de interés social. - 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, recreativos y culturales conectados en un área no menor a 2 hectáreas de la totalidad del suelo de la UAU.

				<ul style="list-style-type: none"> - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.
11	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - FAE</p> <p>Predio Nro. 641830</p>	Concepción	<p>Generar un desarrollo urbano por etapas que incorpore altas densidades residenciales, nuevos comercios de escala sectorial y zonal principalmente, y una planificación que genere espacios públicos continuos y consolide la trama vial necesaria para la nueva proyección poblacional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar oferta residencial de alta densidad, que incorpore en sus soluciones diferentes modalidades de vivienda. - Generar una oferta comercial para el sector, que utilice el espacio público como proyección de las actividades. - Generar un 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 peatonales con el parque, y un boulevard alrededor del predio. - Priorizar la arborización de todos los espacios no construidos. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.
12	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Bicentenario - Centro</p>	Concepción	<p>Generar un desarrollo urbanístico que impulse la centralidad metropolitana Bicentenario e incorpore infraestructuras y para congresos, convenciones, equipamientos, servicios y</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dotar a la ciudad de un equipamiento capaz de competir en el mercado latinoamericano de comercios y convenciones.

	de Convenciones Predio Nro. 3553162		diversidad de usos y actividades.	<ul style="list-style-type: none"> - Impulsar la consolidación urbanística del parque Bicentenario y su entorno. - Dotar a la ciudad de nuevos equipamientos de diversas tipologías dentro de una centralidad metropolitana. - Garantizar proyectos que generen mixticidad de usos y oferta comercial, hotelera, administrativa y de equipamientos. - Garantizar el acceso público a las áreas desarrolladas en la UAU y su articulación con el espacio público del parque Bicentenario. - Garantizar la continuidad del Bulevard de la Av. Amazonas. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.
13	Unidad de Actuación Urbanística Universidad Católica Nayón Predio Nro. 5027598	Nayón	Generar un desarrollo con características similares a la consolidación de la parroquia, que permita destinar áreas para equipamientos y genere soluciones de movilidad.	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollar un área para residencia de bajas densidades, acorde a la normativa del entorno. - Consolidar un equipamiento educativo de escala metropolitana. - Generar conectividad interna y externa con el entorno de la unidad de actuación urbanística, considerando en el estudio la densidad poblacional y de usuarios que tendrá el nuevo desarrollo. - Dotar de infraestructura pública y privada que garantice la cobertura de servicios para el nuevo desarrollo. - Generar las cesiones de suelo necesarias para las soluciones

				<p>de movilidad que afecten el predio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generar un área para un parque, con una superficie no menor a 10 hectáreas. - Garantizar el reparto de cargas y beneficios y en cumplimiento del principio de la función social y ambiental de la propiedad.
14	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Floresta - 12 de Octubre</p> <p>Predios Nro. 26607 57091 28596 555 131569 20916</p>	Mariscal Sucre	<p>Consolidar la dotación de nuevos equipamientos, servicios y actividades comerciales, con un desarrollo que permita de manera integral la mixticidad de usos, prevaleciendo la residencia en varias modalidades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporar conectividad peatonal entre la Av. 12 de Octubre y Av. Isabel La Católica. - Generar espacio público, áreas verdes, equipamiento recreativo y deportes de escala barrial en una sola área de suelo no menor a 2.000 m2 y un equipamiento de seguridad de escala barrial en un área de suelo no menor a 600 m2. Estas áreas serán adicionales a las cesiones obligatorias de suelo exigidas por la normativa vigente. - El porcentaje restante del área total de los lotes podrá ser utilizado para desarrollo urbano y residencial que garantice la mixticidad de usos entre la vivienda, comercio y servicio complementario. - La localización de usos comerciales en planta baja no podrá exceder el 25% de la totalidad de la superficie de los lotes que conforman la UAU. - Vincular la intervención de la UAU con las edificaciones que forman parte del inventario, respetando los retiros y las determinaciones que existen respecto a los bienes patrimoniales, de acuerdo a la normativa vigente.

				<ul style="list-style-type: none"> - La altura máxima medida en número de pisos, a la que pueden llegar las edificaciones, será la asignada en el código de edificabilidad. - Las soluciones arquitectónicas dentro de la UAU deberán generar continuidad espacial entre los retiros de las edificaciones, en planta baja, garantizando la circulación y accesibilidad peatonal.
15	<p>Floresta - Ladrón de Guevara</p> <p>Predios Nro. 219560 800315 265085 265086</p>	Mariscal Sucre	Consolidar un desarrollo principalmente residencial hacia la Av. Ladrón de Guevara que permita la generación de suelo para espacio público y mejore la conectividad de movilidad.	<ul style="list-style-type: none"> - Generar conectividad entre la Av. Ladrón de Guevara y la calle Lugo a través de la prolongación de las dos vías locales/pasajes existentes. - Generar espacio público y equipamiento recreativo de escala barrial en una sola área de suelo no menor a 2.000 m2. Incorporar un equipamiento de salud de escala barrial en un área de suelo no menor a 600 m2. - El porcentaje restante del área total de los lotes podrá ser utilizado para desarrollo urbano y residencial con comercio y servicio complementario.

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
01	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>ATU</p> <p>Predios Nro. 234205 17838 6975</p>	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.	<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. - Generar soluciones habitacionales, que incluya de manera obligatoria vivienda de interés social.

				<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Implementar un espacio público continuo entre la UAU ATU con el área histórica de La Magdalena. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad.
02	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Almacenera del Ecuador</p> <p>Predio Nro. 169154</p>	La Argelia	<p>La UAU permite el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios, aprovechando los lotes subutilizados para incrementar la densidad poblacional dentro de la centralidad Quitumbe, liberando en la UAU espacio en planta baja para generar permeabilidad y mayor cantidad de espacios de acceso público.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar oferta residencial en varias modalidades y comercios de escala sectorial y zonal principalmente, 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 el área de 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.

