



**Municipio
de Quito**

ANEXO 4. MATRIZ DE AJUSTES EN TEXTO DEL DOCUMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Componente Estructurante				
Nro.	Título / Capítulo / Parágrafo / Subparágrafo / pág.	Contenido actual	Propuesta de ajuste	Justificación
1	Introducción Vinculación con el MTD pág. 8-9	<p>La planificación incluye la organización del crecimiento urbano mediante una distribución de la población acorde a las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.</p> <p>La propuesta del PUGS para este componente, en alineación de los lineamientos del Modelo Deseado del PMDOT, busca:</p> <p>1. Ordenar el DMQ, considerando su matriz biofísica, entendida como las condicionantes bioclimáticas, geomorfológicas, hidroecológicas y ecosistémicas, en la planificación del territorio como soporte de los asentamientos humanos y sus actividades industriales.</p>	<p>La planificación incluye la organización del crecimiento urbano mediante una distribución de la población acorde a las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público; la gestión integral ambiental, de residuos, de riesgos y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible, con énfasis al cumplimiento del objetivo 11 ciudades y comunidades sostenibles, promoviendo la resiliencia y la reducción del riesgo de desastres.</p> <p>La propuesta del PUGS para este componente, en alineación de los lineamientos del Modelo Deseado del PMDOT, busca:</p> <p>1. Ordenar el DMQ, considerando su matriz biofísica, entendida como las condicionantes bioclimáticas, geomorfológicas, hidroecológicas, ecosistémicas y de amenazas ante fenómenos naturales, en la planificación del territorio como soporte de los asentamientos humanos y sus actividades industriales, agroproductivas, o de aprovechamiento extractivo.</p>	<p>Se incorpora el tema de los riesgos y la disminución de riesgos frente a fenómenos naturales</p>
2	Articulación DMQ- Región pág. 10		<p>Quito Metropolitano y sus conurbaciones</p> <p>La conurbación se define como un conjunto de varios núcleos urbanos inicialmente independientes y contiguos por sus márgenes, que al crecer acaban formando una unidad funcional.</p>	<p>Se incorpora el concepto de conurbaciones para una mejor comprensión de las descripciones posteriores</p>
3	Capítulo I Estructura Urbano Rural Pág. 15	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema Ambiental y de Riesgo Natural <ul style="list-style-type: none"> Áreas Naturales Protegidas Zonas de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales polígonos industriales y zonas agroproductivas Zonas de aprovechamiento extractivo • Sistema de Microrregiones Rurales Sostenibles • Sistema Policéntrico • Sistemas Públicos de Soporte <ul style="list-style-type: none"> Servicios básicos Equipamientos Sistema Vial Sistema de Movilidad y Conectividad 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema Ambiental y de Riesgo Natural <ul style="list-style-type: none"> Áreas Naturales Protegidas Zonas de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales Zonas de aprovechamiento extractivo • Sistema de Microrregiones <ul style="list-style-type: none"> Microrregiones Rurales Sostenibles Zonas de desarrollo económico, industrial y agroproductivo • Sistema Policéntrico • Sistemas Públicos de Soporte <ul style="list-style-type: none"> Servicios básicos Equipamientos Sistema Vial Sistema de Movilidad y Conectividad 	<p>Se desagrega para mejor comprensión el sistema de micro regiones sostenibles</p>

<p>4</p>	<p>Capítulo I Parágrafo I Sistema ambiental y de riesgo natural Pág. 14-15</p>	<p>El medio ambiente natural se entenderá como un sistema que provee múltiples servicios ecosistémicos fundamentales para la vida animal y vegetal, tales como: proporcionar alimentos nutritivos y agua limpia; regular el clima; apoyar la polinización de los cultivos y la formación de suelos, y ofrecer beneficios recreativos y culturales. Los servicios ecosistémicos son los fundamentos de los sistemas agroalimentarios.</p> <p>Infraestructura Verde.- Es todo componente, subcomponente o elemento natural y/o construido que en su conjunto mantiene, sustenta, restaura los procesos ecológicos naturales como el ciclo del agua y purificación del aire, y que proporciona resiliencia a través de los beneficios de la naturaleza o servicios ecosistémicos a la ciudad u otros asentamientos humanos para la mejora de la calidad del hábitat, a través de la protección y valorización de la naturaleza y su relevancia contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental. Se pretende lograr esto mediante la conservación de las áreas naturales protegidas, la consolidación de los corredores ecológicos, de la red verde urbana y la protección y recuperación de quebradas, entre otros.</p> <p>Infraestructura Azul.- Es todo componente, subcomponente, elemento o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos, que cuentan con una especial relevancia para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, diseño urbano, uso eficiente y saneamiento, así como aspectos cruciales contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental</p>	<p>El medio ambiente natural se entenderá como un sistema que provee múltiples servicios ecosistémicos fundamentales para la vida animal y vegetal, tales como: proporcionar alimentos nutritivos y agua limpia; regular el clima; apoyar la polinización de los cultivos y la formación de suelos, mitigar o proteger del impacto de inundaciones y otros fenómenos disparados por el agua y ofrecer beneficios recreativos y culturales. Los servicios ecosistémicos son los fundamentos de los sistemas agroalimentarios.</p> <p>El sistema de protección priorizará la conservación de ecosistemas sanos y altos en biodiversidad que brindan servicios ecosistémicos, así como la restauración de los ecosistemas degradados. De manera transversal, se incorporan al sistema ambiental los siguientes conceptos:</p> <p>Infraestructura verde-Azul.- Corresponde a la red interconectada y planificada de áreas naturales y seminaturales, los cuales incluyen cuerpos de agua, espacios abiertos verdes públicos y privados, que provisionan de diferentes servicios ecosistémicos.</p> <p>Infraestructura Verde.- Es todo componente, subcomponente o elemento natural y/o construido que en su conjunto mantiene, sustenta, restaura los procesos ecológicos naturales como el ciclo del agua y purificación del aire, y que proporciona resiliencia a través de los beneficios de la naturaleza o servicios ecosistémicos a la ciudad u otros asentamientos humanos para la mejora de la calidad del hábitat, a través de la protección y valorización de la naturaleza y su relevancia contra los fenómenos hidrometeorológicos ahora exacerbados por el cambio climático y de la inequidad social y ambiental. Se pretende lograr esto mediante la conservación de las áreas naturales protegidas, la consolidación de los corredores verdes, de la red verde urbana y la protección y recuperación de quebradas, entre otros.</p> <p>Infraestructura Azul.- Es todo componente, subcomponente, elemento o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos, que cuentan con una especial relevancia para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, diseño urbano, uso eficiente y saneamiento, así como aspectos cruciales para regular los flujos de agua y mitigar los efectos del agua relacionados con el cambio climático y de la inequidad social y ambiental.</p>	<p>Se incorporan aspectos referentes al cambio climático y los fenómenos que estos están provocando en los entornos naturales, así como la mitigación de esos fenómenos.</p> <p>La Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022, resolvió, como parte de las medidas de reparación integral, la ejecución de obras tendientes a estabilizar el cauce del Río Monjas y diferentes medidas de no repetición, y, ordenó al Municipio del DMQ la elaboración de una ordenanza verde y azul.</p> <p>A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Constitucional, el Municipio de Quito, se encuentra en desarrollo de la propuesta de “ordenanza de infraestructura verde-azul”, que recoge el concepto de infraestructura verde-Azul como “una red interconectada y planificada de áreas naturales y seminaturales, los cuales incluyen cuerpos de agua, espacios abiertos verdes públicos y privados, que provisionan de diferentes servicios ecosistémicos”, el cual se incorpora en el texto del componente estructurante, a fin de mantener coherencia entre los documentos normativos realizados por las diferentes instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p>
----------	--	--	--	---

5	<p>Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo I Áreas naturales Pág. 17-18</p>	<p>c) Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS. Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural</p> <p>LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN Y TRATAMIENTO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN</p> <p>d) En los asentamientos humanos regularizados que se encuentran en áreas de protección ecológica y que no estén consolidados, se mantendrá el lote mínimo, sin embargo, se deberá modificar la forma de ocupación, disminuyendo el número de pisos y permitiendo un menor porcentaje de ocupación (COS).</p>	<p>c) Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS. Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, tienen como objetivos la conservación y la recuperación de suelos y de cobertura vegetal, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.</p> <p>LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN Y TRATAMIENTO DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN</p> <p>d) En los asentamientos humanos regularizados que se encuentran en áreas de protección ecológica y que no estén consolidados, se mantendrá el lote mínimo, sin embargo, se deberá modificar la forma de ocupación, disminuyendo el número de pisos y permitiendo un menor porcentaje de ocupación (COS). En el caso de los asentamientos humanos regularizados consolidados se conserva la normativa con la que fueron aprobados.</p>	<p>Reestructuración del concepto de acuerdo a las características ambientales particulares de los ACUS. Aclaración del caso de asentamientos humanos regularizados y consolidados en estas áreas</p>
6	<p>Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo II Zonas de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales Pág. 18-19-20</p>	<p>Son aquellas donde existe la factibilidad de concurrencia de un fenómeno sobre la base de las condiciones locales del terreno. La susceptibilidad es una propiedad del terreno que indica qué tan favorables o desfavorables son las condiciones para que puedan ocurrir eventos como deslizamientos, inundaciones, hundimientos, flujos de lodo y escombros, entre otros.</p> <p>a) Susceptibilidad a movimientos en masa. Los movimientos en masa son procesos en los cuales el volumen constituido por roca, suelo, tierras, detritos o escombros se desplaza ladera abajo por acción de la gravedad, y se clasifican según la forma de la superficie de deslizamiento. Los fenómenos más comunes son los deslizamientos y desprendimientos generados en los márgenes de quebradas, taludes de vías y en pendientes mayores a un ángulo de 30° (Apéndice C1_1.2_02).</p> <p>c) Susceptibilidad a subsidencias. La subsidencia hace referencia al hundimiento paulatino de la corteza terrestre, continental o submarina. Puede deberse a causas como: disolución de materiales profundos, construcción de obras subterráneas o de galerías mineras, erosión del terreno en profundidad, el flujo lateral del suelo, la compactación de los materiales que constituyen el terreno o la actividad tectónica.</p> <p>d) Amenaza Volcánica. La amenaza volcánica se refiere a la probabilidad de erupción de un volcán activo, que puede causar algún peligro para la integridad física de la población y afectar sectores como la movilidad y la producción debido a la emisión de flujos laháricos, caída de piroclastos (cenizas) y emisión de gases, entre otros. El Distrito Metropolitano de Quito, por su ubicación, rodeado de volcanes de edades geológicas recientes, y por ser parte del Cinturón de Fuego del Pacífico, presenta amenaza a este</p>	<p>El enfoque de gestión de riesgos en la planificación territorial es holístico e integral, con una visión de análisis prospectivo que busca superar la visión que se centra en acciones inmediatas correctivas, reactivas y asistenciales. La susceptibilidad es una propiedad del terreno que indica qué tan favorables o desfavorables son las condiciones para que puedan ocurrir eventos como deslizamientos, inundaciones, hundimientos, entre otros.</p> <p>a) Susceptibilidad a movimientos en masa. Los movimientos en masa son desplazamientos del terreno a favor de la pendiente que se generan por acción de la fuerza de gravedad, bajo la influencia de ciertos factores como son el agua, los eventos sísmicos, la aplicación de carga excesiva, las excavaciones para la adecuación de viviendas o la apertura de senderos y vías, entre otros. Los fenómenos evidenciados en el Distrito Metropolitano de Quito son colapso, colapso en río, flujos de detritos y deslizamientos.</p> <p>c) Susceptibilidad a subsidencias. El fenómeno de subsidencia implica el hundimiento de un área significativa del terreno debido a factores naturales que pueden combinarse con acciones humanas, lo cual provoca asentamientos y daños en construcciones e infraestructura vulnerables.</p> <p>d) Amenaza Volcánica. Es la probabilidad que un territorio específico reciba el impacto de uno de los productos de las erupciones: Flujos piroclásticos, flujos de lodo y escombros, flujos de lava, avalanchas por colapso del edificio volcánico, lluvia de cenizas o de piroclastos, alta concentración de gases volcánicos en el aire sobre ese territorio.</p> <p>Los flujos laháricos son mezclas de material sólido de origen volcánico (arena, grava bloques) de una gran variedad de tamaños, que al mezclarse</p>	<p>Se realizan mejoras en la redacción de estos apartados</p>

		<p>fenómeno natural, cuya amenaza principal son los volcanes activos Guagua Pichincha y el volcán Cotopaxi (Apéndice C1_1.2_05 y C1_1.2_06).</p> <p>LINEAMIENTOS PARA NORMAR ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZAS A FENÓMENOS NATURALES</p> <p>A las zonas con amenazas altas y muy altas priorizarlas como zonas con clasificación de suelo rural y como áreas de protección con tratamientos de mitigación y recuperación para disminuir la exposición de los asentamientos humanos a amenazas a fenómenos naturales.</p> <p>Las zonas definidas con subclasificación suelo rural de expansión urbana y uso suelo de reserva no deberán presentar amenazas asociadas a inundaciones, movimientos en masa y flujo de lahares, con el fin de controlar de manera más eficaz el crecimiento del área urbana sobre las zonas de riesgos</p>	<p>con agua se forma un fluido de alta densidad que desciende por los drenajes naturales del volcán a altas velocidades, con alta capacidad erosiva y destructiva.</p> <p>La dispersión y consecuente caída de piroclastos está relacionada con varios factores como el estilo eruptivo del volcán, la magnitud y duración de la erupción, la altura de la nube eruptiva, la velocidad y dirección del viento a la máxima altura de la nube eruptiva, entre los principales.</p> <p>LINEAMIENTOS PARA NORMAR ZONAS CON SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZAS A FENÓMENOS NATURALES</p> <p>Las zonas definidas con subclasificación suelo rural de expansión urbana no deberán presentar alta amenaza asociada a movimientos en masa con el fin de evitar el crecimiento del área urbana sobre las zonas de riesgos.</p>	
7	<p>Capítulo I Parágrafo IV Subparágrafo I Dotación de servicios básicos Pág. 33-34</p>	<p>1. DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS</p> <p>La dotación y cobertura de los servicios públicos de soporte es competencia de las empresas públicas y/o metropolitanas. La dotación y provisión de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, deben adscribirse a los planes y políticas planteados en el PMDOT PUGS para regular la ocupación del suelo urbano y rural.</p> <p>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.</p>	<p>DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS</p> <p>La dotación y cobertura de los servicios públicos de soporte es competencia de las empresas públicas y/o metropolitanas. La dotación y provisión de los servicios básicos, los cuales consisten en las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios, deben adscribirse a los planes y políticas planteados en el PMDOT-PUGS para regular la ocupación del suelo urbano y rural.</p> <p>LINEAMIENTOS PARA LA DOTACIÓN Y COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS</p> <p>g) Las zonas determinadas con alta amenaza a fenómenos naturales o 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.</p>	<p>Se mejora y completa la redacción del concepto de este tema</p>

8	<p>Capítulo I Parágrafo IV Subparágrafo IV Sistema vial estructurante Pág. 38</p>	<p>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.</p> <p>Corresponden especialmente a la vialidad que permite la entrada y salida en el DMQ, como son: E35 TRONCAL DE LA SIERRA, CALACALÍ-SAN TADEO, CALACALÍ – NANEGALITO, PANAMERICANA NORTE, TRONCAL DE LA SIERRA E28B.</p> <p>La red vial provincial está compuesta por la vialidad que conecta las parroquias rurales con las parroquias urbanas en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Corresponden especialmente a la vialidad que permite la entrada y salida a las parroquias rurales en el DMQ, como son: AUTOPISTA GENERAL RUMIÑAHUI, VÍA QUITO – CHIRIBOGA, VÍA QUITO – LLOA, VÍA QUITO – NONO, VÍA SAN ANTONIO DE PICHINCHA – PERUCHO, VÍA AL PISQUE-PERUCHO-SAN JOSÉ DE MINAS, CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, ILALÓ, 2 DE AGOSTO (INTERVALLES).</p> <p>El sistema vial urbano está compuesto por la vialidad que se encuentra en el núcleo urbano de la cabecera cantonal y dentro de las áreas urbanas de cabeceras parroquiales suburbanas. Estas vías a su vez cumplen una función de interoperabilidad de interconexión urbana.</p>	<p>Las redes viales son el conjunto de carreteras y caminos existentes en el territorio ecuatoriano las cuales se dividen en: Red vial estatal, red vial provincial y red vial cantonal urbana.</p> <p>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. Conciernen especialmente a la vialidad que permite la entrada y salida en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>La red vial provincial está compuesta por la vialidad que conecta las parroquias rurales con las parroquias urbanas en el Distrito Metropolitano de Quito. Corresponden especialmente a la vialidad que permite la entrada y salida a las parroquias rurales en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>La red vial cantonal urbana está conformada por la vialidad que se encuentra en el núcleo urbano de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales rurales, y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en sectores susceptibles a urbanizarse. Estas vías a su vez cumplen una función de interoperabilidad de interconexión urbana.</p>	<p>Se mejora la redacción de estos concepto para una mejor comprensión</p>
9	<p>Componente estructurante</p>		<p>El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.</p>	<p>Se incluye la introducción de componente estructurante</p>

10	Capítulo II. CLASIFICACIÓN DE SUELO pág. 41	<p>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.</p> <p>En función de la clasificación y subclasificación del suelo se determinará la norma urbanística.</p> <p>La clasificación de suelo se definirá a partir del análisis de: las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la consolidación de la ocupación de los predios, 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; y a la vez, se determinará la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.</p>	<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO: El suelo se clasifica en urbano y rural, en función de sus características. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.</p> <p>En función de la clasificación y subclasificación del suelo se determinará la norma urbanística.</p>	Se incorpora de acuerdo a lo aprobado en el Régimen Administrativo de Suelo. Capítulo III. CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO. SECCIÓN II. DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
11	Título I -Capítulo II	-	<p>LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO</p> <p>Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La conformación de zonas de concentración de población, independientemente de la división político-administrativa. b) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes. c) Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes. d) La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable. e) Topografía y sistemas hidrológicos. f) Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles. g) Presencia de áreas con alto valor agroproductivo. h) Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes. i) Disposiciones establecidas por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto al suelo rural. 	Se incorpora de acuerdo a lo aprobado en el Régimen Administrativo de Suelo. Capítulo III. CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO. SECCIÓN II. DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.- PARÁGRAFO III . LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO
12	Título I-Capítulo III-Parágrafo I. pág. 44	SUBCLASIFICACIÓN SUELO URBANO: 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.	SUBCLASIFICACIÓN SUELO URBANO: Para subclasificar el suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas naturales y antrópicas, sistema de áreas protegidas de nivel nacional y metropolitano, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad poblacional y edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.	Se incorpora de acuerdo a lo aprobado en el Régimen Administrativo de Suelo. CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO - SECCIÓN III - PARÁGRAFO I - SUELO URBANO

13	Título I-Capítulo III- Parágrafo I. Subparágrafo III.pág 45	<p>SUELO URBANO DE PROTECCIÓN: El suelo urbano de protección es aquel que por sus características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.</p> <p>Para la definición del suelo urbano de protección, se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos.</p>	<p>SUELO URBANO DE PROTECCIÓN: El suelo urbano de protección es aquel que por sus características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.</p> <p>Para la definición del suelo urbano de protección, se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos.</p>	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO - SECCIÓN III - PARÁGRAFO I - SUELO URBANO
14	Título I - Capítulo III- Parágrafo II- Subparágrafo I. pág. 45	<p>SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN: ES el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.</p> <p>Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación intensiva, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.</p> <p>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.</p> <p>Dentro de suelo rural de producción se consideran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo.</p>	<p>SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN: El suelo rural de producción es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. El suelo rural de producción permite usos residenciales rurales compatibles con actividades agroproductivas.</p> <p>Esta subclasificación de suelo no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas.</p>	Se incorpora de acuerdo a lo aprobado en el Régimen Administrativo de Suelo. CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO - SECCIÓN III - PARÁGRAFO II - SUELO RURAL
15	Título I - Capítulo III- Parágrafo II- Subparágrafo II. pág. 45	<p>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.</p> <p>Su uso de suelo principal será aquel que esté acorde con las actividades extractivas.</p>	<p>SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO: El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.</p>	Se incorpora de acuerdo a lo aprobado en el Régimen Administrativo de Suelo - CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO - SECCIÓN III - PARÁGRAFO II - SUELO RURAL
16	Título I - Capítulo III- Parágrafo II- Subparágrafo II. pág. 46	<p>SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA</p> <p>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.</p> <p>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. Se prohíbe la urbanización en los predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.</p>	<p>Suelo rural de expansión urbana.- El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las políticas establecidas por la autoridad agraria y ambiental nacional competente.</p> <p>El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos en que los accidentes geográficos impidan su continuidad física.</p> <p>No se definirá como suelo rural de expansión urbana aquel que sea identificado de alto valor agroproductivo y por parte de la autoridad agraria y nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.</p> <p>Se prohíbe la urbanización en los predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.</p>	Se incorpora de acuerdo a lo aprobado en el Régimen Administrativo de Suelo - CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO - SECCIÓN III - PARÁGRAFO II - SUELO RURAL