03	Unidad de Actuación Urbanística Epiclachima Predio Nro. 130739 178949	La Ferroviaria	La UAU permite generar un reparto de cargas y beneficios a través de la nueva norma urbanística del predio, con la finalidad de conseguir dentro de la gestión, un nuevo equipamiento metropolitano para la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> - Generar oferta residencial en varias modalidades y comercios de diferentes escalas. - Incorporar soluciones internas de conectividad vial local. - Consolidar suelo para la consolidación de un parque metropolitano, y suelo para la gestión de equipamientos de servicios sociales de diferentes escalas. - Garantizar las cesiones de suelo obligatorias.
----	---	----------------	---	---

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

	Nombre	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
01	Unidad de Actuación Urbanística Girón de Chillogallo Predios Nro. 175470 170220 802979 699740	Quitumbe	Promover un desarrollo urbano que genere mixticidad de usos y equipamientos, accesibilidad por medio de nuevas vías y espacios públicos y la equitativa repartición de cargas y beneficios.	<ul style="list-style-type: none"> - Integrar nuevas soluciones residenciales con las existentes en el entorno. - Promover nuevas modalidades de acceso a la vivienda. - Establecer la continuidad vehicular y peatonal de la calle Martha Bucaram hacia la calle El Tránsito. - Dar continuidad de la trama urbana existente, incluyendo espacio público. - Generar áreas verdes y equipamientos en un área no menor a 5.000 m². El destino del equipamiento será resuelto en la gestión de la unidad de actuación urbanística, pudiendo incluir equipamientos de servicios sociales.

02	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Metro Quitumbe</p> <p>Predios Nro. 169548 798545</p>	Quitumbe	<p>Promover un nuevo desarrollo urbano en la zona de influencia del Metro Quitumbe, que contenga residencia y comercio de escala sectorial, zonal o metropolitano, incorporando en el proyecto la protección del inmueble patrimonial existente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar residencia, y comercio de diversas escalas. - Promover la conservación de los inmuebles con valor patrimonial arquitectónico en coordinación con la dependencia municipal correspondiente. - Generar áreas verdes y espacio público en un área no menor a 5.000 m2 cuya localización deberá ser colindante con la quebrada. - Garantizar el acceso peatonal a los espacios públicos que aporta la UAU, y su conectividad con la parada del metro.
----	--	----------	--	--

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
01	<p>Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Cumbayá Central</p> <p>Predios Nro. 338801 338761 526246 105208 112075 113973 118949</p>	Cumbayá	<p>Generar un nuevo desarrollo urbano de medianas densidades residenciales que incorpore una nueva dotación de equipamientos y espacios públicos accesibles y comercio de escala barrial y sectorial principalmente, que sirva como complemento habitacional a la centralidad Cumbayá.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Generar una oferta residencial de mediana densidad. - Garantizar el acceso peatonal a los espacios públicos que aporta la UAU. - Garantizar que, en el diseño, el suelo no construido dentro del área de la UAU sea permeable, arborizado y accesible a la población. - Incorporar usos comerciales de manera complementaria a la residencial, especialmente de escala sectorial y zonal. - Generar una trama urbana interna que asegure una continuidad con el entorno. - Potenciar la continuidad del Chaquiñán como eje que estructura el nuevo espacio público.

ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS				
	Nombre	Parroquia	Descripción	Lineamientos generales
01	Unidad de Actuación Urbanística Conocoto Predios Nro. 3748773 3748783 3748782 3748787 436141 350331 606125 606126 606127 606128 606130 212328	Conocoto	Generar una oferta de residencia, comercios y servicios complementarios, equipamientos y conectividad vial, en una zona considerada como nodo de centralidad.	<ul style="list-style-type: none"> - Generar una oferta residencial y de equipamientos para potenciar el nodo de centralidad de Conocoto y su proximidad a la Administración Zonal. - Asegurar las cesiones obligatorias de suelo en el proceso de desarrollo de la unidad de actuación urbanística. - Generar un parque de acceso público en un área no menor a 1 hectárea, adicional a los aportes de cesiones obligatorios. - Consolidar la trama vial local y su conexión a la trama vial existente del entorno. - Incorporar usos comerciales de manera complementaria a la residencial, especialmente de escala sectorial y barrial.
02	Unidad de Actuación Urbanística La Betania Predio Nro. 5782935	Alangasí	Generar un proyecto de vivienda de bajas densidades que incorpore vivienda de interés social y un equipamiento recreativo para el sector de Alangasí.	<ul style="list-style-type: none"> - Generar un desarrollo residencial con complemento de comercios y servicios. - Incorporar de manera obligatoria un porcentaje de vivienda de interés social. - Generar un equipamiento recreativo público para el sector. - Desarrollar la vialidad interna como parte de las cesiones de suelo exigidas por la normativa vigente.

Tabla 26. Resumen ubicación Unidades de Actuación Urbanística PUGS – DMQ

ADM. ZONAL	CANTIDAD
La Delicia	3
Eloy Alfaro	3

Quitumbe	2
Eugenio Espejo	15
Tumbaco	1
Los Chillos	2
TOTAL	26

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 193.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial se aplican con el fin de establecer una nueva configuración 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.
- d) Cooperación entre partícipes

PARÁGRAFO I

REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo 194.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos 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.

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

Artículo 195.- 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

Artículo 196.- Fraccionamiento.- El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en este instrumento y los planes urbanísticos complementarios.

PARÁGRAFO IV COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

Artículo 197.- Cooperación entre partícipes.- La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una modificación de la morfología de los predios existentes. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

SECCIÓN III INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 198.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del 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) Declaratoria de zonas especiales de interés social
- b) Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
- c) Derecho de adquisición preferente
- d) Anuncio del proyecto
- e) Afectaciones
- f) Derecho de superficie
- g) Banco de suelo

PARÁGRAFO I

DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 199.- 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 del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo o que se localizan sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

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

Los predios que sean declarados como Zonas Especiales de Interés Social, además de las actividades descritas en este artículo, deberán incorporar total o parcialmente soluciones habitacionales de vivienda de interés social.

Artículo 200.- Condiciones mínimas para la declaración de Zonas Especiales de Interés Social.- Las condiciones mínimas para declarar una Zona Especial de Interés Social son las siguientes:

- a) Localizarse en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana.
- b) Encontrarse fuera de áreas de protección ecológica, protección arqueológica, zonas de riesgo identificadas por el órgano metropolitano encargado de la gestión de riesgos.
- c) Contar con uno o más predios vacíos o subutilizados cuyo desarrollo priorizará la implementación de vivienda de interés social.

- d) Las Zonas Especiales de Interés Social deben ofrecer áreas para la construcción de vivienda en diversas modalidades, con prioridad en vivienda de interés social (VIS), según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, adicionalmente podrán incorporar equipamientos, comercios y otros servicios.

Artículo 201.- Identificación de Zonas Especiales de Interés Social susceptibles de declaración.- La declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social a través de un instrumento de planificación deberá incluir el listado de lotes que la conforman.

El informe de regulación metropolitana de estos predios, deberá incluir una nota que indique que han sido declarados para Zonas Especiales de Interés Social.

Artículo 202.- Declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.- Las áreas declaradas como Zonas Especiales de Interés Social en el presente plan se establecen en el *Anexo PUGS 63. Zonas especiales de interés social.*

PARÁGRAFO II DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Artículo 203.- 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 de este instrumento, 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.

PARÁGRAFO III DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo 204.- 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.

PARÁGRAFO IV ANUNCIO DEL PROYECTO

Artículo 205.- 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

Artículo 206.- 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, para edificar en suelo 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

Artículo 207.- Banco de suelo del Distrito Metropolitano de Quito. - El Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en desuso o subutilizados, con el propósito de destinarlos para los fines establecidos en la planificación territorial.

Se priorizará la utilización de los bienes que forman parte del Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

Artículo 208.- Metodología para el desarrollo del inventario del Banco de Suelo.- En el inventario del Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito se considerarán a los bienes inmuebles que, a pesar de estar servidos por sistemas públicos de soporte, no desarrollan la totalidad de su potencial. Los bienes inmuebles que forman parte del Banco de Suelo se categorizan en vacíos y subutilizados.

Los inmuebles que formen parte del Banco de Suelo deberán considerar la susceptibilidad a fenómenos naturales, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, la protección y conservación ambiental y patrimonial, afectaciones, ampliaciones viales y derecho de vía.

Para la identificación de los bienes inmuebles del inventario, se deberá observar lo siguiente:

a) Identificación de bienes inmuebles vacíos:

Para la identificación de bienes inmuebles vacíos, se considerarán los siguientes parámetros:

- i. **Propiedad.** - Bienes inmuebles de dominio privado que pertenezcan al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- ii. **Construcción.** - Bienes inmuebles no edificados.
- iii. **Espacio Público.** - Se excluyen los bienes inmuebles catalogados como parques, plazas, quebradas, canchas, casas comunales, mercados, escenarios deportivos, y los demás categorizados como bienes de uso público de conformidad con la normativa nacional vigente.

b) Identificación de bienes inmuebles subutilizados:

Para la identificación de bienes inmuebles subutilizados, además de los parámetros de propiedad y espacio público, previstos en el literal anterior, se considerarán los siguientes:

- i. En suelo urbano, cuando exista un porcentaje de construcción del 1-15% del COS en Planta Baja, o un porcentaje de construcción del 1-10% del COS Total, asignados en la norma metropolitana vigente.
- ii. En suelo rural, cuando exista un porcentaje de construcción del 1-25% del COS en Planta Baja, o un porcentaje de construcción del 1-25% del COS Total, asignados en la norma metropolitana vigente.
- iii. En suelo urbano o rural, cuando el bien inmueble esté en desuso, a pesar de que tenga porcentajes de construcción del COS PB y COS Total superiores a los establecidos en los literales precedentes.

Artículo 209.- Proyectos a desarrollar en los inmuebles del Banco de Suelo. –

Los bienes del Banco de Suelo serán destinados para los programas o proyectos relacionados con:

- i. Construcción de infraestructura y equipamientos para los sectores de la salud, educación, recreación, y seguridad ciudadana;
- ii. Vivienda de interés social;
- iii. Dotación de espacios públicos;
- iv. Producción y ampliación de servicios públicos;
- v. Preservación y conservación del patrimonio de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- vi. Determinación de zonas para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

- vii. Reubicación o relocalización de asentamientos humanos; y,
- viii. Otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.

SECCIÓN III

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 210.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

PARÁGRAFO I

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 211.- Concesión onerosa de derechos.- La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano.

SECCIÓN IV

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO

PARÁGRAFO I

DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo 212.- Declaratoria de regularización prioritaria.- En el *Anexo PUGS 64. Matriz de predios identificados para la Declaratoria de regularización prioritaria* y mapa *Anexo PUGS 65. Declaratoria de regularización prioritaria*, de esta ordenanza, se determinan los predios identificados para la declaratoria de regularización prioritaria.

Los asentamientos humanos de hecho que forman parte de la declaratoria de regularización prioritaria deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa metropolitana vigente para continuar el proceso de regularización.

SECCIÓN V

ZONAS DE RENOVACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA

Artículo 213.- Declaratoria de Zonas de Renovación y Revitalización Urbana.-

Las áreas declaradas como Zonas de Renovación y Revitalización Urbana en el presente plan se encuentran en el *Anexo PUGS 66. Zonas de renovación y revitalización urbana.*

Disposiciones Generales

Primera.- Encárguese a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial el registro de la reforma al Plan de Uso y Gestión de Suelo ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo conforme los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

Segunda.- El cuadro de catálogo internacional industrial unificado (CIIU) referente a actividades económicas será aprobado mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado.

La aprobación o actualización del catálogo podrá incluir nuevos códigos de actividades económicas que no se encuentren especificadas en la norma vigente, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en la normativa metropolitana. Dicha actualización no podrá modificar las tipologías, impactos, ni escalas de compatibilidad de uso de suelo aprobadas en la presente ordenanza.

Tercera.- Las resoluciones de determinación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo caducarán a los dos (2) años desde la vigencia de la presente ordenanza. Los lotes que no hayan obtenido una licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20) dentro del plazo antes descrito deberán acogerse al aprovechamiento urbanístico asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuarta.- Las modificaciones que requieran los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) vigentes, deberán implementarse mediante la aplicación de un plan parcial.

Quinta.- La Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios será la encargada de la gestión de la Zona de Desarrollo Económico de Quito, bajo cualquiera de las modalidades establecidas por la normativa nacional aplicable.