17	Título I -Capítulo III		<p>Determinación del suelo rural de expansión urbana.- Para determinar la localización del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:</p> <p>a) Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.</p> <p>b) La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.</p> <p>c) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.</p> <p>d) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.</p> <p>e) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.</p> <p>f) La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.</p> <p>g) El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.</p> <p>h) Topografía y sistemas hidrológicos.</p> <p>i) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.</p>	<p>Se incorpora de acuerdo a lo aprobado en el Régimen Administrativo de Suelo - CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO - SECCIÓN III - PARÁGRAFO II - SUELO RURAL</p>
----	------------------------	--	--	--



Municipio de Quito

Matriz de registro de cambios propuestos en el texto del Plan de Uso y Gestión de Suelo Componente Urbanístico

Componente Urbanístico				
Nro.	Título / Capítulo / Parágrafo / Subparágrafo / Pág.	Contenido actual	Propuesta de ajuste	Justificación
COMPONENTE URBANÍSTICO				
1	Componente Urbanístico, pág 9	El componente urbanístico determina la normativa urbanística específica de aprovechamiento del suelo respecto al uso, ocupación de suelo y edificabilidad de acuerdo a la clasificación de suelo, en los polígonos de intervención territorial, en donde se aplicarán los distintos instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, según requerimientos específicos.	<p>El componente urbanístico determina los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados según los requerimientos específicos.</p> <p>Los contenidos del componente urbanístico observarán las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.</p>	Se mejora la redacción para mejorar la comprensión del texto.
PIT Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS				
1	Capítulo I. polígonos de Intervención Territorial. pag 10	polígonos DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL: Los polígonos de Intervención Territorial (PIT) son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.	polígonos DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL: Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el presente instrumento , a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico demográfico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN I - polígonos DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL
2	Capítulo II. Tratamiento Urbanísticos. pag 12	<p>TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural dentro de un polígono de intervención territorial en función de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente. Las estrategias de planeamiento están asignadas a cada polígono de intervención territorial (PIT), que responden a las demandas y potencialidades de ese territorio. Se aplica un (1) tratamiento urbanístico por cada polígono de intervención.</p> <p>En el Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos a los establecidos en la normativa nacional que responden a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito. Estos son, para suelo urbano: Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística. Para suelo rural: Ocupación restringida y Ocupación Sostenible en suelo rural.</p> <p>El Plan de Uso y Gestión del Suelo asigna los tratamientos según la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo al siguiente cuadro de vinculación:</p>	<p>TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.</p> <p>Las estrategias de planeamiento están asignadas a cada polígono de intervención territorial (PIT), que responden a las demandas y potencialidades de ese territorio.</p> <p>En el presente Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos a los establecidos en la normativa nacional que responden a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito. Estos son, para suelo urbano: Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística; para suelo rural: Ocupación restringida y Ocupación Sostenible.</p> <p>Este instrumento asigna los tratamientos según la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo al siguiente cuadro de vinculación:</p>	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

3	<p>Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I. SUELO URBANO CONSOLIDADO. pag 16</p>	<p>CONSERVACIÓN: Se aplica para zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>CONSERVACIÓN: Se aplica en suelo urbano que posea valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO</p>
4	<p>Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I. SUELO URBANO CONSOLIDADO. pag 16</p>	<p>PROTECCIÓN URBANÍSTICA: Se aplica en zonas que evidencian valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Se aplica en áreas donde se requiera cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar, en concordancia con las necesidades y estrategias de protección de cada zona.</p>	<p>PROTECCION URBANISTICA: Se aplica en suelo urbano que evidencie valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo; existencia de patrimonio edificado; volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto.</p> <p>Este tratamiento busca cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar las zonas en concordancia con las necesidades y estrategias de protección.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO</p>
5	<p>Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I. SUELO URBANO CONSOLIDADO. pag 16</p>	<p>SOSTENIMIENTO: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima.</p>	<p>SOSTENIMIENTO: Se aplica en suelo urbano caracterizado por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.</p> <p>Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima sin que esto suponga un cambio en las condiciones normativas generales.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO</p>
6	<p>Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I. SUELO URBANO CONSOLIDADO. pag 16</p>	<p>Potenciación: Se aplica en zonas consolidadas con potencial para desarrollarse, que se encuentran en proceso de transformación leve y requieran mejoras en los servicios públicos de soporte. En estos sectores se pretende regular las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad. Su potencial de desarrollo será regulado y controlado con norma urbanística, de usos y aprovechamientos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores.</p>	<p>Potenciación: Se aplica en suelo urbano consolidado con potencial para desarrollarse, que se encuentra en proceso de transformación e incremento del aprovechamiento urbanístico y requiera mejorar los servicios públicos de soporte.</p> <p>Este tratamiento permite la regulación de las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO</p>
7	<p>Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I. SUELO URBANO CONSOLIDADO. pag 16</p>	<p>Mejoramiento gradual: Se aplica en zonas de suelo consolidado que requieran la mejora en la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.</p>	<p>Mejoramiento gradual: Se aplica en suelo urbano consolidado que requiere mejorar la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO</p>

8	Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. pag 17	Mejoramiento integral: Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.	Mejoramiento integral: Se aplica en suelo urbano no consolidado caracterizado por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana, o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO
9	Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. pag 17	Desarrollo: Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, con el objetivo de alcanzar todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	Desarrollo: Se aplica en suelo urbano que no presenta procesos previos de urbanización y que debe ser transformado para su articulación a la estructura urbana existente, y dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO
10	Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I. SUELO URBANO DE PROTECCIÓN. pag 17	Recuperación: Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.	Recuperación: Se aplica en el suelo urbano que ha sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO
11	Título II Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo II. APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO. pag 17		APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO. La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente: 1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística. 2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo. 3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación. Además, el tratamiento de conservación aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO I - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO
12	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo I. SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA. pag 18	Desarrollo: Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.	Desarrollo: Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

13	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo II. SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.pag 18	Conservación: Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Conservación: Se aplica en suelo rural que posea valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
14	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo II. SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.pag 18	Recuperación: Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.	Recuperación: Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
15	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo II. SUELO RURAL DE PROTECCIÓN.pag 18	Ocupación restringida en suelo de protección: Se aplica en zonas donde existen asentamientos humanos que corresponden a procesos de regularización de barrios y/o asentamientos de hecho en suelo de protección. El objetivo del tratamiento es orientar la restricción de la ocupación y el fraccionamiento para evitar el deterioro del patrimonio natural. Los asentamientos humanos ubicados dentro de los polígonos de intervención territorial asignados con este tratamiento no podrán expandirse.	Ocupación Restringida: Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos, sin embargo este instrumento definirá dentro de la norma urbanística el número de unidades de viviendas específico de acuerdo al uso de suelo, edificabilidad y localización.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
16	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III. SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN.pag 19	Ocupación restringida en suelo de producción: Se aplica para los asentamientos humanos con lotes menores al lote mínimo permitido por la norma urbanística. El objetivo de este tratamiento es orientar la restricción del fraccionamiento de los lotes, la ocupación y edificabilidad en áreas de producción, a fin de promover el equilibrio entre la residencia y la producción agrícola.	Ocupación restringida: Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos, sin embargo este instrumento definirá dentro de la norma urbanística el número de unidades de viviendas específico de acuerdo al uso de suelo, edificabilidad y localización.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
17	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III. SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN.pag 19	Ocupación Sostenible: Se aplica para zonas que a pesar de ser rurales no presentan una capacidad de producción intensiva, por lo que admite o tiene presencia previa de asentamientos humanos y/o con fraccionamiento de suelo conforme a la norma, cuyo objetivo es regular la ocupación del suelo para promover el consumo y producción sostenible de la soberanía alimentaria.	Ocupación sostenible: Se aplica en suelo rural con subclasificación de producción . Tiene por objetivo regular la ocupación del suelo para promover la agroproducción sostenible de pequeña escala, en equilibrio con los asentamientos humanos existentes.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

18	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III. SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN. pag 19	Promoción productiva: Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, para privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.	Promoción productiva: Se aplica en suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
19	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III. SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN. pag 19	Recuperación: Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.	Recuperación: Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
21	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo IV. SUELO RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO. pag 19	Mitigación: Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.	Mitigación: Se aplica en suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
22	Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo I. APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL. pag 19		APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL La aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente: 1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo. 2. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida. 3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible u ocupación restringida. 4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO - SECCIÓN II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS-PARÁGRAFO II - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				

1	Título II Capítulo III pag 20	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de utilización del suelo, por medio de la asignación normativa del uso, la ocupación y la edificabilidad en función de su clasificación y subclasificación, en este instrumento y demás instrumentos complementarios de planificación y gestión.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el presente Plan, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad. Para efectos de la aplicación de la normativa contenida en este capítulo, se consideran como restricciones a los límites respecto a la edificación, habilitación y actividades permitidas sobre el suelo en razón de lo definido por la normativa urbanística vigente contenida en los instrumentos de planificación.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
USO GENERAL				
1	Título II Capítulo III Parágrafo I pag 20	USO GENERAL: El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el Polígono de Intervención Territorial. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo y, por tanto, en el licenciamiento de actividades económicas.	USO GENERAL.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y las licencias de actividades económicas. Cada Polígono de Intervención Territorial definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá detallar un único uso general en función del tratamiento urbanístico establecido para el mismo .	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I DEL USO DEL SUELO-Parágrafo I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO
2	Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo I pag 20	SUELO DE EXPANSIÓN (SE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano. Podrán permitir actividades residenciales, de protección natural y cultural, múltiples e industriales según corresponda, de acuerdo a su planificación detallada mediante plan parcial.	SUELO DE EXPANSIÓN (SE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I DEL USO DEL SUELO-Parágrafo I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO
3	Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo I pag 20	MÚLTIPLE (M): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUGS.	MÚLTIPLE (M): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I DEL USO DEL SUELO-Parágrafo I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO
4	Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo I pag 20	PATRIMONIO CULTURAL (PC): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangibles e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.	PATRIMONIO CULTURAL (PC): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangibles e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I DEL USO DEL SUELO-Parágrafo I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

5	Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo I pag 21	INDUSTRIAL (I): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del PUGS.	INDUSTRIAL (I): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I DEL USO DEL SUELO-Parágrafo I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO
6	Título II Capítulo III- Parágrafo I- Subparágrafo I pag 21	PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones de este plan.	PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE) , que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I DEL USO DEL SUELO-Parágrafo I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO
7	Título II Capítulo III- Parágrafo I- Subparágrafo I pag 21	RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente. Incluye el proceso de cierre y abandono de la actividad. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por el ente rector nacional de minería.	RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa local y nacional vigente. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por los entes rectores competentes.	Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I DEL USO DEL SUELO-Parágrafo I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO
8	Título II Capítulo III- Parágrafo I- Subparágrafo I		COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, que tienen como uso específico mayoritario o exclusivo el de Comercios y Servicios Especializados.	Se encuentra en la cartografía del PUGS Gráfico 2.0 6 Usos de Suelo General Meseta (Apéndice C2-CU1-PN-3B)
USOS ESPECÍFICOS				

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 23-24</p>	<p>Los usos 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.</p> <p>Los usos específicos determinados en este plan están orientados por la definición de tratamientos urbanísticos.</p>	<p>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</p> <p>Los usos de suelo específicos determinados en este plan estarán orientados por la definición de tratamientos urbanísticos.</p> <p>Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades. Las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos, las cuáles se detallarán en el presente Plan y los planes urbanísticos complementarios, de ser el caso, y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención de la autorización correspondiente.</p> <p>Los usos de patrimonio cultural, protección ecológica, recurso natural renovable y recurso natural no renovable, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I</p> <p>Se unifican los contenidos sobre lineamientos de las condiciones de implantación</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 24</p>	<p>a) Uso principal. Es el uso asignado a la totalidad de una zona determinada del territorio, en la cual se asigna según la compatibilidad, actividades complementarias o restringidas.</p> <p>c) Uso restringido. Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el Plan de uso y gestión del suelo</p> <p>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 aplicable.</p>	<p>a) Uso principal. Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias o restringidas.</p> <p>c) Uso restringido. Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el presente Plan.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 24</p>	<p>USOS ESPECÍFICOS RESIDENCIALES</p> <p>Los tipos específicos de uso residenciales se clasifican en:</p>	<p>USOS ESPECÍFICOS RESIDENCIALES</p> <p>Los usos de suelo específicos residenciales se clasifican en urbanos y rurales:</p>	<p>Mejora la redacción</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 24</p>	<p>a) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB): Son zonas urbanas de uso residencial de baja densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes. La altura en su edificabilidad es mayoritariamente de 2 a 3 pisos y con forma de ocupación de preferencia aislada.</p>	<p>a) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB): Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas, comprendidas entre 5 a 50 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes. La altura en su edificabilidad es mayoritariamente de 2 a 3 pisos y con forma de ocupación de preferencia aislada.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 25</p>	<p>b) Residencial urbano de Media Densidad (RUM): Son zonas urbanas de uso residencial de media densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente.</p>	<p>b) Residencial urbano de Media Densidad (RUM): Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas, comprendidas entre 51 a 150 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, donde se admitirán edificaciones entre 2 y 8 pisos de altura mayoritariamente.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 25</p>	<p>c) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA): Son zonas urbanas de uso residencial de alta densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte, por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo.</p> <p>Los usos residenciales urbanos podrán ser asignados como uso específico principal, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.</p>	<p>c) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA): Es el uso de suelo residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas, mayores a 151 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte. Por lo que admite alturas superiores a los 8 pisos y diversas formas de ocupación del suelo.</p> <p>Los usos residenciales urbanos podrán ser asignados como uso específico principal, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.</p> <p>Para los usos de suelo residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el presente Plan.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 26</p>	<p>a) Residencial Rural (RR): Son zonas correspondientes a asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del subclasificado como expansión urbana, que presentan procesos parciales o iniciales de urbanización, y/o actividades agrícolas, pecuarias o pesca de producción para autoconsumo.</p>	<p>Residencial Rural (RR): Es el uso de suelo residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 26</p>	<p>b) Residencial Rural Restringido (RRR): Son zonas correspondientes a asentamientos humanos aislados localizados en suelo rural, alejados del suelo urbano, fuera del suelo con subclasificación expansión urbana que presentan procesos iniciales de urbanización, y/o actividades agrícolas, pecuarias o pesca de producción para consumo local. Se asignará este uso en suelos su clasificados de protección indistintamente de la colindancia con el suelo urbano o en aquellas zonas de producción colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y de alto riesgo.</p>	<p>b) Residencial Rural Restringido (RRR): Es el uso de suelo residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano, fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.</p> <p>En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y de alto riesgo.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 26-27</p>	<p>SUELO DE RESERVA (SR) Son zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo, que se localizan 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. Este uso de suelo será transformado en urbano con la aplicación del plan parcial de expansión urbana.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.</p> <p>En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.</p>	<p>SUELO DE RESERVA (SR) Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.</p> <p>En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y, respecto a la residencialidad sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) hasta la sanción del plan parcial que determinará los nuevos aprovechamientos.</p> <p>En los Asentamientos Humanos de Hecho se exceptúa la condición de residencialidad de implantación de vivienda unifamiliar</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I Se aumenta condición de que se exceptúa los VU en SR</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 27</p>	<p>USO MÚLTIPLE (M) Son zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica para suelos urbanos consolidados y no consolidados. Las centralidades se caracterizan por incorporar este uso, así como en ejes de vías principales.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establecerá sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.</p>	<p>USO MÚLTIPLE (M) Es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos, industrias de bajo impacto, y usos residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 27</p>	<p>i.Condiciones generales de implantación del uso múltiple: El frente de la edificación hacia vías colectoras o espacios públicos, no podrá tener una fachada ciega.</p>		<p>Se elimina al ser una regla técnica de arquitectura y no una condición de implantación</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 27</p>	<p>COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE) Son zonas urbanas que promueven una alta mixticidad de actividades especializadas, destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de comercio, equipamientos, industrias de bajo impacto y donde el uso residencial se encuentra restringido.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establecerá sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.</p>	<p>COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE) Es el uso asignado a zonas urbanas que contienen actividades económicas especializadas destinadas a fortalecer las cadenas de producción de escala zonal y metropolitana. No promueve actividades económicas relacionadas al consumo doméstico. Dentro de este uso principal, los usos residenciales se encuentran restringidos.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II</p>		<p>PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA El uso de protección ecológica 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.</p> <p>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.</p> <p>Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I - Artículo Innumerado 107. Por error involuntario de buena fe, no se introdujo el concepto del uso de suelo principal "Protección Arqueológica (PA)"</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 30</p>	<p>PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP) Son zonas urbanas las cuales se encuentran constituidas por edificaciones con inventario patrimonial y/o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.</p> <p>Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establece sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.</p> <p>Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterá a lo establecido en la Ordenanza vigente aprobada para el efecto y demás normativa aplicable vigente.</p>	<p>PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP) Es el uso asignado a las zonas urbanas que se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.</p> <p>Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.</p> <p>Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 30</p>	<p>i. Condiciones generales de implantación de usos comerciales y de servicios en el uso principal de Protección Urbana Patrimonial</p> <p>En el Centro Histórico de Quito y en el núcleo histórico de Guápulo, sólo se permite la distribución de gas mediante vehículos livianos autorizados para el efecto. En el resto de núcleos urbanos históricos y de las cabeceras parroquiales en las que se permite distribuidoras de hasta 40 cilindros, debe presentarse un informe de autorización del Cuerpo de Bomberos sobre las condiciones de seguridad del local que se solicite para esa actividad.</p> <p>En el uso de suelo de Protección Urbana Patrimonial, se prohíbe implantar un nuevo equipamiento metropolitano de todas las tipologías, excepto institutos tecnológicos o universidades, equipamientos culturales, religiosos y de administración pública.</p>	<p>i. Condiciones generales de implantación de usos comerciales y de servicios en el Centro Histórico de Quito</p> <p>En el Centro Histórico de Quito, sólo se permite la distribución de gas mediante vehículos livianos autorizados para el efecto. En el resto de núcleos urbanos históricos y de las cabeceras parroquiales en las que se permiten distribuidoras de hasta 40 cilindros.</p> <p>En el Centro Histórico de Quito, se permite la implantación de nuevos equipamientos de todas las tipologías, excepto centros de rehabilitación, cárceles y correccionales.</p>	<p>Se mantienen las condiciones para todo el uso y especifican aquellas que aplican únicamente para el centro histórico y se especifican las tipologías de equipamientos que no pueden implantarse.</p>

<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 28</p>	<p>b) Industrial de Mediano Impacto (IMI): Son zonas urbanas que corresponden a establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con la residencia.</p> <p>Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades para suelo urbano y rural.</p>	<p>b) Industrial de Mediano Impacto (IMI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con la residencia.</p> <p>Podrá ser asignado como uso específico principal únicamente para suelo urbano; y como uso específico complementario, restringido o prohibido para suelo urbano y rural, dentro del cuadro de compatibilidades.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 29</p>	<p>c) Industrial de Alto Impacto (IAI): Son zonas urbanas que corresponden a las industrias en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con la residencia. Su localización deberá ser particularizada.</p> <p>Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades para suelo urbano.</p>	<p>c) Industrial de Alto Impacto (IAI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 28</p>	<p>d) Industrial de Alto riesgo (IAR): Son zonas urbanas que corresponden a 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 substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con la residencia y su localización debe ser particularizada.</p> <p>Los usos industriales de mediano y alto impacto, así como el de alto riesgo, podrán ser asignados como uso específicos principales, compatibles, complementarios o prohibidos dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.</p> <p>Dentro del uso de suelo asignado como industrial de alto riesgo no se permite la actividad residencial.</p>	<p>c) 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 substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.</p> <p>Los usos industriales de mediano y alto impacto, así como el de alto riesgo, podrán ser asignados como usos específicos principales, compatibles, complementarios o prohibidos dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan.</p> <p>Dentro del uso de suelo asignado como industrial de alto riesgo no se permite la actividad residencial.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>