Sexta.- En las nuevas Zonas Turísticas que sean declaradas en el Distrito Metropolitano de Quito, aplicarán las condiciones establecidas por las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana.

Séptima.- Para los procesos de habilitación de edificaciones en predios pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente aprobados a través de ordenanza del Concejo Metropolitano, las entidades colaboradoras realizarán las revisiones de proyectos constructivos de conformidad a la normativa de aprovechamiento urbanístico aprobada en estas ordenanzas.

Octava.- La cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo que contenga los límites parroquiales rurales e intercantonales será actualizada al momento que el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) apruebe oficialmente su actualización.

Novena.- Los predios que hayan obtenido una licencia metropolitana urbanística LMU (20) bajo el amparo de una norma de aprovechamiento urbanístico anterior conducente para la obtención de una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) podrán obtener esta licencia conforme la compatibilidad de actividades económicas vigente al momento de la emisión de la LMU (20), previo informe favorable de la administración zonal correspondiente.

Décima.- Los trazados viales aprobados por otros niveles de gobierno que sean remitidos para conocimiento del GAD del Distrito Metropolitano de Quito serán incorporados en una cobertura geográfica específica que se registrará en el campo de afectaciones del Informe de Regulación Metropolitana únicamente de manera informativa.

Décima Primera.- Los predios colindantes al eje férreo que no cuenten con accesos a través de otras vías, deberán gestionar sus accesos con el ente rector nacional de movilidad y transporte.

Décima Segunda.- En todas los tratamientos urbanísticos y usos de suelo específicos podrán ser delimitadas zonas de gestión del patrimonio, mismas que se sujetarán a los procedimientos de gestión conforme lo disponga la normativa metropolitana vigente.

Décima Tercera.- Forman parte integral de esta ordenanza los siguientes anexos:

Anexo PMDOT 01. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito

- Anexo PUGS 01. Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 02. Red verde urbana estructurante del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 03. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa - DMQ.*
- Anexo PUGS 04. Susceptibilidad alta y muy alta a movimientos en masa – Meseta*
- Anexo PUGS 05. Susceptibilidad a inundaciones – DMQ*
- Anexo PUGS 06. Susceptibilidad a inundaciones – Meseta*
- Anexo PUGS 07. Susceptibilidad a subsidencia – DMQ*
- Anexo PUGS 08. Susceptibilidad a subsidencia – Meseta*
- Anexo PUGS 9. Amenaza a flujos volcánicos – DMQ*
- Anexo PUGS 10. Amenaza a flujos volcánicos – Meseta*
- Anexo PUGS 11. Amenaza caída de ceniza – DMQ*
- Anexo PUGS 12. Amenaza caída de ceniza - Meseta, a nivel de la meseta del Distrito Metropolitano de Quito respectivamente.*
- Anexo 13. Amenaza sísmica en edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito.*
- Anexo PUGS 14. Polígonos industriales en el Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 15. Nodo articulador regional del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 16. Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito - ZEDE QUITO.*
- Anexo PUGS 17. Zonas Agroproductivas en el Distrito Metropolitano de Quito.*
- Anexo PUGS 18. Zonas de aprovechamiento extractivo en el Distrito Metropolitano de Quito.*
- Anexo PUGS 19. Microrregiones del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 20. Sistema policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 21. Descripción actual y futura de las centralidades del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 22. Nodos funcionales del Distrito Metropolitano de Quito*
- Anexo PUGS 23. Nodos de centralidad del Distrito Metropolitano de Quito*

Anexo PUGS 24. Equipamientos de jerarquía cantonal y supracantonal actuales y propuestos del Distrito Metropolitano de Quito

Anexo PUGS 25. Sistema de movilidad estructurante, del presente instrumento.

Anexo PUGS 26. Clasificación del suelo - DMQ

Anexo PUGS 27. Clasificación del suelo - Meseta

Anexo PUGS 28. Subclasificación del suelo urbano - DMQ

Anexo PUGS 29. Subclasificación del suelo urbano - Meseta

Anexo PUGS 30. Subclasificación del suelo rural - DMQ

Anexo PUGS 31. Subclasificación del suelo rural - Meseta

Anexo PUGS 32. Polígonos de intervención territorial - DMQ

Anexo PUGS 33. Polígonos de intervención territorial – Meseta

Anexo PUGS 34. Tratamientos urbanísticos - DMQ

Anexo PUGS 35. Tratamientos urbanísticos – Meseta

Anexo PUGS 36. Zonas priorizadas para implementación de proyectos de vivienda de interés social

Anexo PUGS 37. Usos generales del suelo - DMQ

Anexo PUGS 38. Usos generales del suelo - Meseta

Anexo PUGS 39. Usos específicos principales del suelo - DMQ

Anexo PUGS 40. Usos específicos principales del suelo - Meseta

Anexo PUGS 41. Equipamientos de recreación y deporte metropolitanos proyectados

Anexo PUGS 42. Tipologías de equipamientos específicos permitidos en el Parque Metropolitano Bicentenario.

Anexo PUGS 43. Zonas para implantación de actividades CZ1A y CZ1B en el Centro Histórico de Quito.

Anexo PUGS 44. Zonas de prohibición de implantación de centros de diversión correspondientes a la tipología CZ1A.

Anexo PUGS 45. Zonas en las que no se aplican condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios de tipología CZ1A y CZ1B.

Anexo PUGS 46. Matriz de Actividades Económicas Restringidas.

Anexo PUGS 47. Edificabilidad básica DMQ

Anexo PUGS 48. Edificabilidad básica Meseta

Anexo PUGS 49. Edificabilidad general máxima DMQ

Anexo PUGS 50. Edificabilidad general máxima Meseta

Anexo PUGS 51. Categorización vial del Distrito Metropolitano de Quito: Vías expresas, vías arteriales, vías colectoras y vías especiales

Anexo PUGS 52.A Vialidad local urbana del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Anexo PUGS 52.B Vialidad local rural del Distrito Metropolitano de Quito

Anexo PUGS 53. Matriz de vialidad existente en el DMQ según sus categorías.

Anexo PUGS 54. Matriz de trazado vial aprobado según su categoría.

Anexo PUGS 55. Matriz de vialidad proyectada según sus categorías.

Anexo PUGS 56. Tipología del sistema vial principal: Vías existentes, vías proyectadas y trazado vial aprobado del Distrito Metropolitano de Quito

Anexo PUGS 57. Zonas de protección especial - DMQ

Anexo PUGS 58. Zonas de protección especial - Meseta

Anexo PUGS 59. Zona de protección del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, de esta Ordenanza.

Anexo PUGS 60. Sectores sujetos al desarrollo de Planes urbanísticos complementarios

Anexos PUGS 61. Proyectos integrales

Anexo PUGS 62. Unidades de actuación urbanística

Anexo PUGS 63. Zonas especiales de interés social

Anexo PUGS 64. Matriz de predios identificados para la Declaratoria de regularización prioritaria y

Anexo PUGS 65. Declaratoria de regularización prioritaria

Anexo PUGS 66. Zonas de renovación y revitalización urbana.

Anexo PUGS 67. Informe de tratamientos urbanísticos.

Disposiciones Transitorias

Primera.- En el término de quince (15) días contados a partir de la aprobación de esta ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial actualizará los datos constantes en los Informes de Regulación Metropolitana y en los Informes de Compatibilidad de Uso de Suelo, conforme la norma urbanística aprobada en el anexo de esta ordenanza.

Segunda.- En el término de (60) días contados a partir de la aprobación de esta ordenanza, la Secretaría de TICS, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Catastro, diseñará y realizará las modificaciones a implementar en el sistema SIREC-Q, conforme a los contenidos de este instrumento.

Tercera.- En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos, en coordinación con la entidad metropolitana encargada del hábitat y ordenamiento territorial, diseñará y realizará las modificaciones a implementar en el sistema informático de la Licencia Única de Actividades Económicas LUAE, conforme a los contenidos de este instrumento.

Cuarta.- En el término de quince (15) días a partir de la aprobación de esta ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial presentará a la Comisión de Uso de Suelo el mapa de las zonas específicas para la implantación de actividades económicas comerciales y de servicios de tipología CM1C en uso de suelo múltiple y protección urbana patrimonial, para su aprobación mediante resolución del Concejo Metropolitano.

Quinta.- En el término de noventa (90) días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, el operador urbano en coordinación con las entidades ejecutoras metropolitanas desarrollará el Banco de Costos de la Construcción del Distrito Metropolitano de Quito, que permitirá contar con las especificaciones técnicas y análisis de precios unitarios, como base para la formulación de proyectos del Catálogo de Proyectos de Desarrollo Urbano y para el cálculo de las cargas que se establezcan en las unidades de actuación urbanística.

Sexta.- La vialidad local del Anexo Nro. 52.A de este instrumento deberá ser actualizada mediante la aprobación de los nuevos planes viales locales que serán elaborados por parte de las administraciones zonales en el plazo de nueve (9) meses contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza mediante los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

La vialidad principal proyectada constante en los anexos de la presente ordenanza podrá ser actualizada a través de ordenanza del Concejo Metropolitano de Quito.

Séptima.- En el término de noventa (90 días) contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Secretaría de Movilidad desarrollará las resoluciones e instructivos necesarios para la aprobación de trazados viales en el DMQ.

Octava.- En el término de ciento ochenta (180) días contado a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos presentará al Concejo Metropolitano una propuesta de ordenanza que contenga estrategias para la prevención de la susceptibilidad a amenazas y riesgos en los tejidos definidos en los mapas de riesgos, relacionados con la ejecución de infraestructura de viviendas de familias de escasos recursos económicos.

Novena.- En el plazo de un (1) año contado a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la entidad responsable de la administración de parques metropolitanos y espacios públicos presentará el plan de gestión para la transformación en parques metropolitanos a las áreas definidas en el presente plan.

Décima.- En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos presentará a la Comisión de Hábitat y Vivienda el proyecto de reforma al texto del Título *“DE LA SEGURIDAD, CONVIVENCIA CIUDADANA Y GESTIÓN DE RIESGOS DE EL PROCESO DE VALORIZACIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA LA RELOCALIZACIÓN DE FAMILIAS DAMNIFICADAS Y EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE”*, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con base en lo determinado en la normativa vigente que rige el plan parcial de zonas especiales de interés social.

Décima Primera.- Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo LMU (10), obtenida desde el 13 de septiembre del 2021 hasta la aprobación de esta ordenanza, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, podrán obtener la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20) con la normativa vigente a la fecha de autorización de la LMU(10), para lo cual dispondrán de un (1) año para la obtención

de la LMU(20), contado a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la licencia caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.

Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

Décima Segunda.- En el término de treinta (30) días contados a partir de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, el ente metropolitano encargado de la movilidad y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas realizarán las coordinaciones necesarias con el gobierno nacional y/o provincial para definir las concurrencias para la planificación, ejecución, administración y gestión en vías principales que se ubiquen en áreas con clasificación de suelo urbana y rural.

Disposiciones Reformatorias

Primera.- Elimínese los Anexos correspondientes al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito y sus apéndices, de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021.

Segunda.- Sustitúyase la disposición general primera de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto: *“El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) forma parte integral de la presente ordenanza, como anexo.”*

Tercera.- Sustitúyase la disposición general cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, reformada mediante disposición reformativa Décima Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 sancionada el 2 de noviembre de 2022, por el siguiente texto:

“Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados desde el 13 de septiembre de 2021 hasta la entrada en vigencia de la presente Ordenanza ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos que

hayan iniciado el proceso presentando todos los requisitos y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaría de Territorio y Ordenamiento Territorial, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dichos impactos, aprobado por la Secretaría de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente.

También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente.”

Cuarta.- Elimínese las disposiciones generales: quinta, séptima, décimo segunda, décimo tercera, décimo cuarta, décimo sexta, vigésimo primera, vigésimo segunda, vigésimo tercera, y vigésimo cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 2 de noviembre de 2022; y las disposiciones generales vigésimo quinta, vigésimo sexta y vigésimo séptima de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, incorporadas mediante ordenanza No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022.