<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 28</p>	<p>i. Condiciones de implantación general para usos industriales</p> <p>Las edificaciones (...)</p> <p>b) En las industrias calificadas como IAI e IAR, que, por su nivel de impacto y peligrosidad, requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda en la actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y en la normativa nacional aplicable.</p> <p>c) La disposición de desechos sólidos industriales (...), se sujetarán a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de los organismos competentes en la materia.</p> <p>d) Los establecimientos industriales (...), deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador y a la Legislación Ambiental vigente.</p> <p>ii. Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales</p> <p>a) (...)</p> <p>b) Se respetará la asignación y tipología industrial establecida en el PUGS vigente así como la zonificación establecida para edificación y habilitación del suelo.</p> <p>e) Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería y garitas de vigilancia.</p>	<p>i. Condiciones de implantación general para usos industriales</p> <p>Las edificaciones (...)</p> <p>b) En las industrias calificadas como IAI e IAR, sin perjuicio de los retiros establecidos en el código de edificabilidad asignado, deberán cumplir un retiro mínimo de 5 m por cada lado.</p> <p>c) La disposición de desechos sólidos industriales (...), se sujetarán a la normativa nacional y metropolitana vigente en relación a la materia.</p> <p>d) Los establecimientos industriales (...), deberán sujetarse a la normativa nacional y metropolitana vigente en relación a la materia.</p> <p>ii. Condiciones de implantación de urbanizaciones industriales y parques industriales</p> <p>a) (...)</p> <p>d) Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería al interior de la propiedad, y garitas de vigilancia que podrán ocupar el espacio público, previo el pago de la regalía correspondiente.</p>	<p>Se especifica el retiro que deben cumplir las industrias de alto impacto y alto riesgo, con la finalidad de evitar el trámite en la STHV.</p> <p>Se generalizan las normativas en relación a la materia.</p> <p>Se especifica la ubicación de conserjerías y garitas, así como la contraprestación de la segunda al implantarse en espacio público</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 31</p>	<p>USO EQUIPAMIENTO (E)</p> <p>Corresponde al uso en el cual se destinan actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Distrito, independientemente de su carácter público o privado.</p> <p>Podrá ser asignado como uso específico principal, compatible, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del presente Plan, en relación a las actividades que se desarrollen en el mismo.</p>	<p>USO EQUIPAMIENTO (E)</p> <p>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.</p> <p>Podrá ser asignado como uso específico principal, compatible, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 31</p>	<p>i. Clasificación de equipamientos por tipologías</p> <p>Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:</p> <p>a) Equipamientos de servicios sociales: relacionados (...)</p> <p>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.</p> <p>3. Salud (ES): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis</p> <p>4. (...)</p> <p>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:</p> <p>1. Seguridad ciudadana (EG): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.</p> <p>2. (...)</p> <p>5. Instalaciones de infraestructura (EI): comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos; y</p> <p>(...) En función de su área o radio de influencia, se clasifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.</p> <p>a) (...)</p> <p>c) Equipamientos de escala Sectorial: Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m. Su distribución es a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.</p>	<p>i. Tipología de equipamientos:</p> <p>El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:</p> <p>a) Equipamientos de servicios sociales: relacionados (...)</p> <p>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.</p> <p>3. Salud (ES): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.</p> <p>4. (...)</p> <p>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:</p> <p>1. Seguridad ciudadana (EG): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana.</p> <p>2. (...)</p> <p>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.</p> <p>En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.</p> <p>a) (...)</p> <p>c) Equipamientos de escala Sectorial: Son equipamientos que se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población. Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
--	---	--	--	--

<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 32</p>	<p>5. Instalaciones de infraestructura (EI): comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos; y 6. Especial (EE): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.</p>	<p>ii. Clasificación de equipamientos por escala</p> <p>En función de su área o radio de influencia, se clasifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.</p> <p>a) Equipamientos de escala Metropolitana (...) c) Equipamientos de escala Sectorial: Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m. Su distribución es a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población. d) Equipamientos de escala Barrial: Son los equipamientos de menor escala, tienen un radio de influencia y cobertura entre 400 y 800 m. Su distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.</p>	<p>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 (EE): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.</p> <p>En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.</p> <p>a) Equipamientos de escala Metropolitana (...) c) Equipamientos de escala Sectorial: Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población. Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m. d) Equipamientos de escala Barrial: Son los equipamientos (..)</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 33</p>	<p>iii. Lineamientos para la localización de los equipamientos:</p> <p>a) La localización y distribución de los equipamientos, especialmente en equipamientos públicos, será homogénea en el territorio, deberá garantizar la cobertura y accesibilidad de todos sus habitantes. Se realizará de acuerdo a las diversas tipologías y escalas existentes. b) Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT). c) Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en tratamientos de mejoramiento, zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico. d) Para la determinación de los equipamientos deberá considerarse la accesibilidad y conectividad vial. e) Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza alta y muy alta no mitigable de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos. f) Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la disponibilidad de servicios básicos.</p>	<p>ii. Lineamientos para la localización de los equipamientos:</p> <p>a) Para la identificación de los equipamientos públicos deberán ser considerados los tratamientos urbanísticos de cada polígono de intervención territorial (PIT). b) Se priorizará la implantación de equipamientos públicos en tratamientos de mejoramiento, zonas de centralidad y nodos para fortalecer el sistema policéntrico. c) Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas con amenaza alta y muy alta no mitigable de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros que representen un peligro a los ciudadanos. d) Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.</p>	<p>Se realiza una mejora a la redacción</p>	

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 33</p>	<p>iv. Condiciones de implantación del uso Equipamiento</p> <p>a) Los lotes con uso de suelo de equipamiento podrán tener asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales a través de un código de edificabilidad (CEQ), que se asignará mediante informe de la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, acorde con el cuadro de asignaciones de zonificación para edificación y habilitación de suelo de equipamientos.</p> <p>b) Los nuevos equipamientos que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios y servicios.</p>	<p>iii. Condiciones de implantación del uso Equipamiento</p> <p>a) Los lotes con uso de suelo (...)</p> <p>b) Los nuevos equipamientos que se implanten en el Distrito Metropolitano de Quito observarán de manera recíproca la reglamentación relacionada a las distancias con comercios, servicios y equipamientos.</p> <p>c) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se ubiquen los comercios y servicios respecto de alguno de los equipamientos detallados respectivamente.</p> <p>d) Las actividades complementarias que se ubiquen en el mismo lote de establecimientos con uso de suelo de equipamiento, que no interfieran en su funcionamiento y estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.</p> <p>e) Los equipamientos metropolitanos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantar requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).</p> <p>f) Todos los proyectos de equipamiento metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.</p>	<p>Se realizan cambios para mejorar la redacción.</p> <p>Se reubica el texto existente sobre condiciones desde el SUBPARÁGRAFO IV COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO, 1. Compatibilidades generales para los Equipamientos</p>
--	---	--	--	---

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 33 - 34</p>	<p>v. Condiciones de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementeros, camposantos o cenizarios)</p> <p>a) Los cementerios o camposantos zonales y metropolitanos se implantarán en suelo compatible de acuerdo con el cuadro de Compatibilidades de Usos de Suelo.</p> <p>b) Los cementerios zonales se implantarán en un área mínima de 20.000 m2, mientras que los cementerios metropolitanos se implantarán en un área mínima de 50.000 m2.</p> <p>c) Para construir, ampliar o remodelar cementerios, camposantos, cenizarios, crematorios, tanatorios, criptas, columbarios o salas de velación, actividades de incineración de restos humanos y funerarias se requerirá:</p> <p>1. La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación (...)</p> <p>5. Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, salas de velación, criptas, crematorios y funerarias establecidas en el Reglamento para establecimientos y servicios funerarios y manejo de cadáveres aprobado con Acuerdo Ministerial No. 3523 inscrito en RO No. 28 de 03 de julio de 2013 del Ministerio de Salud Pública que deroga el Acuerdo Ministerial No. 3463 publicado en el RO No. 597 del 17 de julio de 1974, o de acuerdo a la ley y normativa nacional vigente en caso de un cambio de la misma.</p>	<p>iv. Condiciones de implantación de equipamientos funerarios</p> <p>a) Los cementerios o cenizarios se implantarán en suelo compatible de acuerdo con el cuadro de Compatibilidades de Usos de Suelo.</p> <p>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.</p> <p>c) Para construir, ampliar o remodelar cementerios, cenizarios, establecimientos para incinerar restos humanos y animales, columbarios, funerarias se requerirá:</p> <p>1. La autorización otorgada por la Agencia Nacional de Regulación (...)</p> <p>5. Cumplir con todas las condiciones aplicables a los cementerios, salas de velación, criptas, crematorios y funerarias establecidas en la normativa nacional vigente.</p>	<p>Se especifica que los establecimientos para incinerar podrán ser también para animales.</p> <p>Se generaliza la responsabilidad en normativa nacional vigente</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 34-35</p>		<p>Condiciones de implantación de escombreras EPM3</p> <p>1) Su límite de diseño exterior no podrá estar a una distancia menor a 500 metros de quebradas y cuerpos hídricos (ríos, canales, lagos, lagunas, etc.).</p> <p>2) No se deberán instalar escombreras en lotes con pendientes superiores a 50°.</p> <p>3) El acceso principal al establecimiento será por una vía no inferior a 14 metros de ancho, de ser una vía expresa deberá implementar el carril de desaceleración y aceleración respectivos y no se podrá autorizar la operación del equipamiento si se requiere de la apertura de nuevas vías en áreas desérticas con cobertura vegetal.</p> <p>4) El equipamiento no podrá afectar la cobertura vegetal y tala de árboles nativos.</p> <p>5) Para su implantación deberá presentar un estudio de suelos que certifique un bajo nivel freático.</p>	<p>Se incorporan las condiciones de implantación de escombreras para equipamientos especiales de carácter metropolitano de acuerdo a las consideraciones de impacto ambiental que estos equipamientos presentan.</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 34-35</p>	<p>vi. Condiciones específicas de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementeros, camposantos o cenizarios) en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE)</p> <p>Los proyectos de equipamientos de servicios funerarios a implantarse en (...)</p> <p>a) Informe de Viabilidad técnica ambiental con pronunciamiento FAVORABLE emitido por la Autoridad Nacional Ambiental.</p> <p>b) En sitios con pendientes mayores a 20° (veinte grados) según el mapa de amenazas a deslizamientos o movimientos en masa de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, no será posible desarrollar proyectos de equipamientos funerarios.</p> <p>c) Los diseños de los equipamientos funerarios deberán presentar a la entidad encargada del ambiente una propuesta de mantenimiento y recuperación de la cobertura vegetal afectada por las construcciones.</p> <p>d) De la misma manera, el diseño debe considerar obras de mitigación a potenciales riesgos que se puedan activar producto de movimiento de tierras y remoción de cobertura vegetal; incluyendo, además, si es necesario debe incluir, un adecuado sistema de drenajes para el manejo de la escorrentía.</p> <p>e) Respetará las franjas de seguridad de bordes de quebradas, fuentes de agua y en general de los sistemas hídricos presentes, sin afectar las franjas de vegetación protectora de estos sistemas.</p>	<p>v. Condiciones específicas de implantación de equipamientos funerarios en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE)</p> <p>Los proyectos de equipamientos de servicios funerarios a implantarse en (...)</p> <p>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.</p> <p>b) En sitios con pendientes mayores a 36% según el mapa de amenazas a deslizamientos o movimientos en masa de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, no será posible desarrollar proyectos de equipamientos funerarios.</p> <p>c) El proyecto de los equipamientos funerarios deberá presentar a la entidad encargada del ambiente, una propuesta de mantenimiento y recuperación de la cobertura vegetal afectada por las construcciones, en caso de haberla.</p> <p>d) De la misma manera, el proyecto debe considerar obras de mitigación a potenciales riesgos que se puedan activar producto de movimiento de tierras y remoción de cobertura vegetal; incluyendo, además, si es necesario debe incluir, un adecuado sistema de drenajes para el manejo de la escorrentía, en caso de haberlos.</p> <p>e) Respetará las franjas de protección de quebradas, fuentes de agua y en general de los sistemas hídricos presentes, sin afectar las franjas de vegetación protectora de estos sistemas.</p>	<p>Se especifica la responsabilidad de los órganos nacionales o municipales según el nivel de áreas protegidas.</p> <p>Se especifica la aplicabilidad de algunas condiciones en caso de haberlas.</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 35</p>	<p>vii. Condiciones de implantación de los columbarios</p> <p>Los columbarios que no formen parte de un cementerio o camposanto y/o a actividades relacionadas a servicios funerarios (fosas, nichos, criptas, osarios, tanatorio y crematorio), exceptuando salas de velación, a más de las condiciones ya establecidas para el uso equipamiento, deberán cumplir con:</p> <p>a) Lo que establece la Ley Orgánica de Salud y el Reglamento que regula el funcionamiento de los establecimientos que prestan servicios funerarios y de manejo de cadáveres y restos humanos.</p> <p>b) Lote mínimo de 600 m2.</p> <p>c) Predio con frente a una vía colectora o de mayor jerarquía.</p> <p>d) Cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que le sean correspondientes.</p> <p>e) En todos los casos mantendrán forma de ocupación aislada con retiros mínimos: frontal 5 m, laterales 3 m y posterior 3 m.</p> <p>f) No podrán ubicarse a una distancia menor a 500 m de equipamientos educativos barriales y sectoriales.</p>	<p>vi. Condiciones de implantación de los columbarios</p> <p>Los columbarios que no formen parte de un cementerio, cenizario y/o a actividades relacionadas a servicios funerarios, exceptuando funerarias, a más de las condiciones ya establecidas para el uso equipamiento, deberán cumplir con:</p> <p>a) Predio con frente a una vía colectora o de mayor jerarquía.</p> <p>b) Cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que le sean correspondientes.</p>	<p>Se eliminan numerales a, b, e y f, al no ser necesario condicionar la distancia de implantación de estos equipamientos</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 35</p>	<p>viii. Condiciones específicas de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto</p> <p>Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto (EDM3) deberán obtener el informe favorable emitido por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda para lo cual deberán cumplir previamente con las siguientes condiciones de implantación:</p> <p>a) Su implantación y condiciones de funcionamiento garantizarán la seguridad de las personas, tanto dentro del lote como fuera del mismo. b) Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha. c) La distancia mínima con relación a plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, construcciones de equipamientos, vías públicas expresas y arteriales, y viviendas será de 250 m, medidos desde la pista de tiro. d) 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. e) Adicionalmente el proponente deberá presentar un estudio de impacto ambiental y plan de manejo ambiental aprobado por 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. f) 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.</p>	<p>vii. Condiciones específicas de implantación de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto</p> <p>Los equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto (EDM3) deberán cumplir previamente con las siguientes condiciones de implantación:</p> <p>a) Deberán implantarse en un lote con una superficie mínima de 3 ha. b) La distancia mínima con relación a plantas de almacenamiento de combustibles, estaciones y subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua potable, construcciones de equipamientos, vías públicas expresas y arteriales, y viviendas será de 250 m, medidos desde la pista de tiro. c) Las franjas de seguridad, vinculadas a los puntos de impacto del proyectil, no podrán exceder los linderos del predio en el cual se implanta el equipamiento y contarán con las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente. d) Adicionalmente el proponente deberá presentar, previo al inicio de actividades, la aprobación del plan de manejo ambiental por parte de la autoridad ambiental competente, el cual incluirá el cumplimiento de la normativa sonora. El proyecto deberá incluir pantallas de insonorización, aplicando, por ejemplo, barreras de arbustos, árboles en el área de influencia directa. e) El espacio autorizado destinado a la zona de disparo será el único habilitado para el efecto, sin la posibilidad de permitir espacios no autorizados en el mismo predio.</p>	<p>Se especifica que las condiciones del literal d, deberán realizarse previo al inicio de actividades</p>
--	---	--	---	--

	<p>USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)</p> <p>Son zonas de suelo urbano o rural destinadas a la conservación del patrimonio natural. El uso de protección ecológica permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosques Protectores del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas naturales Protegidas del DMQ (SMANP), Áreas de Protección de Humedales, Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), el Santuario de Vida Silvestre, Áreas de intervención especial y recuperación (AIER), Bosques y Vegetación Protectora, y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del presente Plan.</p> <p>Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades. En quebradas o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación.</p> <p>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 de suelo y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.</p> <p>De acuerdo a su localización, en las zonas de protección ecológica colindantes a las zonas urbanas y las que pertenecen a áreas nacionales protegidas, se restringirá el número de unidades de vivienda permitidas por lote mínimo, a vivienda unifamiliar.</p>	<p>USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)</p> <p>Es el uso de suelo asignado a áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos. Se aplicarán las siguientes consideraciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades. 2. En quebradas o zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ), no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación. 3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en este instrumento, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural. <p>i. Categorías de Protección Ecológica</p> <p>Las categorías de protección ecológica corresponden a las áreas de manejo ambiental, según el siguiente detalle:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Patrimonio Natural Estatal: Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por la Autoridad Ambiental Nacional dentro del DMQ y los usos estipulados por la Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental. 	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I - Artículo Innumerado 114</p> <p>Se establecen condiciones de aprovechamiento en el uso de protección ecológica</p>
--	---	--	--

<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 37-38</p>	<p>i.Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica</p> <p>a) Cualquier (...) b) Con la finalidad de (...) c) En el caso de proyectos de otra tipología diferente a la residencial y compatibles con este uso, se deberá presentar una propuesta del proyecto a la entidad colaboradora o la entidad competente del proyecto, que contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos y obras públicas, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente. d) Podrán desarrollarse (...) e) La altura total (...) f) No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior a los veinte grados (20°). g) No se permite (...) h) Para la implantación de actividades económicas, las personas jurídicas naturales, públicas o privadas deberán remitirse al cuadro de compatibilidades</p>	<p>i.Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica</p> <p>a) Cualquier (...) b) Con la finalidad de (...) c) En el caso de proyectos, de uso diferente al residencial y compatibles con este uso de suelo, se deberá presentar el proyecto a la entidad encargada de certificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, que a más de lo establecido en la normativa metropolitana específica, contendrán de manera obligatoria los informes favorables de las entidades responsables de ambiente, movilidad, seguridad y las empresas de servicios básicos, así como la Administración Zonal correspondiente, para el análisis de la viabilidad de la propuesta. Si es parte del SNAP, se necesitará un informe de viabilidad técnica favorable del Ministerio del Ambiente. d) Podrán desarrollarse (...) e) La altura total (...) f) No se podrá edificar en zonas de afectaciones y protecciones especiales, franjas de protección de quebradas, de talud y cuerpos de agua; y zonas con inclinación natural superior al 36%. g) No se permite (...)</p>	<p>Se especifica el requerimiento de certificar el cumplimiento de normas técnicas para las actividades compatibles que no sean residencia</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 38</p>	<p>USO RECURSO NATURAL RENOVABLES (RNR)</p> <p>Son zonas destinadas al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.</p> <p>Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación.</p> <p>Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos, dentro del cuadro de compatibilidades.</p> <p>De acuerdo a su localización, la propuesta normativa de este Plan restringe el número de unidades de viviendas permitidas por lote mínimo a vivienda bifamiliar.</p>	<p>USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)</p> <p>Es el uso de suelo destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.</p> <p>Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación, y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.</p> <p>Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos, dentro del cuadro de compatibilidades, y no podrá superar los 2 pisos de altura y el 5% del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja.</p> <p>De acuerdo a su localización, la propuesta normativa de este Plan restringe el número de unidades de viviendas permitidas por lote mínimo a vivienda bifamiliar.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p> <p>Se establecen condiciones de aprovechamiento en el uso de protección ecológica</p>