Quinta.- Refórmese la Disposición General Décimo Primera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, reformada mediante ordenanza metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022, por el siguiente texto:

“Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico, y las Ordenanzas Especiales cuya ejecución esté a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda aprobados antes de la vigencia de esta ordenanza y que no

hayan sido derogados expresamente por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mantendrán las asignaciones de usos de suelo y sus compatibilidades, y de edificabilidad, que se establecen en el instrumento de su aprobación.

Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), las Resoluciones del Concejo Metropolitano y las Ordenanzas Especiales cuya ejecución esté a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, que asignan datos de zonificación, se homologarán a las denominaciones de uso de suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación.

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberán incorporar el Código Especial “PUAE” en la cartografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Todas las ordenanzas y resoluciones aprobadas por el Concejo Metropolitano que contengan aprobaciones de PUAE o de asignación de datos de zonificación, mantendrán la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en ésta.”

Sexta.- Elimínese las disposiciones transitorias de la primera a la cuadragésima segunda de la Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021.

Séptima.- Sustituir el literal b) “Objeto Principal” del artículo 196 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente:

“b. Diseñar, planificar, construir, mantener, operar, gestionar y, en general, explotar la infraestructura de las zonas francas y regímenes especiales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:”

Octava.- Elimínese el numeral 15 y sustitúyase el numeral 24 del artículo 214 del Código Municipal por el siguiente: “24. *Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano*” y renumérese en función de estos cambios.

Novena.- Incorpórese como segundo inciso del artículo 2137 del Código Municipal sobre la “*Vigencia y revisión del plan de uso y gestión del suelo*”, lo siguiente:

“La actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se realiza al inicio de cada periodo administrativo podrá incorporar actualizaciones de zonas declaradas como áreas protegidas por el nivel nacional o local, de vías expresas aprobadas por el Concejo Metropolitano, de equipamientos de escala metropolitana, nuevas zonas de amenazas y riesgos identificadas, dentro de los mapas del componente estructurante, sin que la actualización signifique una modificación de la clasificación y

subclasificación del suelo.”

Décima.- Refórmese el literal d) del artículo 2205 del Código municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto: *“d) No retirar los cables cortados y en desuso del suelo del espacio público”*

Décima Primera.- Sustitúyase el artículo 2618 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

“Actualización y registro de la cartografía vial.- La vialidad en sus diferentes categorías y tipologías, que se originen de la aprobación a través de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Metropolitano, y actos administrativos correspondientes, como la vialidad urbana de competencia de otros niveles de gobierno, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La vialidad rural de competencia de los demás niveles de gobierno será registrada en un cobertura cartográfica exclusiva para incluir la afectación correspondiente dentro del Informe de Regulación Metropolitana.”

Décima Segunda.- Elimínese el último párrafo del artículo 2279 *“- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo”* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, y agréguese el siguiente numeral a continuación del numeral 8:

“9. En caso de actualizaciones de áreas pertenecientes al patrimonio natural, cultural, histórico, arquitectónico y arqueológico estatal o metropolitano.”

Décima Tercera.- Elimínese el artículo 2264 *“Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo”* del Código Municipal del Código Municipal.

Décima Cuarta.- Elimínese el artículo 2265 *“Protección a las autorizaciones de edificación”* del Código Municipal.

Décima Quinta.- Agréguese en el artículo 2315 *“Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana”* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito después del literal j), el siguiente:

“k) La actualización del plano y tabla del valor del suelo por la transformación del suelo de rural a urbano dentro del área de intervención. Para lo cual se coordinará con la entidad responsable del catastro municipal.”

Décima Sexta.- Sustitúyase el literal d) del artículo 2347 *“Tratamientos urbanísticos para suelo rural”* del Código Municipal por el siguiente:

d) 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 humano.

Se podrá aplicar también en el suelo rural con subclasificación de protección y producción con presencia de asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente identificados, en los cuales se podrá asignar uso de suelo y edificabilidad de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo”

Décima Séptima.- Elimínese el artículo 2350 “De la aplicación de los estándares urbanístico” del Código Municipal.

Décima Octava.- Elimínese el artículo 2351 “Cumplimiento de los estándares urbanísticos” del Código Municipal.

Décima Novena.- Elimínese el artículo 2352 “Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad” del Código Municipal.

Vigésima.- Incorpórese como último inciso del artículo 2356 “Condiciones de implantación” del Código Municipal lo siguiente:

“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.”

Vigésima Primera.- Sustitúyase el literal b) del artículo 2362 “Usos específicos residenciales para suelo rural” del Código Municipal, por el siguiente:

“b) Residencial Rural Restringido (RRR): Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y 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 alto riesgo

Podrá asignarse además en los asentamientos humanos de hecho y consolidados debidamente identificados, localizados en suelo rural con subclasificación de protección, producción, indistintamente de su colindancia o no al suelo urbano, para los cuales, el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignará un código de edificabilidad especial.”

Vigésima Segunda.- Sustitúyase el artículo 2365 “Uso de comercios y servicios especializados” del Código Municipal por el siguiente:

“Artículo 2365.- Uso de comercios y servicios especializados.- El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que permite actividades económicas mayoritariamente comerciales destinadas a fortalecer las cadenas de producción”

Vigésima Tercera.- Sustitúyase el numeral v. del literal a) del artículo 2370 “*Tipología de Equipamientos*” por el siguiente:

v. Recreación y deporte (ED): corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte 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.

Vigésima Cuarta.- Sustitúyase el artículo 2375 “*Uso Recurso Natural No Renovable*” del Código Municipal por el siguiente:

“Art. 2375.- Uso recurso natural no renovable.- *El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado a las áreas en suelo rural 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, 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.

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

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 realizará de acuerdo a la normativa nacional vigente y estará a cargo de la autoridad ambiental que sea competente.

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 genere el órgano metropolitano responsable del ambiente.

No se permite la actividad residencial dentro de este uso de suelo.”

Vigésima Quinta.- Modifíquese el inciso tercero del artículo 2393 del Código Municipal por el siguiente: “*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 deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en*

las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.”

Vigésima Sexta.- Modifíquese el inciso segundo del artículo 2395 *“Incremento de coeficiente de ocupación del suelo”* del Código Municipal por el siguiente: *“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.”*

Vigésima Séptima.- Elimínese el artículo 2397 *“Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo”* del Código Municipal.

Vigésima Octava.- Elimínese el artículo 2403 *“Casos especiales de uso y ocupación de suelo”* del Código Municipal.

Vigésima Novena.- Sustitúyase el último inciso del artículo 2407 *“Adosamiento entre lotes particulares”* del Código Municipal, por el siguiente texto: *“En todos los casos, la altura de edificabilidad máxima deberá respetar la forma de ocupación, los retiros asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.*

Trigésima.- Incluir como último inciso del artículo 2433 *“De la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas”* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente:

“El valor del suelo de los predios localizados en Unidades de Actuación Urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será el que tenía el predio al momento de aprobarse la ordenanza que las delimita.”

Trigésima Primera.- Agréguese como cuarto inciso del artículo 2436 *“Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística”* del Código Municipal, lo siguiente:

“Cuando la unidad de actuación urbanística aprobada contenga bienes inmuebles inventariados, previo a obtener la licencia metropolitana correspondiente, deberá continuar el proceso establecido en la normativa metropolitana vigente de áreas históricas.”

Trigésima Segunda.- Elimínese el inciso final del artículo 2473 *“De la aplicación del Anuncio del Proyecto”* del Código Municipal que establece: *“El procedimiento para la aplicación del anuncio del proyecto será emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución”*

Trigésima Tercera.- Modifíquese el artículo 2483 *“Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito”* del Código Municipal, por el siguiente: *“2483.- Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito. - El Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado, de propiedad del Municipio*

del Distrito Metropolitano de Quito y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en desuso o subutilizados, y los que adquiriera a cualquier título y modalidad, a fin de destinarlo para los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Se priorizará la utilización de los bienes que forman parte del Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.”

Trigésima Cuarta.- Elimínese el artículo del artículo 2484 “*Administración del Banco de Suelo*” del Código Municipal.

Trigésima Quinta.- Refórmese el artículo 2485 del Código Municipal, por el siguiente: “*Artículo 2485.- Inventario del Banco de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.- La entidad encargada de hábitat y ordenamiento territorial, mediante resolución, emitirá el inventario de bienes inmuebles que forman parte del Banco de Suelo, mismo que incluirá un registro georreferenciado de los bienes inmuebles.*

El inventario de Banco de Suelo deberá ser actualizado, para lo cual las entidades municipales encargadas del registro y verificación de bienes inmuebles deberán generar reportes semestrales de los inmuebles nuevos que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mismos que deberán ser remitidos a la entidad encargada de hábitat y ordenamiento territorial.

La entidad encargada de hábitat y ordenamiento territorial mediante informe determinará los usos potenciales de los inmuebles que forman parte del inventario del Banco de Suelo, de conformidad con lo que establece la normativa nacional y metropolitana vigente.”

Trigésima Sexta.- Elimínese el artículo 2486 “*Creación y actualización del inventario del Banco de suelo*” del Código Municipal.

Trigésima Séptima.- Agréguese como literal c. del artículo 2504 “*Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

c. Zonas de Renovación y Revitalización Urbana de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

Trigésima Octava.- Incorpórese como cuarto inciso del artículo 2546 del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano del Código Municipal lo siguiente:

“Los costos de los diseños definitivos de los proyectos podrán ser financiados sin exceder el dieciséis por ciento (16%) del monto total correspondiente al valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos.”

TrigésimaNovenena.- Incorpórese el Siguiete: *PARÁGRAFO IV “De las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana” en la Sección I “Instrumentos de Gestión” del Capítulo IV “De la Gestión del Suelo” del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” del Libro IV.1 “Del uso de suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con los siguientes artículos, y reenumérese:*

“PARÁGRAFO IV

De las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana

Artículo 2546.- Zonas de Renovación y Revitalización Urbana.- *Las zonas de renovación y revitalización urbana son áreas de promoción económica e inmobiliaria identificadas en el Distrito Metropolitano de Quito que requieren políticas, programas, proyectos e incentivos que permitan la transformación de las condiciones urbanísticas para consolidar el modelo de ciudad, dinamizar la economía, propiciar la inversión y mejorar la calidad de vida de los habitantes.*

Artículo 2547.- Objetivo de las zonas de renovación y revitalización urbana.- *Las zonas de renovación y revitalización urbana buscan:*

- a) Renovar y revitalizar zonas deterioradas o degradadas que requieren procesos de transformación urbanística.*
- b) Potenciar la consolidación de zonas estratégicas para fortalecer el sistema policéntrico y el modelo de ciudad.*
- c) Atraer nuevas inversiones económicas, comerciales, turísticas e inmobiliarias.*
- d) Promover la diversidad de actividades que permitan usos residenciales, comerciales, equipamientos, la dotación de sistemas públicos de soporte de calidad y la promoción turística.*
- e) Crear incentivos urbanísticos para las inversiones que se realicen en las zonas determinadas.*
- f) Aplicar de manera prioritaria instrumentos de gestión del suelo.*

Artículo 2548.- De la declaratoria de las Zonas de renovación y revitalización urbana: *La declaratoria de las zonas de renovación y revitalización urbana se realizará a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo o de un plan parcial.*

SUB PARÁGRAFO I

DE LOS TIPOS DE ZONAS DE RENOVACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA

Artículo 2549.- De las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario.- *Las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario aplicarán en los polígonos de centralidades determinados en el Plan Metropolitano de*

Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que tengan asignado tratamiento urbanístico de renovación en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial, y que presenten una baja consolidación de la norma urbanística total asignada.

No podrán delimitarse zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario en las centralidades de las zonas administrativas Tumbaco y Valle de los Chillos.

Artículo 2550.- De las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico.- *Las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico aplicarán en todas las áreas declaradas como zonas especiales turísticas.*

Adicionalmente aplicarán en los polígonos de centralidades determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tengan tratamiento urbanístico de renovación establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial.

No podrán delimitarse zonas de renovación y revitalización económica en las centralidades de las zonas administrativas Tumbaco y Valle de los Chillos.