<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 38</p>	<p>ii. Tipologías del uso Recurso Natural Renovable</p> <p>Tipo 1 (RNR-1): Incluye actividades relacionadas a sistemas agrícolas y forestales sostenibles, que involucran prácticas agrícolas no extensivas y se desarrollan de manera compatible con la conservación ambiental, en concordancia con la compatibilidad de actividades complementarias, restringidas y prohibidas asignadas en el presente Plan. Esta tipología será asignada únicamente a polígonos de Intervención Territorial asignados con el tratamiento de Ocupación Sostenible.</p> <p>Tipo 2 (RNR-2): Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.</p>	<p>i. Tipologías del uso Recurso Natural Renovable</p> <p>a) Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1): Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto</p> <p>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.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 39</p>	<p>iii. Condiciones de implantación del uso Recurso Natural Renovable</p> <p>Los proyectos o actividades de uso agropecuario y piscícola a implantarse o que se encuentren funcionando en el DMQ, deberán acogerse al proceso de regularización ambiental a través de la categorización establecida por la Autoridad Ambiental competente.</p> <p>1. Sistemas agropecuarios sostenibles:</p> <p>a) No se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales sobre la cota de 3.600 msnm., en la que se permitirán actividades afines con la conservación.</p> <p>b) No se permite (...)</p> <p>c) No se permiten (...)</p> <p>d) Se autorizará (...)</p> <p>e) Se permitirá la construcción de edificaciones complementarias a la actividad agropecuaria con un máximo de 100,0 m2 adicionales al área del COS PB, destinadas para almacenamiento y comercialización de sus productos.</p> <p>f) Todos los sistemas (...)</p> <p>g) No se permiten (...)</p> <p>h) No se permiten los vertimientos y las descargas directas a ríos o quebradas de residuos sólidos o líquidos, ni productos químicos asociados a</p>	<p>iii. Condiciones de implantación del uso Recurso Natural Renovable</p> <p>1. Sistemas agropecuarios sostenibles:</p> <p>a) En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm., no se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales.</p> <p>b) No se permite (...)</p> <p>c) No se permiten (...)</p> <p>d) Se autorizará (...)</p> <p>e) Todos los sistemas (...)</p> <p>f) En lotes ubicados sobre la cota de 3.600 msnm, no se permiten actividades de agricultura de cultivos temporales o labranza (eliminado plantaciones forestales).</p> <p>g) No se permiten (...)</p>	<p>Se especifica que las actividades que no se podrán realizar a partir de una determinada cota aplican a nivel de lote.</p> <p>Se elimina la posibilidad de la construcción de una edificación complementaria al no ser una condición de implantación.</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 40</p>	<p>Son zonas destinadas a la prospección, exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.</p> <p>()</p>	<p>RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)</p> <p>Es el uso de suelo asignado a áreas destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO-SECCIÓN I-Parágrafo I- Subparágrafo I</p>
<p>ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS</p>			

<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 45</p>	<p>ii. Condiciones generales de implantación de actividades comerciales y de servicios</p> <p>Las edificaciones para actividad comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:</p> <p>a) Todos los (...) b) La prevención (...) c) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones de la autoridad ambiental competente en la materia, conforme a la ley. d) Si se localizan (...) e) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales, y podrán ubicarse en un lote mínimo de 20.000 m2. Estas actividades económicas tendrán un radio de influencia de 25 kilómetros, dentro del cual no podrá ubicarse ninguna otra actividad económica del mismo tipo. Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el informe favorable de uso de suelo.</p>	<p>ii. Condiciones generales de implantación de actividades comerciales y de servicios</p> <p>Las edificaciones para actividad comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:</p> <p>a) Todos los (...) b) La prevención (...) 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 (...) e) Las ferias temporales de vehículos automotores usados, calificadas como comercio zonal (CZ3A) deberán ubicarse exclusivamente frente a vías arteriales y colectoras principales, y podrán ubicarse en un lote mínimo de 20.000 m2. Estas actividades económicas tendrán un radio de influencia de 25 kilómetros, dentro del cual no podrá ubicarse ninguna otra actividad económica del mismo tipo. Las Administraciones Zonales dentro de su jurisdicción, deberán realizar la verificación del cumplimiento de estas condiciones de implantación previo a emitir el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.</p>	<p>Se realizan mejoras en la redacción, generalizando las normativas vigentes</p>
---	---	--	---

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 47</p>	<p>iii. Condiciones específicas de implantación de actividades comerciales y de servicios</p> <p>a) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.</p> <p>b) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.</p> <p>c) 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 servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.</p> <p>d) Los centros de diversión que corresponden a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B podrán implantarse y obtener únicamente una LUAE por lote.</p> <p>e) Aquellos que se hayan implantado con anterioridad a esta norma y demuestren preexistencia, podrán obtener la LUAE a través del procedimiento especial que lleva a cabo la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>f) 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).</p> <p>g) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los puntos más próximos de los linderos más cercanos de los lotes en los cuales se ubiquen los comercios y servicios respecto de alguno de los equipamientos detallados respectivamente.</p> <p>h) Los establecimientos cumplirán con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.</p> <p>i) Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en las entidades responsables del Turismo a nivel</p>	<p>iv. Condiciones específicas de implantación de actividades comerciales y de servicios</p> <p>a) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de escala metropolitana. Esta condición de implantación no aplicará dentro del área delimitada por el apéndice C2_2.3_04. Excepciones de aplicación de condiciones de implantación sectores Mariscal y Bicentenario, sin embargo, los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.</p> <p>b) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de escala metropolitana. Esta condición de implantación no aplicará dentro del área delimitada por el apéndice C2_2.3_04. Excepciones de aplicación de condiciones de implantación sectores Mariscal y Bicentenario sin embargo, los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.</p> <p>c) 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 servicios sociales de educación barriales, sectoriales y zonales. Esta condición de implantación no aplicará dentro del área delimitada por el apéndice C2_2.3_04. Excepciones de aplicación de condiciones de implantación sectores Mariscal y Bicentenario, sin embargo, los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.</p> <p>d) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o</p>	<p>Se han actualizado las condiciones de implantación para las actividades de centros de diversión correspondientes a las tipologías CZ1A y CZ1B. Una de ellas es la implementación de la exclusión de condiciones de implantación dentro del área delimitada por el apéndice correspondiente, que incluye los sectores La Mariscal y Bicentenario; sin embargo, se establece que los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la más alta categoría, para obtener la LUAE.</p> <p>Se especificó que la distancia con los equipamientos de salud aplicara únicamente a aquellos establecimientos que cuenten con camas de hospitalización y se estableció una distancia entre este tipo de actividades de 50 metros.</p> <p>se determinó que la zona turística de La Mariscal es el único sector de la ciudad que podrán implantarse y obtener dos LUAE por lote.</p> <p>Se eliminan los laterales h) ya que estas son condiciones de implantación no reglas técnicas, el literal l) y h) ya que no se aplica en este apartado</p>
COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO				

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 47 - 48</p>	<p>Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos, prohibidos, mismos que, en relación al uso principal y con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.</p> <p>El Cuadro de Compatibilidades de Usos, incorpora las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos en concordancia con las actividades contenidas en el Código industrial internacional unificado (CIU) (Apéndices C2_2.3_01 y C2_2.3_02).</p> <p>Para las actividades económicas nuevas (...)</p> <p>El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), (...)</p>	<p>Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: principales, complementarios, restringidos y prohibidos; en relación a lo que promulga cada uso específico principal, se asignan las actividades económicas y equipamientos como complementarios, restringidos y prohibidos.</p> <p>El cuadro de compatibilidades de usos, incorpora las variables de:</p> <p>- Uso específico principal: al cual se asigna la compatibilidad - Tipo + Simbología: Representa una abreviatura de las siglas del uso específico principal junto con su tipo. El tipo son los niveles de compatibilidad en el caso de los usos residenciales urbanos y recurso natural renovable; así como, los diferentes tipos en el caso de los equipamientos.</p> <p>Los usos complementarios, restringidos y prohibidos contienen códigos denominados tipologías de actividades (EEB, SFS, CB1, etc) dentro de ellos se encuentran agrupadas actividades económicas en torno a equipamientos, comercios y servicios de distintas escalas. Dichas actividades económicas responden a las definidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU).</p> <p>Para las actividades económicas nuevas (...)</p> <p>El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), (...)</p>	<p>Se realizan mejoras en la redacción con la finalidad de hacer más comprensible su lectura, se incorpora los conceptos principales del contenido de la tabla compatibilidades</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 48</p>	<p>1. Compatibilidades generales para los Equipamientos</p> <p>a) Los equipamientos de ciudad o metropolitanos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantar requiera. Adicionalmente se verificará el cumplimiento de condiciones de implantación previo a la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.</p> <p>b) Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.</p> <p>c) Las actividades complementarias y que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de suelo de equipamientos que se ubiquen en el mismo lote, que estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidas previo el informe de la Administración Zonal para lo cual, entre otros aspectos, verificarán las condiciones de implantación que correspondan.</p>		<p>Se reubican los numerales hacia las condiciones de implantación de equipamientos</p>
CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PARA USOS RESTRINGIDOS				

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo VI Pág. 56</p>	<p>SUBPARÁGRAFO VI CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN PARA USOS RESTRINGIDOS</p> <p>1. 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; pero, pueden coexistir siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación para que el espacio público y el entorno inmediato mantengan condiciones óptimas. Toda actividad económica restringida, su codificación, tipología, el uso donde se encuentra restringida y su descripción se encuentra detallada en la Matriz de Actividades Económicas Restringidas (Apéndice C2_2.3_03)</p>	<p>SUBPARÁGRAFO V ACTIVIDADES ECONÓMICAS RESTRINGIDAS</p> <p>La actividad económica restringida es todo tipo de actuación económica que, por su naturaleza y funcionamiento, puede causar conflictos en los usos principales determinados; pero, pueden coexistir siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación para que el espacio público y el entorno inmediato mantengan condiciones óptimas.</p> <p>Toda actividad económica restringida, su codificación, tipología, el uso donde se encuentra restringida, descripción y las condiciones de implantación que deberá cumplir se encuentra detallada en la Matriz de Actividades Económicas Restringidas (Apéndice C2_2.3_03)</p>	<p>Se mantiene la definición de actividades restringidas haciendo referencia al anexo que contiene las condiciones de implantación vinculadas al uso.</p> <p>Se eliminan los requerimientos, formas de uso, condiciones básicas y específicas para las actividades restringidas.</p>
EDIFICABILIDAD				
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Pág. 63</p>	<p>La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será determinada en el código de edificabilidad y regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima y/o específica máxima.</p> <p>Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.</p> <p>Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) expresados en porcentajes, altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales, forma de ocupación.</p>	<p>La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.</p> <p>La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 125, 126</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo V Pág. 89 - 90</p>	<p>TIPOS DE EDIFICABILIDAD Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones de código de edificabilidad. Se aplicarán en estricta observancia de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y de la normativa metropolitana correspondiente. Este documento normativo establece tres tipos de edificabilidad: la básica, la general máxima y la específica máxima. Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico, según lo determinado en este documento y/o mediante plan parcial, siempre y cuando se sujete a los instrumentos de gestión de suelo previstos para el efecto, y se cumplan con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y estándares urbanísticos. El aprovechamiento será oneroso, a excepción de los casos que defina este plan.</p> <p>3. Edificabilidad Básica La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Esta se asigna a todo el territorio del DMQ de conformidad al Modelo Territorial Deseado, la clasificación y subclasificación del suelo, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo.</p> <p>4. Edificabilidad General Máxima Es la edificabilidad asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento asignado en el PUGS. La edificabilidad general máxima se asigna a las zonas donde se desea consolidar la densidad poblacional de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo. Su asignación responde al sistema de nodos y centralidades, al desarrollo orientado al transporte y las dinámicas urbanas. La edificabilidad general máxima que no haya sido definida en el presente</p>	<p>TIPOS DE EDIFICABILIDAD La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:</p> <p>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 asignará 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, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo 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, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.</p> <p>La aplicación de este tipo de edificabilidad resultará siempre en un aprovechamiento constructivo igual o menor al determinado por la edificabilidad general máxima y mayor al determinado por la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 127 Se lo reubica en el documento al inicio del capítulo como conceptos generales</p>
--	--	--	--	---

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo I Pág. 63</p>	<p>Ocupación del suelo La asignación del código de edificabilidad en relación a la habilitación de suelo y edificabilidad se establecerá en el cuadro de códigos de edificabilidad. La ocupación del suelo se encuentra expresada en porcentajes en forma de coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).</p>	<p>Ocupación del suelo La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente SECCIÓN y el Plan de Uso y Gestión del Suelo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forma de ocupación 2. Lote mínimo 3. Altura de edificación 4. Coeficiente de ocupación del suelo 	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 128</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo I Pág. 63</p>	<p>Las formas de ocupación determinan retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad. Las referencias de las edificaciones son la línea de fábrica y las colindancias del lote. Existen cuatro formas de ocupación del suelo, las cuales se detallan a continuación: a) AISLADA (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y dos laterales. b) PAREADA (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, posterior y una lateral, permite adosamiento a un colindante lateral. c) CONTINUA (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, se permite el adosamiento a sus laterales. d) SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D): Mantendrá el retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.</p>	<p>La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad. Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote. Existen cuatro formas de ocupación del suelo, las cuales se detallan a continuación: AISLADA (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales. PAREADA (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, posterior y una lateral. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales. CONTINUA (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite el adosamiento a las dos colindancias laterales. SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA (D): Mantendrá sólo un retiro, posterior, y se permite la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.</p>	<p>Se encuentra en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 129</p>

<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo I pág. 64</p>	<p>3. Condiciones de implantación por forma de ocupación</p> <p>En los usos de Protección Ecológica, Recurso Natural Renovable, Recurso Natural No Renovable, Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, así como en los usos Industriales, se permitirá, únicamente, la forma de ocupación aislada.</p> <p>Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acordes al uso del suelo, al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de códigos de edificabilidad.</p> <p>Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho regularizados mediante ordenanzas metropolitanas en suelo clasificado como rural.</p> <p>Los predios con forma de ocupación B, C y D respetarán la forma de ocupación para la edificabilidad básica y máxima.</p> <p>En predios con forma de ocupación B, C y D que opten por establecer retiros desde la edificabilidad básica, se someterán a los estándares urbanísticos correspondientes.</p>	<p>Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acordes al uso del suelo, al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de códigos de edificabilidad.</p> <p>En los usos de Protección Ecológica, Recurso Natural Renovable, Recurso Natural No Renovable, Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, así como en los usos Industriales se permitirá, únicamente, la forma de ocupación aislada.</p> <p>En predios con forma de ocupación B, C y D que opten por establecer retiros adicionales a los normados en la edificabilidad, se someterán únicamente a lo determinado por los estándares urbanísticos correspondientes.</p>	<p>Se elimina el título correspondiente a condiciones de implantación por forma de ocupación, ya que no corresponde a lo que describe y se reordenan los párrafos refiriendonos primero a lo general de todas las formas de ocupación y luego en particular a los usos de suelo en mención</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo I pág.- 64-67</p>	<p>4. Condiciones de ocupación de los retiros</p> <p>a) Los retiros de construcción de acuerdo a la forma de ocupación asignada y establecida pueden ser frontales, laterales y posteriores.</p> <p>b) Los retiros frontales en zonas con usos residenciales RUB, RUM y RUA, en lotes con frentes iguales o menores a 12,0 m. se podrán destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 50% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá estar debidamente señalizada y, en cumplimiento con la normativa correspondiente, podrá compartir el área de circulación vehicular.</p> <p>c) El uso de los retiros podrá ser restringido en los casos que las edificaciones se acojan al cumplimiento de estándares urbanísticos de edificabilidad obligatorios.</p> <p>d) En lotes con frentes mayores a 12,0 m, el 40% del frente del lote se podrá destinar para accesos vehiculares y ubicación de estacionamientos, en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3,0 m.; garitas de vigilancia de máximo 5,0 m2, incluida media batería sanitaria.</p> <p>e) En lotes esquineros con frente a varias vías, el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU).</p> <p>f) La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado (...)</p> <p>g) En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos implantados en edificabilidad con forma de ocupación...</p>	<p>5. Condiciones de ocupación de los retiros</p> <p>Según las formas de ocupación, los retiros establecidos deberán cumplir con las siguientes condiciones:</p> <p>a) En lotes con uso de suelo múltiple (M) frentistas a vías colectoras, arteriales o expresas, dentro de centralidades, las construcciones nuevas no podrán ocupar el retiro frontal, debiendo tratarlo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiera un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se permitirán accesos vehiculares a las edificaciones.</p> <p>b) En lotes con usos de suelo Múltiple y con frentes menores a 12,0 m., los retiros frontales de edificaciones nuevas de hasta 3 pisos fuera de centralidades y en vías locales dentro de centralidades, se podrán destinar para estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 50% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá estar debidamente señalizada y, en cumplimiento con la normativa vigente podrá compartir el área de circulación vehicular. Para edificaciones a partir de 4 pisos se aplicará el estándar urbanístico correspondiente.</p> <p>c) En lotes con uso de suelo Múltiple y con frentes iguales o mayores a 12,0 m., los retiros frontales de edificaciones nuevas de hasta 3 pisos fuera de centralidades y en vías locales dentro de centralidades, se podrán destinar para estacionamientos y acceso vehicular, siempre y cuando estos no ocupen un área mayor al 40% del frente del lote. En estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular, en cumplimiento con la normativa vigente. Se podrá construir...</p>	<p>Se elimina el literal a) ya que esto se especifica en los cuadros de edificabilidades, el literal c) ya que toda edificabilidad básica debe acogerse a los retiros y los estándares aplicarán en edificabilidad máxima, h) se elimina ya que todos los lotes deben cumplir con los retiros establecidos j) y k) ya que en el uso múltiple es específico en el literal anterior que no se ocupan los retiros ni se pondrán cerramientos, o) ya que no se permite adosarse más de 1 piso independientemente de la vía en la que se encuentre t) Se elimina debido a que ya se encuentra especificado en el Régimen Administrativo de Suelo.</p> <p>Se realizan ajustes en la redacción general del texto, y se añaden varios literales especificando las condiciones de la ocupación de retiros para suelo múltiple y residencial, se enfoca en las condiciones para el uso de estacionamientos en los retiros frontales y cerramientos. Esto con el objetivo de generar espacios más transitables para los peatones y de integrar estos retiros frontales al espacio público. Se realiza una diferenciación entre estas ocupaciones en zonas de centralidad y en vías locales.</p> <p>Se establecen condiciones para la ocupación de los retiros en suelo múltiple que...</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo II pág. 67</p>	<p>LOTE MINIMO</p> <p>El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.</p> <p>El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo propuestos para cada PIT.</p> <p>Adicionalmente al cumplimiento del área mínima, el lote deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote, para la subdivisión del mismo. Los frentes mínimos se especifican en el cuadro de códigos de edificabilidad</p>	<p>LOTE MÍNIMO</p> <p>El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.</p> <p>El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p> <p>Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote.</p>	<p>Se actualiza el texto en base a lo establecido en el el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 130</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo II pág. 67</p>	<p>1. Asignación de lote mínimo en suelo rural</p> <p>a) En suelos con clasificación rural y uso de Recurso Natural Renovable, el lote mínimo no podrá tener un área menor a 5.000m2 para favorecer la producción agrícola.</p> <p>b) Los usos Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, el lote mínimo no podrá ser menor a 1.000m2 ni mayor a 5.000m2, con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. Si bien este plan detectó lotes mínimos iguales o menores a 600m2, los mismos fueron asignados con anterioridad o producto de procesos de regularización de asentamientos humanos; estos lotes mínimos no podrán ser utilizados, en los usos suelos antes mencionados, por procedimiento administrativo alguno posterior a la expedición del PUGS.</p> <p>c) En el uso de suelo Protección Ecológica, la asignación del lote mínimo no podrá ser menor a 25.000m2 en conformidad con el Modelo Territorial Deseado, para evitar el fraccionamiento del suelo de alta biodiversidad.</p> <p>d) En los usos de protección ecológica que albergan quebradas con código de edificabilidad PQ no se permite la subdivisión de lotes.</p>	<p>2.1. Asignación de lote mínimo en suelo rural</p> <p>El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:</p> <p>a) Recurso Natural Renovable (RNR): 5.000 m2, para favorecer la producción agrícola.</p> <p>b) Residencial Rural (RR) y Residencial Rural Restringido (RRR): 1.000 m2; y no mayor a 5.000 m2, con el objetivo de permitir la vivienda y la producción agrícola de consumo local y autoconsumo. A excepción de sectores con uso de suelo residencial rural que se hayan consolidado con un lote mínimo inferior, previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>c) Protección Ecológica (PE): 25.000 m2.</p> <p>d) En los usos de protección ecológica que albergan quebradas con código de edificabilidad PQ no se permite la subdivisión de lotes.</p>	<p>se mejora la redacción en relación a la estructura del documento</p>

<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo II pág. 68</p>	<p>2. Asignación de lote mínimo en suelo urbano 68 a) El lote mínimo en suelo urbano y con usos residenciales no podrá ser menor a 200m2. b) El fraccionamiento mínimo permitido acorde con los usos de suelo será: ii. Industriales: 600m2 iii. Comercios y Servicios Especializados: 300m2 iv. Múltiple: 200m2 v. Residencial Urbano: 200m vi. Protección Ecológica: 25.000m vii. Protección Arqueológica: 600m viii. Protección Urbana Patrimonial: 200m2</p>	<p>2.2. Asignación de lote mínimo en suelo urbano El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será: a) Residencial Urbano (RUM, RUB y RUA): 200m2 b) Múltiple (M): 200m2 c) Comercios y Servicios Especializados (CSE): 300m2 d) Protección Arqueológica (PA): 600m2 e) Protección Urbana Patrimonial (PUP): 200m2 f) Industriales (IBI, IMI, IAI, IAR): 600m2 g) Protección Ecológica (PE): 25.000m2</p>	<p>se reordena y se elimina lo duplicado del residencial</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo IV pág. 72</p>	<p>ALTURA DE EDIFICACIÓN La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación corresponde al número de pisos establecido en el código de edificabilidad asignado, según lo especificado en la normativa vigente. El número de pisos se contará desde el nivel definido como planta baja de acuerdo con la normativa vigente, 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. El mezzanine se contabiliza como piso.</p>	<p>ALTURA DE EDIFICACIÓN La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios. La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 131</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo IV pág. 73</p>	<p>3.1.1. Condiciones para altura de local Altura libre del local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, viga o cielorraso terminado según el caso, medida en el interior del local, la misma que cumplirá las siguientes condiciones:</p>	<p>3.1 Altura libre del local La altura libre del local es la distancia vertical medida en metros lineales, entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local. 3.1.1. Condiciones para altura de local La altura libre del local cumplirá las siguientes condiciones:</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 132</p>

<p>Título II Capítulo III</p>	<p>2. Variabilidad del terreno y pendiente referencial</p> <p>Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado en conformidad con los siguientes puntos:</p> <p>El levantamiento topográfico georreferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa. La pendiente referencial debe entenderse como la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.</p> <p>Condiciones de altura de edificación:</p> <p>a. El número de pisos se contará desde el nivel definido como planta baja de acuerdo a la normativa vigente, 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.</p> <p>b. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.</p> <p>c. El mezzanine se contabilizará como piso.</p>	<p>3.2 Condiciones de Variabilidad del terreno y pendiente referencial</p> <p>El terreno y pendiente referencial será determinado de acuerdo a las siguientes condiciones:</p> <p>a) Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado con base al sistema TM-WGS84, realizado por el profesional responsable, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero opuesto a nivel natural del terreno.</p> <p>b) En terrenos esquineros con frente a dos o más vías la pendiente referencial se determinará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del lindero del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno.</p> <p>3.3 Condiciones de altura de edificación:</p> <p>La altura de la edificación se determinará de acuerdo a las siguientes condiciones:</p> <p>b) Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de 5%, positivo o negativo.</p> <p>c) La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 133</p> <p>los literales a, b, c y e se los reubica en el documento ya que se habla de conceptos</p>
-----------------------------------	---	--	--

Parágrafo II
Subparágrafo IV
pág. 74-86

e. Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos punto veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo

i. En terrenos planos o con pendientes, se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios

habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, soleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales

k. Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación

m. Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad

n. Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de

construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial, **con una tolerancia máxima de 1.20m bajo o sobre la pendiente referencial.**

f) En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso habitable, de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. Para la excavación y conformación de los subsuelos se deberá presentar el estudio de suelos conforme a la normativa vigente previa a la obtención del certificado de conformidad estructural.

h) Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación, **sin perjuicio de lo establecido en el estándar de edificabilidad.**

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

k) **Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos deberá presentar el estudio de suelos conforme a la normativa vigente previo a la obtención del certificado de conformidad estructural.**

l) En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un **máximo del 30%** del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el

los literales n y w se lo unifica con los literales i y v respectivamente ya que es repetitivo lo que se menciona en dichos literales.

el literal aa) se elimina ya que no aplica

se mejora la redacción

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo IV pág. 86</p>	<p>3. Condiciones para edificaciones en bloques a. En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen. La distancia mínima entre bloques establecida por el código de zona asignada al predio, es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados. b. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques será de al menos 6.00 metros, de acuerdo a las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo c. En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla. En caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.</p>	<p>3.4 Edificaciones en bloques Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.</p> <p>La distancia mínima entre bloques es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.</p> <p>a) En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques será de al menos 6 metros y deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y estándares urbanísticos.</p> <p>b) Se permitirá la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, estructura y/o locales que pueden ser cubiertas, respetando siempre la distancia mínima establecida en el cuadro de asignación de ocupación y edificabilidad para habilitación del suelo.</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 134</p>
--	--	--	---	---

	<p>4. Parámetros de aplicación de la edificabilidad</p> <p>1. La delimitación de la edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial, y/o ejes; y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:</p> <p>a. La asignación de cada tipo de edificabilidad se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.</p> <p>b. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando exista un lote posterior.</p> <p>c. En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan 2 o más asignaciones de usos de suelo y edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:</p> <p>i. La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.</p> <p>ii. Cuando el lote tenga frente a 2 o más vías colectoras, arteriales o expresas, podrá acogerse a la edificabilidad con el mayor aprovechamiento.</p> <p>iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la edificabilidad básica asignada en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades máximas de mayor aprovechamiento, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.</p> <p>iv. Los predios que se acojan a esta condición con edificabilidades máximas están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.</p> <p>d. En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga asignada dos o más edificabilidades, se acogerá a cada una de ellas hasta la línea correspondiente al fondo del lote, en caso de que el lote tenga frente a una vía y una o más vías de categoría local, el lote podrá acogerse a la edificabilidad con asignación de mayor aprovechamiento cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes</p>	<p>Casos especiales de uso y ocupación de suelo</p> <p>En lotes que cuenten con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico se podrá aplicar las siguientes condiciones:</p> <p>a) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y código de edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando exista un lote posterior, tenga frente a una sola vía y la totalidad del lote deberá encontrarse en clasificación de suelo urbano.</p> <p>b) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, expresas o locales, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan 2 o más asignaciones de usos de suelo y código de edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:</p> <p>i. La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.</p> <p>ii. El lote podrá acoger la edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo cuando éste tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas.</p> <p>iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una o más vías de categoría local, el lote podrá acogerse a la edificabilidad con asignación de mayor aprovechamiento cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes</p> <p>c. En lotes esquineros de suelo urbano que tengan dos o más códigos de edificabilidad, podrán acogerse a cualquiera de ellos respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y obsecuando lo establecido en los literales precedentes.</p>	<p>Este apartado de la Ley ordena al final del capítulo de edificabilidad, ya que tiene mayor relación con la asignación de los códigos de edificabilidad y aprovechamientos asignados y sus condiciones especiales de aplicación</p> <p>Se actualiza de acuerdo a lo descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 144, 145 y 146</p> <p>Se realizan cambios en la redacción del texto para una mejor comprensión de la aplicabilidad de lo establecido en el el PUGS.</p> <p>Se eliminan los numerales que de acuerdo a las actualizaciones realizadas y la planificación territorial ya no son aplicables tales como el 1) no es necesario explicar de acuerdo a que criterios se asignan las edificabilidades en este documento eso se maneja en la memoria técnica, a) no es necesario aclarar que la asignación de edificabilidad es para todos los lotes, d) se elimina ya se lo menciona en otro apartado</p> <p>Se mejora la redacción de las condiciones para lotes que tengan dos o mas asignaciones de uso de suelo de acuerdo a las vías que las limitan y se hace referencia que la</p>
--	---	---	--

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III pág. 68</p>	<p>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO Es el porcentaje o área determinada de un predio que podrá ser desarrollada con edificación tanto en la planta baja como en la altura asignada por el plan de uso y gestión de suelo. El coeficiente de ocupación en planta tiene estrecha relación con la forma de edificación dispuesta para una parcela. Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB).- Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).- Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote</p>	<p>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO</p> <p>El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje en relación al área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones de los instrumentos de planificación.</p> <p>Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:</p> <p>Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB).- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).- El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área útil construida y el área total del lote.</p> <p>En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.</p> <p>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.</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 135</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III pág. 68</p>	<p>1. Consideraciones generales a) Todas las edificaciones deberán cumplir con el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) en este documento normativo y planes complementarios. b) De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones. e) Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe</p>	<p>Consideraciones generales</p> <p>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.</p>	<p>se mejora la redacción para mejor comprensión del contenido, se unifican los literales y se elimina la aclaración del literal b ya que no es necesaria</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III pág. 68-69</p>	<p>2. Consideraciones para la asignación de los coeficientes de ocupación</p> <p>a) En el suelo con clasificación urbana el coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) no podrá ser menor al 35% ni mayor al 80%, salvo excepciones que por razones de amenazas y riesgos o escasa provisión de sistemas públicos requieren un menor coeficiente de ocupación para evitar su densificación.</p> <p>b) Los usos residenciales urbanos de baja densidad tendrán coeficientes de ocupación iguales o mayores al 35%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.</p> <p>c) En los usos Múltiple y residenciales urbanos de media y alta densidad los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) serán de entre el 35% y el 80%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores a este documento normativo.</p> <p>d) Los suelos urbanos consolidados y no consolidados en zona susceptibles a amenazas tendrán un coeficiente de ocupación del suelo en planta baja de entre el 10% y el 20% menor al otorgado por el PUGS con el objetivo de mitigar la amenaza detectada.</p> <p>e) Los suelos con usos de suelo de Recurso Natural Renovable tendrán coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5% para favorecer la producción agrícola.</p> <p>f) En los usos de suelo de Recurso Natural No Renovable tendrán coeficientes de ocupación del suelo del 1% como mitigación para las actividades relacionadas a este uso de suelo.</p>	<p>4.2 Consideraciones para la asignación de los coeficientes de ocupación</p> <p>a) Los lotes con uso de suelo residenciales urbanos de baja densidad (RUB) tendrán coeficientes de ocupación iguales o mayores al 35%, salvo excepciones otorgadas por diferentes resoluciones u ordenanzas anteriores al presente documento normativo.</p> <p>c) Los lotes con uso de suelo de Recurso Natural Renovable (RNR) tendrán coeficientes de ocupación del suelo de entre el 1% y el 5% para favorecer la producción agrícola, y no podrá superar los 2 pisos de altura.</p>	<p>se mejora la redacción de este apartado y se elimina el literal d) ya esta condición se encuentra contenida dentro de cada uso en particular</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III pág. 69</p>	<p>3. Incremento de coeficiente de ocupación del suelo</p> <p>Los lotes ubicados en suelo urbano y rural podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo, siempre y cuando se aplique el instrumento de Concesión Onerosa de Derechos y cumplan con los estándares urbanísticos obligatorios para cada caso.</p> <p>El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS en planta baja adicional por el número de pisos asignados en la edificabilidad.</p>	<p>4.3 Incremento del coeficiente de ocupación del suelo</p> <p>Los lotes de acuerdo a lo determinado en el presente documento normativo o en planes urbanísticos complementarios, podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo.</p> <p>El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares urbanísticos.</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 136</p>

<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III pág.70</p>	<p>4. Condiciones para la aplicación del incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo</p> <p>b) La aplicación de esta condición no permite la ocupación de los retiros frontales de los lotes.</p> <p>c) En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.</p> <p>d) En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos. Esta condición no aplica en uso de suelo residencial rural restringido.</p> <p>e) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos residenciales rurales aplicará únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a</p>	<p>4.3.1 Condiciones para la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación del suelo</p> <p>b) En lotes en suelo urbano con uso múltiple que desarrollen proyectos relacionados con actividades económicas comerciales CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja y primera planta alta, únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, respetando los retiros obligatorios y cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes, generando condiciones de integración con el espacio público colindante.</p> <p>c) En lotes con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes. Este incremento se permitirá únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial. Esta condición no aplica en lotes con uso de suelo residencial rural restringido.</p> <p>d) En lotes con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el incremento del 3% del coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos correspondientes. Este incremento aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción de acuerdo a las actividades económicas CIU. No se permitirá el incremento dentro de este uso de suelo para actividades residenciales, comerciales o diferentes a la agroproducción.</p>	<p>se mejora la redacción para mejor comprensión del contenido, y se elimina el literal h ya que esta condición se encuentra especificada en otros paratados de documento y no es necesaria en este</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III pág. 70</p>	<p>5. Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo</p> <p>El coeficiente de ocupación total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en este plan podrá ser redistribuido cumpliendo los estándares urbanísticos desarrollados en el título correspondiente, de acuerdo a las siguientes condiciones:</p> <p>b) Para predios cuya superficie sea igual o menor a ochocientos metros cuadrados (800.00 m²) y que, según la normativa vigente, requieran implementar dos medios de egreso, podrán compensar el área útil perdida destinada al segundo medio de egreso, en máximo un (1) piso adicional de los establecidos en la edificabilidad básica asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin exceder el coeficiente de ocupación de suelo total de la edificabilidad básica.</p>	<p>Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo</p> <p>El coeficiente de ocupación de suelo de la edificabilidad básica en suelo urbano podrá ser redistribuido cumpliendo las condiciones especiales de uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos y su respectiva regla técnica.</p> <p>La redistribución del coeficiente de ocupación de suelo es el incremento de los retiros por sobre lo asignado en el presente documento normativo y detallados en el código de edificabilidad, dando como resultado la disminución del coeficiente de ocupación en planta baja. Esta área bruta, liberada en planta baja, se proyectará a todas las plantas superiores del edificio hasta la edificabilidad básica asignada, determinando el área bruta total a ser redistribuida.</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 138</p> <p>Se incorpora segundo párrafo de acuerdo al documento enviado por la DMDU</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III pág.71</p>	<p>6. Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio</p> <p>Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <p>a) Se considera huella liberada al incremento de retiros obligatorios en un lote establecidos por la edificabilidad y se proyectará desde el punto más externo de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.</p> <p>b) La redistribución se mide en función de la edificabilidad básica, por lo que no podrá exceder el COS Total de la misma.</p> <p>c) Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder el COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:</p> <p>i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta alcanzar un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.</p> <p>ii. RUM – Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.</p> <p>iii. Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y M – Múltiple, se podrá redistribuir hasta alcanzar un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso de que el porcentaje de 50% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación. En estos casos, la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda establecerá un análisis morfológico para la aprobación de la redistribución.</p> <p>d) El incremento de coeficiente de ocupación de suelo superior al COS Total básico y/o superior al número de pisos establecidos en la edificabilidad básica, que no aplique a redistribución de COS Total, será considerado como compra de edificabilidad y se someterá a los procedimientos establecidos para el cobro de concesión onerosa de derechos, siempre y cuando el predio tenga asignaciones de edificabilidades máximas.</p> <p>e) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo sin ser fraccionado.</p> <p>f) La huella liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral o</p>	<p>4.4.1 Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio</p> <p>Para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <p>a) El área bruta liberada en planta baja se considerará como huella liberada siempre que sea un área adicional a la establecida para los retiros obligatorios asignados en la norma.</p> <p>b) El área bruta liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral(es) o posterior y se medirá desde el punto más sobresaliente de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.</p> <p>c) El área bruta liberada se proyectará en todos los pisos de la edificación, resultando en un vacío continuo de forma vertical en el que no se podrán generar volados.</p> <p>d) El área bruta redistribuida total será el producto de la multiplicación del área bruta liberada en planta baja por el número de pisos de la edificabilidad básica. En ningún caso, esta área podrá exceder el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado en edificabilidad básica.</p> <p>e) El área bruta redistribuida podrá incrementar el número de pisos de la edificabilidad básica siempre que, el área útil total de la edificación no exceda el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado en la edificabilidad básica. Se podrá incrementar edificabilidad de acuerdo a las siguientes condiciones:</p> <p>i. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Baja Densidad (RUB), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo de un piso adicional a los determinados en el código de edificabilidad básica.</p> <p>ii. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Media Densidad (RUM), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo de dos pisos adicionales a los determinados en el código de edificabilidad básica.</p> <p>iii. En lotes con uso de suelo Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y Múltiple (M), se permitirá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total (COS Total) asignado en la edificabilidad básica hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados en el presente documento normativo, detallados en el código de edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.</p> <p>f) Para los casos en los que se supere el coeficiente de ocupación total (COS Total) asignado a la edificabilidad básica, no se podrá aplicar a la redistribución del coeficiente de ocupación total (COS Total). Toda área excedente, siempre que el lote tenga asignaciones de edificabilidad máxima, será considerada como compra de edificabilidad y estará sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en el</p>	<p>se mejora la redacción general del apartado para mejor comprensión y en el literal iii. se realiza el cambio en el % de la redistribución del 50% al 25% de acuerdo a estándares</p> <p>Se incorporan los literales b,c y d de acuerdo al documento enviado por la DMDU y se eliminan los literales b, e, y f del documento original, acogiéndose a lo enviado por la DMDU</p>
--	--	--	---	---

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo III pág.72</p>	<p>7. Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos: a) El área de la circulación vertical para el segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo un (1) piso adicional a los pisos establecidos en la edificabilidad básica. En el caso que el proyecto aplique a edificabilidad general máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará para el incremento de edificabilidad. b) Para esta redistribución se considera únicamente el área ocupada por el segundo medio de egreso hasta la altura de la edificabilidad básica. c) No se podrá exceder el COS Total de las edificabilidades máximas asignadas en el PUGS. d) Aplicará para lotes cuya superficie sea igual o menor a 800m2. e) Aplicará en proyectos que requieran, por norma, implementar dos medios de egreso considerados como circulación vertical.</p>	<p>elimina</p>	<p>se elimina este apartado ya que no se habilitará esta opción de aplicación</p>
<p>CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD</p>				

<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VI pág. 90</p>	<p>ASIGNACIÓN DE CÓDIGOS DE EDIFICABILIDAD 1. Aplicación del aprovechamiento constructivo Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones del código de edificabilidad. El Plan de Uso y Gestión de Suelo asigna el aprovechamiento de suelo correspondiente a la edificabilidad en base a códigos que contienen todas las condiciones obligatorias de cumplimiento para la habilitación del suelo y de las edificaciones. 2. Código de Edificabilidad El código de edificabilidad resume los componentes de la ocupación y edificabilidad, estos son: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo. A todos los sectores se les asigna un código de edificabilidad básica y, en algunos casos, se les asigna también códigos de edificabilidad general máxima. El código de edificación se asigna a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y/o los instrumentos complementarios de planificación, según lo permita la normativa vigente. La edificabilidad básica es asignada a todo el territorio, mientras que la general máxima es asignada acorde a las necesidades de planificación. La edificabilidad específica máxima no es asignada, ya que es la resultante de la aplicación de los estándares urbanísticos en un lote concreto, la cual no puede ser mayor a la general máxima. En caso de que en un lote existan dos o más códigos de zona, se acogerá al</p>	<p>DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD</p> <p>El código de edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el presente documento normativo o los planes urbanísticos complementarios.</p> <p>En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el presente instrumento y en el Régimen Administrativo del Suelo.</p> <p>ASIGNACIONES DE EDIFICABILIDAD</p> <p>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:</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 139</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VI pág. 91, 92, 93</p>	<p>Tabla 2.0 13 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación aislada (A) A7 / A50002-1(VU) / Altura Pisos: 1 / Altura Metros: 4 / Cos Total: 1 A59 / A1510-40 / Cos PB: 35 / Cos Total: 350</p>	<p>Tabla 2.0 13 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación aislada (A) A7 / A50002-1(VU) / Altura Pisos: 2 / Altura Metros: 8 / Cos Total: 2 A59 / A1510-40 / Cos PB: 40 / Cos Total: 400</p>	<p>Se actualizan los datos mencionados por errores de tipeo</p>

<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VI pág. 91, 92, 93</p>	<p>Tabla 2.0 13 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación aislada (A)</p> <p>**Código de edificabilidad único y no aplicable para el DMQ. Esta asignación normativa se debe a la aprobación de un asentamiento humano de hecho y consolidado.</p>	<p>Tabla 2.0 13 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación aislada (A)</p> <p>Se quita el *</p> <p>A5012-35, A5040-35, A1506-40, A1512-40</p> <p>Se eliminan</p> <p>A25002-30, A25004-40, A5001-2(VU), A5001-2.5(VU), A5001-2.5(VB), A2502-25, A604-50(PB), A502-35, A502-35(VB), A302-60(VU)</p> <p>A10004-20, A1004-60, A25001-2, A601-30, A100001-1(VU), A25001-2(VU), A402-50(VU), A608-60</p> <p>Se incorporan los siguientes códigos</p> <p>A50006-5, A10002-2, A10002-10, A10002-25, A10003-30, A10004-50, A5002-2.5, A5002-5, A5002-35, A5003-50, A5004-60, A2502-30, A2504-60, A1002-25, A602-35(VM), A1002-35(VM), A1002-25(VM), A2502-10(VM), CEQ</p> <p>* Los códigos de edificabilidad destacados con “*” son casos particulares con retiros específicos.</p>	<p>Se homologan estas edificabilidades a las mas cercanas y se eliminan de las tablas generales</p> <p>Se eliminan los códigos de edificabilidad que se asignan en menos de 4 zonas o sectores del DMQ</p> <p>Se incrementan los códigos de edificabilidad descritos, producto de la unificación de las tablas de Equipamientos y Asentamientos humanos de hecho y regularizados</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VI pág.94</p>	<p>Tabla 2.0 14 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación pareada (B)</p>	<p>Se eliminan</p> <p>B303-80, B203-80, B302-50(VU)</p> <p>Se incorporan :</p> <p>B202-50(VU)</p>	<p>Se homologan estas edificabilidades a las mas cercanas y se eliminan de las tablas generales</p> <p>Se eliminan los códigos de edificabilidad que se asignan en menos de 4 zonas o sectores del DMQ</p> <p>Se incrementan los códigos de edificabilidad descritos, producto de la unificación de las tablas de Equipamientos y Asentamientos humanos de hecho y regularizados</p>
<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VI pág. 95</p>	<p>Tabla 2.0 15 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación continua (C)</p>	<p>Se eliminan</p> <p>C302-50, C302-70, C304-70, C204-60, C303-60(VU)</p>	<p>Se homologan estas edificabilidades a las mas cercanas y se eliminan de las tablas generales</p> <p>Se eliminan los códigos de edificabilidad que se asignan en menos de 4 zonas o sectores del DMQ</p> <p>Se incrementan los códigos de edificabilidad descritos, producto de la unificación de las tablas de Equipamientos y Asentamientos humanos de hecho y regularizados</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VI pág. 96</p>	<p>Tabla 2.0 16 Códigos de edificabilidad PUGS para forma de ocupación sobre línea de fábrica (D)</p>	<p>Se eliminan D402-50(VU), D403-80, D408-50, D302-60(VU), D303-80(VU), D202-80(VU), D203-80(VU), D102-50, D102-80</p> <p>Se incorporan D202-50</p>	<p>Se homologan estas edificabilidades a las mas cercanas y se eliminan de las tablas generales</p> <p>Se eliminan los códigos de edificabilidad que se asignan en menos de 4 zonas o sectores del DMQ</p> <p>Se incrementan los códigos de edificabilidad descritos, producto de la unificación de las tablas de Equipamientos y Asentamientos humanos de hecho y regularizados</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VI pág. 96, 97</p>	<p>o. Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar</p> <p>i. Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar, en concordancia con la clasificación y usos de suelo, se definen en este plan. Las condiciones de asignación de edificabilidad para suelo rural y suelo urbano son:</p> <p>a) En los usos de protección ecológica (PE), se permitirá la ocupación para vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada, en las zonas definidas en el mapa de edificabilidad básica.</p> <p>b) En los usos de recurso natural renovable (RNR), se permitirá la ocupación para vivienda bifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada, en las zonas definidas en el mapa de edificabilidad básica.</p> <p>d) Los usos residenciales urbanos de baja densidad con tipología 1 (RUB-1), deberán mantenerse con restricción de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las zonas definidas; en otros usos urbanos de baja densidad deberá observarse lo asignado en la edificabilidad básica de este plan.</p> <p>e) Para usos de suelo residencial rural (RR) y residencial rural restringido (RRR) se asignará vivienda unifamiliar o bifamiliar de acuerdo a la localización de la edificabilidad asignada.</p> <p>f) Para usos de suelo residencial rural (RR) se permitirá la asignación de</p>	<p>SUBPARÁGRAFO V CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD</p> <p>CONDICIONES DE ASIGNACIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR</p> <p>i. Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en concordancia con la clasificación y usos de suelo, son:</p> <p>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 de la edificabilidad asignada, en las zonas definidas en el mapa de edificabilidad básica.</p> <p>c) Los usos residenciales urbanos de baja densidad con tipología 1 (RUB-1), deberán mantenerse con restricción de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las zonas definidas por este instrumento. En los otros usos de suelo residenciales urbanos no existe restricción en el número de unidades de vivienda por lote mínimo, observando lo establecido en los códigos de edificabilidad del presente instrumento.</p> <p>d) Para usos de suelo residencial rural (RR) y residencial rural restringido (RRR) se asignará vivienda unifamiliar o bifamiliar de acuerdo a la localización de la edificabilidad asignada en el presente instrumento.</p> <p>c) Las demás que se establezcan en el presente plan a través de los códigos de edificabilidad asignados.</p>	<p>Se reubica este apartado dentro del subparágrafo V: condiciones generales para la asignación de edificabilidad.</p> <p>Se mejora la redacción y se elimina el literal f) ya que se refiere a los códigos de edificabilidad y sus nomenclaturas lo cual se encuentra descrito en el subparágrafo III</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 97, 98, 99</p>	<p>Código de edificabilidad en uso de equipamiento</p> <p>Los usos de suelo equipamiento definidos por el PUGS se les asignará el código .EQ. para aquellos predios públicos definidos por el PUGS como equipamientos, y que tengan asignados el código "CEQ", se determinará su edificabilidad en función de las necesidades de dotación</p>	<p>Código de edificabilidad en uso de equipamiento</p> <p>Los lotes con uso de suelo principal de equipamiento definidos en el presente instrumento y planes urbanísticos complementarios podrán tener una asignación con Código de Edificabilidad "CEQ", cuyo aprovechamiento constructivo específico se podrá asignar en función de las necesidades de dotación.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la asignación específica de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto, a través de resolución administrativa que será puesta en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.</p> <p>CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN USO DE SUELO INDUSTRIAL</p> <p>Los lotes asignados con usos principales de suelo industrial se identifican con un con el caracter "i" a continuación del número de pisos dentro del código de edificabilidad.</p>	<p>Se elimina la palabra públicos y generaliza a predios para abarcar tanto a predios públicos como privados considerando que la designación de un predio como equipamiento estaría ligado a una asignación normativa específica en función de la tipología de equipamiento a desarrollar, así como también a la necesidad de definición de predios privados como equipamientos en función de proyectos estratégicos que estén vinculados al PMDOT y otros instrumentos de planificación de las entidades municipales y acorde la función social y ambiental de la propiedad establecida en la LOOTUGS.</p> <p>Se mejora la redacción especificando el alcance del código ".CEQ" y se menciona la existencia de un procedimiento establecido para el efecto a cargo de la STHV.</p> <p>Se incorpora la especificación del código de edificabilidad de suelo industrial para aclarar el significado del caracter "i" junto al código de edificabilidad</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 98, 99</p>	<p>Tabla 2.0 17 Cuadro de códigos de edificabilidad para Equipamiento</p>	<p>Se elimina</p>	<p>Se elimina la tabla y se incorporan estas edificabilidades en las tablas anteriores de edificabilidades en las formas de ocupación: aislada, pareada, continua, línea de fábrica.</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 100, 101</p>	<p>Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados</p> <p>Los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados serán identificados con el código .BR toda edificación y habilitación del suelo a desarrollarse en los barrios regularizados se someterán a lo establecido en las disposiciones de las Ordenanzas generadas para cada uno de ellos.</p> <p>Estos códigos de edificabilidad no podrán ser utilizados por procedimiento administrativo alguno posterior a la expedición del PUGS.</p>	<p>ASIGNACIÓN DE CÓDIGOS ESPECIALES</p> <p>Los sectores o lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y a Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) aprobados en cumplimiento de una norma anterior, serán identificados con un código especial en la cartografía del presente documento normativo y con una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.</p> <p>CÓDIGO ESPECIAL PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS REGULARIZADOS</p> <p>Los lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados mediante ordenanza, sin perjuicio de la asignación de aprovechamiento urbanístico de este instrumento, serán identificados con un código especial "AHHR" dentro de la cartografía de este documento normativo y con una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.</p> <p>A los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se regularicen posterior a la sanción del presente instrumento, a través del procedimiento de regularización prioritaria, deberán asignarse los códigos de edificabilidad que constan en las tablas de edificabilidad del presente instrumento-. Adicionalmente para su identificación se les asignará un código especial "AHHR" dentro de la cartografía de este documento normativo y contendrán una nota dentro del Informe de Regulación Metropolitana.</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 141</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 100, 101</p>	<p>Tabla 2.0 18 Cuadro de códigos de edificabilidad para asentamientos humanos regularizados</p>	<p>Se elimina</p>	<p>Se elimina la tabla y se incorpora a las tablas generales estas edificabilidades, con el fin de que no existan tablas con edificabilidades duplicadas.</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 102, 103</p>	<p>3. Código de edificabilidad en áreas históricas El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo, se identificará con el código especial de áreas históricas (H) para la edificación y habilitación del suelo. Se asignará en edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales rurales, en centros urbanos y en los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación o protección urbanística, además en los usos de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica. El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de su entorno urbano. Toda edificación y/o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas Patrimoniales se someterán a lo establecido en las disposiciones de la Ordenanza de áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes.</p>	<p>CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN ÁREAS HISTÓRICAS</p> <p>El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo se identificará con el código especial de áreas históricas (H) dentro del código de edificabilidad. De igual manera se asignará a edificaciones de los entornos de las plazas centrales de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, y uso de suelo principal de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica. Además, será asignado como caso especial en el área circundante al polígono de protección arqueológica de Rumicucho, en los usos residenciales del sector.</p> <p>El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de edificabilidad de su entorno urbano. Toda edificación o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas patrimoniales se someterán a lo establecido en la normativa metropolitana respecto de áreas históricas y patrimonio, y demás normas conexas vigentes.</p>	<p>Se actualiza de acuerdo a los descrito en el documento RAS - CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO- SECCIÓN II EDIFICABILIDAD - Artículo Innumerado 142</p>																																																
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 102,103</p>	<p>Tabla 2.0 19 Cuadro de códigos de edificabilidad para áreas Históricas)</p> <table border="0"> <tr><td>H20</td><td>/ A402H-50</td><td>/ Cos Total: 50</td></tr> <tr><td>H20.EQ</td><td>/ A402H-50</td><td>/ Cos Total: 50</td></tr> <tr><td>H21</td><td>/ A404H-50</td><td>/ Cos Total: 50</td></tr> <tr><td>H21.EQ</td><td>/ A404H-50</td><td>/ Cos Total: 50</td></tr> <tr><td>H30.EQ</td><td>/ D302H-70</td><td>/ Cos Total: 210</td></tr> <tr><td>H31</td><td>/ D302H-80</td><td>/ Cos Total: 210</td></tr> </table>	H20	/ A402H-50	/ Cos Total: 50	H20.EQ	/ A402H-50	/ Cos Total: 50	H21	/ A404H-50	/ Cos Total: 50	H21.EQ	/ A404H-50	/ Cos Total: 50	H30.EQ	/ D302H-70	/ Cos Total: 210	H31	/ D302H-80	/ Cos Total: 210	<p>Tabla 2.0 19 Cuadro de códigos de edificabilidad para áreas Históricas)</p> <table border="0"> <tr><td>H20</td><td>/ A402H-50</td><td>/ Cos Total: 100</td></tr> <tr><td>H20.EQ</td><td>/ A402H-50</td><td>/ Cos Total: 100</td></tr> <tr><td>H21</td><td>/ A404H-50</td><td>/ Cos Total: 200</td></tr> <tr><td>H21.EQ</td><td>/ A404H-50</td><td>/ Cos Total: 200</td></tr> <tr><td>H30.EQ</td><td>/ D302H-70</td><td>/ Cos Total: 140</td></tr> <tr><td>H31</td><td>/ D302H-80</td><td>/ Cos Total: 160</td></tr> <tr><td>H8</td><td>/A2502H-10(VU)</td><td>RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:30</td></tr> <tr><td>H11</td><td>/A1002H-25(VU)</td><td>RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:25</td></tr> <tr><td>H17</td><td>/A602H-35(VU)</td><td>RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:15</td></tr> <tr><td>H25</td><td>/B302H-50</td><td>RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:10</td></tr> </table>	H20	/ A402H-50	/ Cos Total: 100	H20.EQ	/ A402H-50	/ Cos Total: 100	H21	/ A404H-50	/ Cos Total: 200	H21.EQ	/ A404H-50	/ Cos Total: 200	H30.EQ	/ D302H-70	/ Cos Total: 140	H31	/ D302H-80	/ Cos Total: 160	H8	/A2502H-10(VU)	RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:30	H11	/A1002H-25(VU)	RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:25	H17	/A602H-35(VU)	RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:15	H25	/B302H-50	RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:10	<p>Se actualizan los coeficientes de ocupación total por errores de tipo</p> <p>Se incorporan códigos especiales que serán usado en la zona de Rumicucho</p>
H20	/ A402H-50	/ Cos Total: 50																																																		
H20.EQ	/ A402H-50	/ Cos Total: 50																																																		
H21	/ A404H-50	/ Cos Total: 50																																																		
H21.EQ	/ A404H-50	/ Cos Total: 50																																																		
H30.EQ	/ D302H-70	/ Cos Total: 210																																																		
H31	/ D302H-80	/ Cos Total: 210																																																		
H20	/ A402H-50	/ Cos Total: 100																																																		
H20.EQ	/ A402H-50	/ Cos Total: 100																																																		
H21	/ A404H-50	/ Cos Total: 200																																																		
H21.EQ	/ A404H-50	/ Cos Total: 200																																																		
H30.EQ	/ D302H-70	/ Cos Total: 140																																																		
H31	/ D302H-80	/ Cos Total: 160																																																		
H8	/A2502H-10(VU)	RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:30																																																		
H11	/A1002H-25(VU)	RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:25																																																		
H17	/A602H-35(VU)	RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:15																																																		
H25	/B302H-50	RETIROS 8/5/3/3/6 FRENTE:10																																																		

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 104, 105</p>	<p>CÓDIGO ESPECIAL EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES</p> <p>Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) aprobados en cumplimiento de una norma anterior, mantendrán las asignaciones de usos de suelo, edificabilidad, zonificación o aprovechamiento urbanístico que se establecen en el instrumento de su aprobación. Para su identificación se les asignará un código especial “.PUAE” dentro de la cartografía de este instrumento y contendrán una nota en el Informe de Regulación Metropolitana que identifique que el predio pertenece a una ordenanza de PUAE.</p> <p>Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) se homologarán a las denominaciones determinadas en este instrumento, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación.</p> <p>Todas las ordenanzas que contengan aprobaciones de PUAE mantendrán su vigencia y la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en esta, sin perjuicio de la aprobación de este documento normativo. Las posibles modificaciones de asignaciones de aprovechamiento sobre estos predios deberán ejecutarse a través de plan parcial conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.</p> <p>Los PUAE que sean derogados a través de una ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitan, eliminarán de la cartografía el código especial “.PUAE” y mantendrán en sus predios las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en este instrumento, por lo tanto, deberán cumplir las condiciones, estándares urbanísticos e instrumentos de gestión del suelo que determine la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>CÓDIGO ESPECIAL EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES</p> <p>Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) aprobados en cumplimiento de una norma anterior, mantendrán las asignaciones de usos de suelo, edificabilidad, zonificación o aprovechamiento urbanístico que se establecen en el instrumento de su aprobación. Para su identificación se les asignará un código especial “.PUAE” dentro de la cartografía de este instrumento y contendrán una nota en el Informe de Regulación Metropolitana que identifique que el predio pertenece a una ordenanza de PUAE.</p> <p>Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) se homologarán a las denominaciones determinadas en este instrumento, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación.</p> <p>Todas las ordenanzas que contengan aprobaciones de PUAE mantendrán su vigencia y la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en esta, sin perjuicio de la aprobación de este documento normativo. Las posibles modificaciones de asignaciones de aprovechamiento sobre estos predios deberán ejecutarse a través de plan parcial conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.</p> <p>Los PUAE que sean derogados a través de una ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitan, eliminarán de la cartografía el código especial “.PUAE” y mantendrán en sus predios las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en este instrumento, por lo tanto, deberán cumplir las condiciones, estándares urbanísticos e instrumentos de gestión del suelo que determine la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>Se mejora la redacción de este apartado y se elimina la tabla particular de esta ya que se ha realizado un proceso de incorporación de estas asignaciones al PUGS tal como se describe en el documento</p>
--	---	---	---	---

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 103</p>	<p>6. Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar</p> <p>c) Para usos de suelo de reserva (SR) se permitirá la ocupación únicamente para vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada.</p>	<p>CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD CONDICIONES DE ASIGNACIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR</p> <p>b) Para usos de suelo de reserva (SR) se permitirá la ocupación únicamente para vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada. Con excepción de los asentamientos humanos de hecho identificados y aprobados.</p>	<p>Se añade una excepción para asentamientos de hecho</p>
	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 105, 106</p>	<p>6. Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar</p> <p>g) Las demás que se establezcan en el presente plan.</p> <p>ii. (PA) Ocupación de retiro frontal en dos pisos. Los Códigos de edificabilidad se encuentran en las tablas de edificación, (tabla No. 2.12 – 2.15)</p> <p>iii. (VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote mínimo). Los Códigos de edificabilidad se encuentran en las tablas de edificación, (tabla No. 2.12 – 2.15)</p> <p>iv. (VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote mínimo). Los Códigos de edificabilidad se encuentran en las tablas de edificación, (tabla No. 2.12 – 2.15)</p> <p>v. (VM) Vivienda Multifamiliar (Se podrá edificar más de dos (2) viviendas por cada lote mínimo). Los Códigos de edificabilidad se encuentran en la tabla de edificación, (tabla No. 2.12 – 2.15)</p>	<p>CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR; Y OCUPACIÓN DE RETIROS FRONTALES EN PLANTA BAJA</p> <p>Lo predios que cuenten con asignaciones especiales respecto al número de viviendas y la ocupación del retiro frontal en planta baja serán identificados con la siguiente nomenclatura a continuación del Código de Edificabilidad correspondiente:</p> <p>(PB) Ocupación de retiro frontal en un piso. (VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote mínimo). (VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote mínimo). (VM) Vivienda Multifamiliar (Se podrá edificar más de dos (2) viviendas por cada lote mínimo). La identificación del número de viviendas permitidas por lote mínimo se especificará dentro de la cartografía en un campo adicional denominado “Unidades de Vivienda” y se adicionará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana que especifique el número de unidades de vivienda permitidas por cada lote mínimo de la edificabilidad asignada.</p> <p>En 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.</p>	<p>Se mejora la redacción de este apartado y se detallan las condiciones para las diferentes formas de ocupacion especiales</p>

	<p>Título II Capítulo III Parágrafo II Subparágrafo VII pág. 105, 106</p>	<p>Código de edificabilidad en vivienda multifamiliar Los predios que hubieren sido aprobados a través de Resolución Administrativa respecto a la figura el análisis de vivienda multifamiliar mantendrán su edificabilidad y las unidades de vivienda asignadas, las cuales tendrán un carácter respecto al código de edificabilidad específico.</p> <p>Tabla 2.0 21 Cuadro de códigos de edificabilidad para VM</p>	<p>CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO</p> <p>Los predios que hayan sido asignados con vivienda multifamiliar (VM) previo a la entrada en vigencia de este instrumento, en aplicación de una norma anterior, contarán con una nota adjunta al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) en la cual consta las especificaciones relativas a la resolución correspondiente que le asignó esta condición.</p>	<p>Se mejora la redacción de este apartado enfocandolo hacia los predios que previo la aprobación del PUGS aplicaron al proceso demominado potencialidad en el cual se permitía la construcción de viviendas adicionales a las establecidas en el PUOS siempre que este proceso sea aprobado bajo resolución por la STHV</p>
ESTRUCTURA VIAL				
	<p>Título II Capítulo V Parágrafo I pág. 113-118</p>	<p>La categorización vial corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías principales que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, las mismas que cumplen con los estándares definidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para el DMQ. En este sentido, se dividen en: expresas, arteriales, colectoras y locales (planificadas en el ámbito de las competencias de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda).</p> <p>a) Vías Expresas. - Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h. <p>b) Vías Arteriales. - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h. <p>c) Vías Colectoras. - Enlazan las vías arteriales y las vías locales. Estas vías deben observar las siguientes características:</p> <p>d) Vías Locales. - Se constituyen en el sistema vial urbano menor que hayan sido planificadas en el ámbito de competencias de la STHV y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:</p>	<p>CATEGORIZACION VIAL</p> <p>La categorización vial corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías principales que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, las cuales cumplen con los estándares definidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes para el Distrito Metropolitano de Quito (Apéndice C2-CU1-PN-7A). De acuerdo a sus características y funcionalidad se clasifican en:</p> <p>a) Vías Expresas: Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Sus características son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permiten una velocidad de operación hasta 90 km/h. - Los accesos y salidas se realizan mediante carriles de aceleración y deceleración respectivamente (carriles de servicio). <p>b) Vías Arteriales. - Son vías que enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permiten una velocidad de operación de hasta 60 km/h. <p>c) Vías Colectoras. - Son vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales. Estas vías contendrán las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pueden permitir el estacionamiento lateral previo un estudio de impacto en la movilidad. <p>d) Vías Locales. - Constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan entre ellas y con otras vías de mayor jerarquía. Las vías locales se subclasificarán conforme al anexo técnico de la presente ordenanza. Estas vías contendrán las siguientes características (Apéndice C2-CU1-PN-7B):</p>	<p>se actualizan los diferentes conceptos de los tipos de vías de acuerdo a las RTAU así como también los límites de las velocidades en vías expresas y arteriales que cambian de 80 50 km/h a 90 y 60 km/h respectivamente</p>

<p>Título II Capítulo V Parágrafo I pág. 119</p>	<p>Trazado vial. - Es el diseño de cualquier vía (existente o proyectada), teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno, el cual deberá ser aprobado mediante Resolución por el Concejo Metropolitano. Trazado vial. - Es el diseño de cualquier vía (existente o proyectada), teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno, el cual deberá ser aprobado mediante Resolución por el Concejo Metropolitano.</p>	<p>TIPOLOGÍA VIAL</p> <p>De acuerdo a las aprobaciones realizadas por actos administrativos, resoluciones del Concejo Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o demás planes urbanísticos complementarios, en razón a su estado de ejecución la vialidad tiene las siguientes tipologías (Apéndice C2-CU1-PN-7C).</p> <p>a. Vialidad existente.- Corresponde a las vías de categoría colectora, arterial, expresa o especial incluidas en la trama vial del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>b. Trazados viales aprobados.- Son las vías aprobadas en sus diferentes categorías, que contienen todas las características técnicas establecidas para su diseño, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Se reemplaza el concepto de trazado vial por el de tipología vial</p>
<p>Título II Capítulo V Parágrafo I pág. 119 - 120</p>		<p>Tabla 2.12 Tipología Vial de trazados viales</p> <p>Nombre / categoría / ancho de vía / Ancho de eje / referencia legal</p> <p>ALFONSO LAMIÑA CHIGUANO ESCALON 1 - EJE VIAL ESCALON 2 - EJE VIAL ESCALON 3 - EJE VIAL PADRE CAROLLO - EJE VIAL PERIMETRAL METROPOLITANA (AUT. RUMIÑAHUI - GUAJALO) - EJE VIAL</p>	<p>Se incorpora esta tabla de los trazados de vías aprobados que contiene el nombre de las vías, sus categorías, ancho de eje y de vía de acuerdo a las ordenanzas y resoluciones siguientes:</p> <p>Ordenanza No. 284 de fecha 25/01/2019 Ordenanza No. 731 de fecha 12/11/2011 Ordenanza No. 285 de fecha 13/04/2012 Resolución Concejo Metropolitano C038-2022 de fecha 04/04/2022 Resolución Concejo Metropolitano C093-2022 de fecha 14/09/2022 Resolución Concejo Metropolitano C415-2019 de fecha 28/12/2019</p>

	<p>Título II Capítulo V Parágrafo I pág. 120 - 127</p>	<p>Tabla 2.022 Derechos de vías</p> <p>No. / Nombre de la vía / tipo de vía / derecho de vía medido desde el eje de la vía / retiro de construcción medido a partir del derecho de vía</p> <p>a) Ancho variable de acuerdo a proyecto vial aprobado según la ordenanza 008 del 24 de julio del 2011. Red vial básica de la Zona Nororiental del Distrito, los lotes frentistas a la Ruta Viva tendrán acceso únicamente por los carriles de servicio y deberán respetar el retiro asignado a la zonificación del sector. Se debe tomar en cuenta que el ancho del eje de la vía es variable de acuerdo a los carriles de desaceleración que componen a la misma.</p> <p>b) En el conector Alpachaca no se permitirá acceso directo a los predios frentistas, esto se realiza por vías secundarias.</p> <p>c) En el tramo desde el intercambiador de la Panamericana Norte hasta el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza, el derecho de vía es de 25 m del eje y retiro de construcción de 5 m (Acuerdo Ministerial 005 de 25/01/ 89 R.O. 120 de 31/01/89).</p> <p>d) Desde el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza hasta el barrio San Enrique de Velasco, el derecho de vía es de 18,30 m desde el eje y 0 m de retiro de construcción (Acuerdo Ministerial 045 de 20/09/95 R.O. 795 de 04/10/95).</p> <p>e) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m a cada lado del eje.</p> <p>f) La SECCIÓN transversal de la Av. Simón Bolívar, en los tramos con usos de suelo urbano y rural, incluye carriles laterales de servicio para el acceso y salida vehicular de los lotes frentistas; se podrá prescindir de los mismos, únicamente con informe favorable de la EPMMOP; para los tramos con uso de suelo rural, la conectividad a la vía será aprobada con informe técnico de la EPMMOP.</p> <p>g) En el tramo desde la Av. María Velarde hasta el Escalón 1, el derecho</p>	<p>Tabla 2.13 Tipología vial de vías proyectadas</p> <p>Nombre de vía / categoría / ancho de vía / ancho de eje / fuente</p> <p>*Los anchos de los ejes viales y el ancho total de las vías no se encuentran definidos</p>	<p>Se actualiza la tabla con 111 vías en las que se determina su categoría (arterial, expresa, colectora) de acuerdo a lo establecido en las siguientes fuentes: PUOS V2, EPMMOP, PUGS 2021, resoluciones de concejo metropolitano, STHV - SM, 2022, Plan maestro de movilidad 2009 - 2025, PUAE Santa Mónica.</p> <p>El texto descriptivo esta constando dentro de las ordenanzas correspondientes.</p>
AFECTACIONES				

	<p>Título II Capítulo VI Parágrafo II</p>	<p>PROTECCIÓN DE QUEBRADA La afectación tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas. Esta afectación se evidenciará en el Informe de Regulación Metropolitana generado para cada predio</p>	<p>PROTECCIÓN DE QUEBRADA, RÍOS Y TALUDES</p> <p>1. Territorio de Quebrada El Territorio de Quebrada es el territorio modelado por la propia dinámica del río, que tiene la finalidad de preservar los servicios ecosistémicos que éste proporciona y de prevenir ante riesgos de desastres. Este espacio del territorio está conformado por el área comprendida entre los bordes superiores de quebrada o talud más las áreas de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa y el área de afectación especial verde-azul, como se detalla a continuación:</p> <p>a) Área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa: El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa están compuestas por el accidente geográfico del borde de quebrada o talud, las zonas con amenaza hídrica y las zonas con amenaza a movimientos en masa. El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa será definida y actualizada por el órgano metropolitano responsable de gestión de riesgos en coordinación con el órgano metropolitano responsable de territorio, hábitat y vivienda, a través del presente documento, los planes urbanísticos complementarios u ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección por amenazas o riesgos. El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa será registrada como afectación e implica la prohibición de edificar. Las edificaciones existentes dentro de la superficie de esta área podrán únicamente obtener licencias modificatorias o de trabajos varios sin ampliar el área construida.</p>	<p>La Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022, resolvió, como parte de las medidas de reparación integral, la ejecución de obras tendientes a estabilizar el cauce del Río Monjas y diferentes medidas de no repetición, y, ordenó al Municipio del DMQ la elaboración de una ordenanza verde y azul.</p>
--	---	--	---	---

	<p>Parágrafo II Subparágrafo I pág. 135-136</p>	<p>metropolitana generado para cada punto. Las quebradas serán asignadas con un código de edificabilidad (PQ) en el cual no se permite la edificación.</p>	<p>En ésta área se podrá desarrollar equipamientos de infraestructura pública derivados del sistema de agua potable y saneamiento y de proyectos estratégicos para la mitigación y prevención del riesgo. Los procesos de licenciamientos y actividades económicas a desarrollar dentro de esta área serán determinados en la Ordenanza Verde Azul, lo que se establece en el presente documento y en los planes urbanísticos complementarios. En la superficie de esta área únicamente se permiten cerramientos vegetales.</p> <p>b)Área de afectación especial verde-azul: El área de afectación especial verde-azul corresponde al área colindante al área de afectación por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa. El área de afectación especial verde-azu, será definida y actualizada por el órgano metropolitano responsable de gestión de riesgos en coordinación con el órgano metropolitano responsable de territorio, hábitat y vivienda, a través del presente documento, los planes urbanísticos complementarios u ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección por amenazas o riesgos. El área de afectación especial verde-azul será registrada como afectación de conformidad a la normativa vigente. La afectación implica la prohibición de edificar. Las edificaciones existentes dentro de la superficie de esta área podrán únicamente obtener licencias modificatorias o de trabajos varios sin ampliar el área construida. En ésta área se podrá desarrollar equipamientos de infraestructura pública derivados del sistema de agua potable y saneamiento y de proyectos estratégicos para la mitigación y prevención del riesgo. Los procesos de licenciamientos y actividades económicas a desarrollar</p>	<p>A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Constitucional, el Municipio de Quito, se encuentra en desarrollo de la propuesta de “ordenanza de infraestructura verde-azul”, que recoge el concepto de territorio de quebrada y sus áreas de afectación</p>
--	---	--	---	---

	<p>"Título II Capítulo VI Parágrafo II Subparágrafo II pág. 136-137"</p>	<p>SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS</p> <p>1. Amenaza volcánica Se refiere a la probabilidad de erupción de un volcán activo, que puede causar algún peligro para la integridad física de la población y afectar sectores como la movilidad y la producción debido a la emisión de flujos laháricos, caída de piroclastos (cenizas) y emisión de gases, entre otros. El DMQ por encontrarse rodeado de volcanes de edades geológicas recientes, y por ser parte del Cinturón de Fuego del Pacífico, presenta amenaza a este fenómeno natural, cuya amenaza principal son los volcanes activos Guagua Pichincha y el volcán Cotopaxi. Con respecto a la caída de piroclastos se presentan zonas de alta amenaza para los volcanes Guagua Pichincha y Atacazo-Ninahuilca.</p> <p>2. Susceptibilidad a subsidencias La subsidencia hace referencia al hundimiento paulatino de la corteza terrestre, continental o submarina. Puede deberse a causas como: disolución de materiales profundos, construcción de obras subterráneas o de galerías mineras, erosión del terreno en profundidad, el flujo lateral del suelo, la compactación de los materiales que constituyen el terreno o la actividad tectónica. Todas estas causas se manifiestan en la superficie del terreno mediante deformaciones verticales que pueden variar desde pocos milímetros hasta varios metros durante periodos que varían desde minutos hasta años</p> <p>3. Susceptibilidad a movimientos en masa Los movimientos en masa son procesos en los cuales el volumen constituido por roca, suelo, tierras, detritos o escombros se desplaza ladera abajo por acción de la gravedad, y se clasifican según la forma de la superficie de deslizamiento. Los fenómenos más comunes son los deslizamientos y desprendimientos generados en los márgenes de quebradas, taludes de vías y en pendientes mayores a un ángulo de 30°.</p>	<p>SUSCEPTIBILIDAD A AMENAZAS 1, Amenaza volcánica</p> <p>Es la probabilidad que un territorio específico reciba el impacto de uno de los productos de las erupciones: Flujos piroclásticos, flujos de lodo y escombros, flujos de lava, avalanchas por colapso del edificio volcánico, lluvia de cenizas o de piroclastos, alta concentración de gases volcánicos en el aire sobre ese territorio. Los flujos laháricos son mezclas de material sólido de origen volcánico (arena, grava bloques) de una gran variedad de tamaños, que al mezclarse con agua se forma un fluido de alta densidad que desciende por los drenajes naturales del volcán a altas velocidades, con alta capacidad erosiva y destructiva. La dispersión y consecuente caída de piroclastos está relacionada con varios factores como el estilo eruptivo del volcán, la magnitud y duración de la erupción, la altura de la nube eruptiva, la velocidad y dirección del viento a la máxima altura de la nube eruptiva, entre los principales.</p> <p>2, Susceptibilidad a subsidencias El fenómeno de subsidencia implica el hundimiento de un área significativa del terreno debido a factores naturales que pueden combinarse con acciones humanas, lo cual provoca asentamientos y daños en construcciones e infraestructura vulnerables.</p> <p>3, Susceptibilidad a movimientos en masa Los movimientos en masa son desplazamientos del terreno a favor de la pendiente que se generan por acción de la fuerza de gravedad, bajo la influencia de ciertos factores como son el agua, los eventos sísmicos, la aplicación de carga excesiva, las excavaciones para la adecuación de viviendas o la apertura de senderos y vías, entre otros. Los fenómenos evidenciados en el Distrito Metropolitano de Quito son colapso, colapso en río, flujos de detritos y deslizamientos.</p>	<p>Se mejora la redacción de los concepto de acuerdo a los criterios emitidos por las entidades competentes</p>
--	--	--	---	---

Componente Urbanístico Estándares				
Nro.	Título / Capítulo / Parágrafo / Subparágrafo/ Pág.	Contenido actual	Propuesta de ajuste	Justificación
	Título III Pág. 4	<p>Consisten en las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.</p> <p>La normativa específica de los estándares urbanísticos se establecerán en el presente documento normativo, en los instrumentos complementarios de planificación y gestión sin menoscabo de que se desarrollen otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, éstos podrán ser emitidos a través de resoluciones de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, o en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Los estándares urbanísticos únicamente se aplicarán a nuevas implementaciones una vez que entre en vigencia el presente instrumento y no serán de carácter retroactivo; sin embargo, a futuro se podrán definir procesos transitorios para que los elementos, usos y/o actividades preexistentes se adapten a las condiciones planteadas.</p> <p>Los apéndices de los estándares urbanísticos citados en el presente documento normativo podrán ser actualizados en función de lo que establezca la normativa secundaria nacional de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.</p>	<p>Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.</p> <p>Los apéndices de los estándares urbanísticos que forman parte del presente documento normativo podrán ser actualizados en función de lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	Se ha modificado la redacción del presente párrafo a fin de que exista un mejor entendimiento del mismo.
	Título III Capítulo I Estándar de Edificabilidad Pág. 5	<p>De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el presente capítulo establece los Estándares de Edificabilidad a ser aplicados en la clasificación de suelo urbano y rural.</p> <p>El presente capítulo establece el Instructivo Técnico para el Distrito Metropolitano de Quito que regula la aplicación del Estándar de Edificabilidad.</p> <p>El presente Estándar se aplica en edificaciones en clasificación de suelo urbano y rural, con el fin de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible y saludable para los ciudadanos.</p>	<p>Es la regla técnica para el aprovechamiento urbanístico, con el objeto de promover la construcción de una ciudad con un hábitat más resiliente, inclusivo, accesible y saludable para los ciudadanos.</p> <p>El Estándar de Edificabilidad se aplicará en edificaciones ubicadas en suelo de clasificación urbano y rural.</p> <p>El Estándar de Edificabilidad en suelo de clasificación urbano establece parámetros según el área útil de la edificación.</p>	Se ha modificado la redacción del presente párrafo a fin de que exista un mejor entendimiento del mismo.

	<p>Título III Capítulo I Parágrafo I Pág. 5</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN Los ámbitos de aplicación del Estándar de Edificabilidad en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito son: clasificación de suelo urbano y clasificación de suelo rural establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En el primer ámbito se aplicarán dos tipos de estándares: estándares urbanos y estándares de sostenibilidad urbanos. En el segundo ámbito se aplicarán dos tipos de estándares: estándares rurales y estándares de sostenibilidad rurales.</p>	<p>El Estándar de Edificabilidad en zonas de clasificación rural establece parámetros según el área útil de la edificación para incremento de coeficiente de ocupación de suelo.</p>	
	<p>Título III Capítulo I Parágrafo II Pág. 6</p>	<p>El Estándar de Edificabilidad en zonas de clasificación urbana establece lineamientos, estándares mínimos y estándares de aplicación optativa mediante estándares urbanos y estándares de sostenibilidad.</p> <p>Para los estándares urbanos, se contemplan estándares tales como: retranqueos, integración de retiro frontal, fachadas activas, balcones y terrazas, tratamiento de acera, lineamientos para muros ciegos, cerramientos, densidad habitacional, bordes de quebrada, redistribución del Coeficiente de Ocupación del Suelo Total, entre otros.</p> <p>Para los estándares de sostenibilidad se contemplan cuatro (4) grupos: agua, energía, economía circular y paisajismo; y diseño bioclimático. Dentro de estos grupos se contemplan estándares como zanjas de infiltración, porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo, porcentaje de agua lluvia retenida, reutilización de agua lluvia, eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua, reutilización y tratamiento de aguas grises y negras, eficiencia en el consumo de energía, generación de energía in-situ, espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera, diversidad de usos, estacionamiento de bicicletas, reducción del número de estacionamientos, materiales sostenibles, estructura, gestión integral de residuos, planes de mantenimiento, cobertura vegetal, aporte a los espacios públicos de recreación, reflectancia y absorción, confort térmico confort lumínico, entre otros.</p>	<p>Se elimina de este apartado del documento.</p>	<p>Se elimina de este apartado de documento en función de que se lo describe de una manera mas adecuada en el Apéndice C3_3.1_01 Estándar de Edificabilidad.</p>
		<p>El Estándar de Edificabilidad en zonas de clasificación rural establece lineamientos mínimos y estándares de aplicación optativa mediante estándares urbanos y estándares de sostenibilidad.</p> <p>Para los estándares urbanos, se contemplan estándares tales como: cerramientos, tratamiento de acera, bordes de quebrada y redistribución del Coeficiente de Ocupación del Suelo.</p> <p>Para los estándares de sostenibilidad se contemplan estándares tales como: zanjas de infiltración, eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua, recolección de agua lluvia, tratamiento del efluente del agua, eficiencia energética, materiales sostenibles, gestión de residuos en la construcción, gestión de residuos en la edificación, compostaje, cobertura vegetal, vegetación nativa, huertos de autoconsumo, entre otros. (Apéndice C3_3.1_01 Estándar de Edificabilidad).</p>		

<p>Título III Capítulo II Estándar de Infraestructura Pág.7</p>		<p>La dotación de infraestructura de servicios públicos básicos de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de residuos y telecomunicaciones, mejoran el nivel de la calidad de vida de la población, garantizando los derechos y contribuyendo a la realización del buen vivir.</p> <p>Los parámetros de obligatorio cumplimiento para la dotación, distribución e implementación de infraestructura de servicios públicos básicos de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de residuos y telecomunicaciones, permitirán el desarrollo territorial necesario tanto para la población en suelo urbano como rural. (Apéndice C3_3.2_01 Estándar de Infraestructura)</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se elimina del PUGS en función de que va a existir un mejor desarrollo y construcción del estándar al emitirse el Plan Maestro de Espacio Público dando cumplimiento a la Disposición Transitoria del Régimen Administrativo del Suelo.</p>
<p>Título III Capítulo III Estándar de Equipamiento Pág.7</p>		<p>Establece los lineamientos generales que permitirán el desarrollo de los estándares y reglas técnicas de equipamientos públicos y privados para promover el modelo policéntrico, a través de su distribución equilibrada y equitativa en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>En función de la clasificación existente de equipamientos y, sus modificatorias en caso de ser pertinentes, se desprenden los siguientes lineamientos generales:</p> <p>Determinación de ubicaciones para nuevos equipamientos en el territorio; y, coberturas de servicio y proximidad de un equipamiento.</p> <p>(Apéndice C3_3.3_01 Estándar de Equipamiento)</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se elimina del PUGS en función de que va a existir un mejor desarrollo y construcción del estándar al emitirse el Plan Maestro de Espacio Público dando cumplimiento a la Disposición Transitoria del Régimen Administrativo del Suelo.</p>
<p>Título III Capítulo IV Estándar de Previsión de Suelo para Vivienda de Interés Social Pág.7</p>		<p>Establece los lineamientos generales que permitirán el desarrollo de los estándares para la previsión de suelo óptimo para vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano, cuyo planteamiento aborda la problemática del déficit, el hacinamiento y la segregación social y espacial en la urbe.</p> <p>(Apéndice C3_3.4_01 Estándar de previsión de suelo para Vivienda de Interés Social)</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se elimina del PUGS en función de que va a existir un mejor desarrollo y construcción del estándar al emitirse en la Ordenanza de Vivienda de Interés Social, dando cumplimiento a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.</p>

<p>Título III Capítulo V Estándar de Espacio Público de Encuentro Pág. 8-9</p>	<p>Se entiende al espacio público de encuentro (“EPE”) como el espacio abierto no construido con fin recreativo, cultural, cívico o natural cuyas características morfológicas y funcionales, permite en distinto grado, la interacción entre personas o la interacción de éstas con el entorno de carácter público y accesible a toda la comunidad de manera irrestricta y gratuita. En el contexto local, se identifican los siguientes espacios públicos de encuentro: parques, plazas y plazoletas.</p> <p>Los estándares de espacio público de encuentro establecen, en términos cuantitativos, criterios de dotación y distribución en el territorio bajo principios de acceso y proximidad impulsando el acceso equitativo de la población a este tipo de espacios.</p> <p>Complementariamente, en términos cualitativos, establece lineamientos generales bajo criterios ambientales, funcionales y de accesibilidad universal contribuyendo a la calidad de estos espacios con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas para el uso y disfrute de éstos por parte de diferentes y diversos usuarios.</p> <p>(Apéndice C3_3.5_01 Estándar de Espacio Público de Encuentro)</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se elimina del PUGS en función de que va a existir un mejor desarrollo y construcción del estándar al emitirse el Plan Maestro de Espacio Público dando cumplimiento a la Disposición Transitoria del Régimen Administrativo del Suelo.</p>
<p>Título III Capítulo VI Estándar de Espacio Público de Conectividad Pág.8</p>	<p>El espacio público de conectividad (“EPC”) se constituye por el espacio físico destinado para articular la movilidad motorizada y no motorizada en el territorio.</p> <p>El estándar del espacio público de conectividad está compuesto por una metodología que en su aplicación permite analizar, evaluar y proyectar la conformación de los perfiles viales actuales, en base al criterio de anchos mínimos de bandas funcionales, con el objetivo de organizar y proveer espacios seguros, accesibles y de calidad con un enfoque de priorización al peatón.</p> <p>(Apéndice C3_3.6_01 Estándar de Espacio Público de Conectividad)</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se elimina del PUGS en función de que va a existir un mejor desarrollo y construcción del estándar al emitirse el Plan Maestro de Espacio Público dando cumplimiento a la Disposición Transitoria del Régimen Administrativo del Suelo.</p>
<p>Título III Capítulo VII Estándar de Protección del Paisaje Natural Pág.8 -B14</p>	<p>Con el fin de proteger, potencializar y conservar el paisaje natural del Distrito Metropolitano de Quito se establecen estándares e indicadores que permitirán monitorear las áreas verdes y de conservación para que, a medida que transcurra el tiempo sea factible cuantificar y evaluar el grado de conservación de las zonas clasificadas como de protección, además de poder identificar las zonas de la ciudad donde las políticas públicas que procuran la conservación del medio ambiente y los ecosistemas se hayan implementado adecuadamente.</p> <p>De igual manera, el estándar propende a potencializar el paisaje natural de la ciudad, incentivando el correcto uso de sus atributos paisajísticos respecto a su entorno visual, de la cobertura natural del arbolado urbano.</p> <p>(Apéndice C3_3.7_01 Estándar de Protección del paisaje Natural)</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se elimina del PUGS en función de que va a existir un mejor desarrollo y construcción del estándar al emitirse el Plan Maestro de Espacio Público dando cumplimiento a la Disposición Transitoria del Régimen Administrativo del Suelo.</p>

	<p>Título III Capítulo VIII Estándar de Industrias</p>	<p>Con el fin de disminuir las problemáticas relacionadas a las actividades industriales, tales como contaminación acústica, muros ciegos, percepción de inseguridad, entre otros, se han establecido estándares que buscan incorporar soluciones ecológicas para mejorar la imagen urbana, climática y las condiciones ambientales que presentan los polígonos industriales.</p> <p>A través del establecimiento del estándar se pretende colaborar en la lucha contra el cambio climático, las olas de calor y temperaturas elevadas que afectan a estas zonas donde la infraestructura gris es predominante y escasea la infraestructura verde.</p> <p>(Apéndice C3_3.8_01 Estándar de Industrias)</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se elimina del PUGS en función de que va a existir un mejor desarrollo y construcción del estándar al emitirse el Plan Maestro de Espacio Público dando cumplimiento a la Disposición Transitoria del Régimen Administrativo del Suelo.</p>
	<p>Título III Capítulo IX Estándar de edificabilidad junto a predios patrimoniales Pág.9</p>	<p>Establece los lineamientos generales que permitirán el desarrollo de los estándares de edificabilidad dentro y junto a predios patrimoniales, en beneficio de respetar y visibilizar al objeto arquitectónico patrimonial con respecto a la normativa de edificabilidad del sector y complementariamente preservar el confort térmico. Además, mantener el balance de actividades económicas con respecto a la residencialidad.</p> <p>Se desprenden los siguientes lineamientos generales:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Retiro lateral. b. Retranqueo. c. Cerramiento y materialidad. d. Actividades de comercio y servicio restringidas. <p>(Apéndice C3_3.9_01 Estándar de Edificabilidad junto a predios patrimoniales)</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se elimina del PUGS y se incorpora como estándar específico en Planes Parciales con tratamientos urbanísticos que contengan inventario de edificaciones patrimoniales, según establezca la ordenanza de patrimonio vigente.</p>

Instrumentos de Gestión y Financiamiento				
Nro.	Título / Capítulo / Parágrafo / Subparágrafo/ pág.	Contenido actual	Propuesta de ajuste	Justificación
1	Capítulo I Parágrafo I Pág. 9	<p>DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS</p> <p>El principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios en la planificación territorial hace posible la gestión e implementación urbanística a través de los planes de ordenamiento territorial, con la finalidad de potenciar los ejes económicos, sociales y políticos del Distrito Metropolitano de Quito, así como los objetivos trazados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT).</p> <p>El Distrito Metropolitano de Quito a través de los instrumentos de planificación como el presente documento normativo, permite viabilizar las gestiones financieras para el desarrollo urbanístico de la ciudad. Dicha planificación busca canalizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los actores públicos y privados implicados en los procesos urbanísticos, con el fin de lograr un valor constante en el suelo que ha sufrido un proceso de urbanización o nuevo desarrollo. De esta manera, cada propietario obtendrá un beneficio con ciertas condiciones de aprovechamiento urbanístico en: índices de altura, mayor porcentaje de edificación y cambio de uso o clasificación del suelo, proporcional a sus contribuciones a la urbanización, correspondientes a la financiación de obras de infraestructura, dotación de equipamientos u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad. De esta forma, se evitan desigualdades en el mercado de suelo, y se potencian las oportunidades de desarrollo urbanístico.</p>	<p>DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS</p> <p>Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos instrumentos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades.</p> <p>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.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>La distribución o reparto de las cargas y beneficios perseguirán los siguientes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial, señalados en los instrumentos de planificación y gestión del suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. * Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes involucrados en el reparto. * Suscitar la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de procesos de desarrollo urbano y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planificación e instrumentos de gestión de suelo. <p>El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>	<p>Se homologan los conceptos en función a lo establecido en la Propuesta del Régimen Administrativo del Suelo. Se unificaron algunas secciones del Parágrafo I De la distribución equitativa de las cargas y beneficios, con la finalidad de ordenar el contenido del instrumento.</p>

2	<p>Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo I Pág. 10</p>	<p>CARGAS</p> <p>Son las contribuciones, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo para construir ciudad, generados por los bienes inmuebles partícipes, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la concesión de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y sus instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión de suelo. Los pagos de dichas cargas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se realizarán en dinero o en especie que incluirán entre otros, la ejecución de obras públicas correspondientes a infraestructura y de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones; así como también, las cesiones destinadas a parques y zonas verdes, vías vehiculares, peatonales, para la dotación de los equipamientos comunitarios y vivienda de interés social u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.</p> <p>Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales, no se consideran cargas urbanísticas. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas.</p> <p>Para establecer las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables.</p>	<p>CARGAS</p> <p>Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, las cuales no se considerarán como cargas.</p> <p>Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.</p> <p>Las definiciones de cargas generales y locales, los tipos de cargas, así como el procedimiento y formas de pago de las cargas urbanas se establecen en la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>Se cambia el orden de los Subparágrafo I y II en concordancia con los establecido en la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo.</p> <p>Beneficios: Se cambia la redacción para mejor entendimiento y guardar coherencia con las definiciones establecidas en la propuesta del RAS. Además, se agrega un párrafo para redireccionar al documento (Apéndice No. XX "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística") en el cual se especifica la fórmula para el cálculo de los beneficios</p>
3	<p>Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 10</p>	<p>BENEFICIOS</p> <p>Son los réditos y/o utilidades potenciales generados en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y sus instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión. Siendo éstos, cambios que podrían generar una actividad onerosa a sus propietarios.</p> <p>Para la determinación de los beneficios generados con la actuación urbanística se observarán los mayores aprovechamientos que permita la norma específica del suelo en el cual se implementa el instrumento de gestión. Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.</p>	<p>BENEFICIOS</p> <p>Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>Para el cálculo de beneficios se utilizará la fórmula establecida en el Apéndice No. XX "Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" del presente documento normativo.</p>	<p>Se cambia el orden de los Subparágrafo I y II en concordancia con lo establecido en la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo.</p> <p>Se mejora la redacción de acuerdo con lo establecido en la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo para guardar concordancia. Se agrega un párrafo especificando la forma de cálculo de las cargas.</p> <p>Y se incluye un párrafo final que indica de manera general el procedimiento referente a cargas, establecido en la normativa metropolitana vigente (Propuesta del Régimen Administrativo del Suelo).</p>
4	<p>Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 11</p>	<p>La distribución o reparto de las cargas y beneficios perseguirán los siguientes objetivos:</p> <p>a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial, señalados en los instrumentos de planificación y gestión del suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes involucrados en el reparto.</p> <p>c) Suscitar la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de procesos de desarrollo urbano y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planificación e instrumentos de gestión de suelo.</p> <p>En el justo reparto de cargas y beneficios y con el fin de alcanzar los objetivos enunciados anteriormente, participarán 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.</p>	<p>Se reubica</p>	<p>Este contenido, con el fin de organizar la información para mejor comprensión, se lo reubica en el CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS; PARÁGRAFO I DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS</p>

5	Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 12	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>El instrumento de la distribución de cargas y beneficios promoverá el reparto equitativo de los beneficios que provienen del planeamiento urbano en relación a las cargas que se deban asumir. El reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará a través de los instrumentos complementarios de planificación del presente documento normativo e instrumentos de gestión.</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>El reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará a través de los instrumentos complementarios de planificación del presente documento normativo e instrumentos de gestión.</p> <p>En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios. En el caso de la gestión de una unidad de actuación urbanística, el órgano encargado de la operación urbana será el responsable del cálculo de las cargas y beneficios.</p>	<p>Se elimina el primer párrafo debido a que esta información ya se detalla en el Capítulo I Parágrafo I.</p> <p>Se agrega el último párrafo para de conformidad con el ámbito de aplicación de las cargas y beneficios, aclarar las competencias en el cálculo/estimación económica de las cargas y beneficios en los planes y unidades de actuación urbanística.</p>
6	Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo IV Pág. 12	<p>LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS</p> <p>Para la determinación del reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplicarán en cada instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión, deberán analizarse los objetivos de planificación del respectivo instrumento y cumplir los siguientes parámetros:</p> <p>a) Establecer el instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión en el que se aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>b) Las operaciones urbanas determinadas en el instrumento urbanístico complementario de planificación o instrumento de gestión deberán considerar las previsiones relacionadas con dotación de infraestructura, equipamientos, cesiones, subdivisiones, fases de desarrollo y los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p> <p>c) Para la definición del ámbito espacial de reparto equitativo de cargas y beneficios, los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión definirán las características, criterios y procedimientos a ser aplicados, entre los cuales se incluyen: especificación de los procesos de cambios de clasificación y subclasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, uso y aprovechamiento de suelo (ocupación, edificabilidad), infraestructura, equipamientos a aplicarse u otras actuaciones urbanísticas que garanticen el derecho a la ciudad.</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>En el inciso cuarto del CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS; PARÁGRAFO I DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS, se contempla la creación de su propia metodología de cuantificación y reparto, con lineamientos, métodos de cálculo, procedimiento y parámetros a cumplir; por lo que se elimina este Subparágrafo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>

7	<p>Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo V Pág. 13</p>	<p>DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS</p> <p>Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar cualquier método matemático, para lo cual deberá observar los siguientes elementos mínimos:</p> <p>a) Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística, el o los planes urbanísticos complementarios.</p> <p>b) Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.</p> <p>c) Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>d) Asegurar la cesión del suelo público.</p> <p>e) Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el presente documento normativo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>f) Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.</p> <p>g) Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.</p> <p>h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.</p> <p>i) Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.</p> <p>j) Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.</p> <p>k) Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.</p>	Se elimina del PUGS.	<p>En el Subparágrafo I: BENEFICIOS, y Subparágrafo II: CARGAS, ya se determina la metodología para el cálculo de los beneficios y de las cargas para posteriormente proceder al reparto equitativo de dichas cargas y beneficios. Por otro lado, en el inciso cuarto del CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS; PARÁGRAFO I DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS, se contempla la creación de su propia metodología de cuantificación y reparto, con lineamientos, métodos de cálculo, procedimiento y parámetros a cumplir; por lo que se elimina este Subparágrafo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>
---	--	---	----------------------	--

8	<p>Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo VI Pág. 14</p>	<p>RECUPERACIÓN</p> <p>Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente y la construcción adecuada del proyecto propuesto, cada inmueble aportado para el proyecto de los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión deberá realizar el pago de las obligaciones que le corresponden.</p> <p>A través de un convenio o acuerdo, celebrado entre los propietarios de los predios vinculados a los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y el operador urbano, se determinará la forma de desarrollo, los cronogramas de ejecución, los medios de pago de las obligaciones y la forma de recaudo para el cumplimiento y pago de las cargas. Asimismo, se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten su desarrollo o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. El recaudo podrá ser efectuado a través de las siguientes modalidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tarifas Contribución especial de mejoras Concesión onerosa de derechos Impuesto predial Otros medios de recaudo contemplados en las normativas vigentes del Distrito Metropolitano de Quito. <p>De cualquier manera, el pago que se reciba en el momento de hacerse efectiva la obligación por cualquiera de las modalidades antes enlistadas, deberá ser equivalente a las áreas definidas en las cargas para cada inmueble aportado en los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión.</p>	Se elimina del PUGS.	<p>Se elimina debido a que en el Subparágrafo II: CARGAS, se establece lo siguiente: "Las definiciones de cargas generales y locales, los tipos de cargas, así como el procedimiento y formas de pago de las cargas urbanas se establecen en la normativa metropolitana vigente". Además, en la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo (RAS) se plantean un conjunto de artículos que permiten esta recuperación. éstos artículos del RAS, son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cargas generales - Tipos de cargas generales - Cargas locales - Tipos de cargas locales - Cálculo de las cargas - Cálculo de los beneficios - Del pago de las cargas - Formas de pago de las cargas, etc.
9	<p>Capítulo I Parágrafo I Subparágrafo V Pág. 15</p>	<p>RESPONSABLE DE LA GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS</p> <p>Para los procesos de distribución o reparto equitativo de cargas y beneficios, el Operador Urbano será el responsable de llevar a cabo o promover los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>Para garantizar el desarrollo de los proyectos a ser aplicados con los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión, y la distribución o reparto equitativo de las cargas y los beneficios que de dicha distribución resultaren, el Operador Urbano deberá ejercer las competencias y atribuciones que le correspondan en relación a la gestión urbana e inmobiliaria.</p>	Se reubica	<p>En el inciso último del CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS; PARÁGRAFO I: DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS, ya se determina al responsable del reparto de las cargas y beneficios. Por otro lado, existe una SECCIÓN completa que detalla las funciones/facultades/atribuciones del órgano responsable de la operación urbana respecto de la gestión urbana.</p>
10	<p>Título IV Capítulo II Pág. 33</p>	<p>INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL</p> <p>Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con el objetivo de establecer una reconfiguración física y predial, garantizando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:</p> <ol style="list-style-type: none"> Reajuste de terrenos Integración inmobiliaria Fraccionamiento, partición o subdivisión Cooperación entre partícipes 	<p>INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL</p> <p>Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con el objetivo de establecer una reconfiguración física y predial, garantizando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:</p> <ol style="list-style-type: none"> Reajuste de terrenos Integración inmobiliaria Fraccionamiento 	<p>Se homologan los instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial en función a lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo.</p>

11	Título IV Capítulo II Parágrafo I Pág. 33	<p>REAJUSTE DE TERRENOS</p> <p>Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios predios, de uno o más propietarios, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y/o unidades de actuación urbanística, con el fin de reestructurarlos y subdividirlos, y de esta manera configurar un nuevo parcelario que sea más eficiente en la ocupación del suelo. Para este efecto, cada uno de los propietarios de los predios implicados cederá una porción de su suelo para contribuir a los sistemas públicos de soporte, de áreas verdes o lotes de reserva.</p> <p>Con el fin de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios, producto de la intervención parcelaria y la nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico, los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, serán los responsables de garantizar su cumplimiento e implementación.</p>	<p>REAJUSTE DE TERRENOS</p> <p>Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.</p> <p>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.</p>	Se homologan los instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial en función a lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo y en la LOOTUGS.
12	Título IV Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I Pág. 34	<p>APLICACIÓN DEL REAJUSTE DE TERRENOS</p> <p>Se aplicará a través de instrumentos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión; siempre que en los mencionados ámbitos de aplicación se requiera una nueva configuración predial para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>El reajuste de terrenos podrá ser de iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o iniciativa privada.</p> <p>Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de reajuste en los instrumentos mencionados, y se hayan realizado los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.</p>	Se elimina del PUGS.	Se homologan los instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial en función a lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo y en la LOOTUGS.
13	Título IV Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 34	<p>REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN REAJUSTE DE TERRENOS</p> <p>En aquellos casos en los que se aplique el reajuste de terrenos, los propietarios de los predios implicados podrán acudir al operador urbano para garantizar el desarrollo conjunto del instrumento urbanístico complementario de planificación y/o instrumento de gestión, así como el reparto equitativo de las cargas y beneficios.</p>	Se elimina del PUGS.	Se elimina debido a que de conformidad con lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo le son aplicables las disposiciones del instrumento de cargas y beneficios.

14	Título IV Capítulo II Parágrafo II Pág. 34	<p>INTEGRACIÓN INMOBILIARIA</p> <p>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, o entre particulares, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.</p> <p>El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios de los lotes colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.</p> <p>Se llevará a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso de que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.</p> <p>Luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano. Dicha integración parcelaria será admisible únicamente en suelo urbano.</p>	<p>INTEGRACIÓN INMOBILIARIA</p> <p>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.</p>	Se mantiene únicamente el párrafo del concepto debido a que en el Régimen Administrativo del Suelo se desarrolla con detalle las aplicaciones y el ámbito de este instrumento.
15	Título IV Capítulo II Parágrafo III Pág. 35	<p>FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN</p> <p>Son los procesos mediante los cuales un predio de mayor extensión se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el fraccionamiento y posterior registro o individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones sujetos al número de predios y dimensiones mínimas, en función de lo previsto en el presente documento normativo para cada polígono de intervención territorial o en los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión.</p> <p>Las habilitaciones del suelo que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y rural deberán sujetarse a los usos, edificabilidad y normativa vigente.</p> <p>Prevía la autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión se entregará obligatoriamente por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito el área verde y equipamientos determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.</p> <p>La autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica.</p>	<p>FRACCIONAMIENTO</p> <p>Es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de los lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>El fraccionamiento se realizará a través de procesos de subdivisión o urbanización.</p>	Se elimina la partición y la subdivisión debido a que el instrumento de fraccionamiento en el Régimen Administrativo del Suelo se desarrolla con detalle las aplicaciones y el ámbito de este instrumento.

16	<p>Título IV Capítulo II Parágrafo III Subparágrafo I Pág. 36</p>	<p>APLICACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN</p> <p>En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.</p> <p>No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:</p> <p>a. La partición que practica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.</p> <p>b. La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público.</p> <p>Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se ha eliminado del PUGS en función de que en el Régimen Administrativo del Suelo se encuentra abarcada la aplicación de las subdivisiones.</p>
17	<p>Título IV Capítulo II Parágrafo IV Pág. 36</p>	<p>COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES</p> <p>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.</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se ha eliminado el instrumento de cooperación entre partícipes del Régimen Administrativo del Suelo, por cuanto ya está previsto en la LOOTUGS, y no existe claridad sobre el alcance y naturaleza del instrumento.</p>