SUB PARÁGRAFO II

DE LOS INCENTIVOS DE ZONAS DE RENOVACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA

Artículo 2551.- De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario.- *Para proyectos de edificación ubicados en las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo inmobiliario, se descontará el 50% de valor determinado por concepto de concesión onerosa de derechos*

Artículo 2552.- De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico en Zonas Especiales Turísticas: *En las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico dentro de Zonas Especiales Turísticas declaradas por el Distrito Metropolitano de Quito, se podrá exonerar el 100% del valor de la concesión onerosa de derechos por concepto de cambio de uso de suelo en las actividades turísticas, culturales, recreativas y deportivas en todas sus escalas; así como en las actividades comerciales y de equipamientos, de escala barrial y sectorial, definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial.*

Artículo 2553.- De los incentivos de las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico en centralidades con tratamiento urbanístico de renovación.- *En las zonas de renovación y revitalización urbana para el desarrollo económico dentro de centralidades determinadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con tratamiento urbanístico de renovación establecido en el Plan de*

Uso y Gestión del Suelo o en un Plan Parcial, el valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos por licenciamiento en una nueva actividad económica, tendrá un descuento en función de la escala de la actividad a licenciar, según lo establecido en la siguiente tabla:

<i>Escala de actividad</i>	<i>Porcentaje de descuento</i>
<i>Barrial</i>	<i>75%</i>
<i>Sectorial</i>	<i>50%</i>
<i>Zonal</i>	<i>25%</i>
<i>Metropolitano</i>	<i>0%</i>

SUB PARÁGRAFO III

DE LAS ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA

Artículo 2554.- De las zonas de promoción inmediata.- *Se consideran zonas de promoción inmediata a las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana, como aquellas que puedan ser declaradas dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Urbanístico Complementario.*

Cuadragésima.- Refórmese el numeral 13 del artículo 2554 del Código Municipal por el siguiente: *“13. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano”.*

Cuadragésima Primera.- Elimínese el literal c) del artículo 2564 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece:

“c. Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.”

Cuadragésima Segunda.- Elimínese el tercer inciso del artículo 2635 *“Del control territorial”* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece:

“El órgano responsable del control, en el ámbito de sus competencia, verificará el cumplimiento de los planes, programas y proyectos presentados por el promotor o administrado que se desarrollen por motivo de aplicación y ejecución de los estándares urbanísticos, en cumplimiento de la normativa

metropolitana vigente.”

Cuadragésima Tercera.- Elimínese la Sección IV “*Del Control del Estándar de Edificabilidad*”, del Capítulo XIII “*Del Control de la Habilitación, Uso y Ocupación del Suelo*” del Título I del “*Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito*” del Código Municipal.

Cuadragésima Cuarta.- Elimínese el artículo 3771 “*Intensificación de la ocupación del suelo (COS)*” y el artículo 3772 “*Proyectos en predios inventariados integrados*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Cuadragésima Quinta.- Elimínese la disposición general décima tercera de la ordenanza metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022.

Cuadragésima Sexta.- Refórmese la disposición reformativa Quinta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022 por lo siguiente:

QUINTA. - Sustitúyase el artículo 1670 del Código Municipal vigente por el siguiente texto:

“A partir del año 2024, La Dirección Metropolitana Financiera transferirá a la cuenta de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) los fondos recaudados por concepto de la contribución especial de mejoras generada por inversiones en obras públicas.

Al órgano encargado de la operación urbana se transferirán los fondos recaudados por concepto de contribución especial de mejoras de los proyectos ejecutados del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano y Unidades de Actuación Urbanística.

En ambos casos, las transferencias se ejecutarán de acuerdo con las asignaciones del presupuesto municipal, salvo aquellos financiados con deuda cuyo servicio deba ser atendido por el Municipio.”

Cuadragésima Séptima.- Elimínese la disposición reformativa décimo cuarta de la ordenanza metropolitana No. 044-2022.

Cuadragésima Octava.- Elimínese la disposición transitoria segunda de la ordenanza metropolitana No. 048-2022 de 29 de diciembre de 2022.

Cuadragésima Novena.- A fin de consolidar en un único documento, la totalidad de las disposiciones respecto del instrumento de gestión Concesión Onerosa de Derechos, sustitúyase el Anexo Nro. 1 de la Ordenanza Metropolitana 044-2022 por el documento adjunto Anexo Nro.1 “*De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios*”

Disposiciones Derogatorias

Primera.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana Nro. 0326 sancionada el 18 de octubre de 2010 que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “El Beaterio”.

Segunda.- Deróguese la Ordenanza Nro. 086 sancionada el 03 de diciembre del 2015 que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”

Tercera.- Deróguese la Ordenanza Nro. 273 sancionada el 22 de diciembre de 2008 y su modificatoria mediante Ordenanza Metropolitana No. 0234 sancionada el 24 de septiembre del 2018 que contiene el Proyecto Urbanístico Manuel Córdova Galarza.

Cuarta.- Deróguese la Ordenanza Nro. 0273 sancionada el 05 de diciembre de 2018 que contiene el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “La Betania”.

Quinta.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana Nro. 0460 sancionada el 14 de noviembre del 2013 que contiene: La Estructuración Parcelaria y Aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centralidad Quitumbe”.

Sexta.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana Nro. 0021 sancionada el 06 de noviembre de 2014 que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Complejo Judicial Quito Norte”.

Séptima.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana Nro. 0022 sancionada el 06 de noviembre de 2014 que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Complejo Judicial Quito Sur”.

Octava.- Deróguese la Ordenanza Nro. 0559 sancionada el 09 de mayo del 2014 que aprobó el Proyecto Urbano-Arquitectónico Especial Denominado “Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera”.

Novena.- Deróguese la ordenanza No. 135 del año 2011 del Plan Especial del Sector La Floresta.

Décima.- Deróguese la Resolución del Concejo Municipal de Quito Nro. 4 de 1992 que resuelve “*Aprobar la urbanización denominada No.145-C CARRETAS, ubicada en la Parroquia de Cotocollao, sector Carretas calle s/n*”.

Décima Primera.- Deróguese la Ordenanza de Zonificación Especial Nro. 0041

sancionada el 27 de julio de 2009, que aprueba el Plan Especial del barrio Quito Tennis.

Disposición Final

La presente ordenanza será publicada en la Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial.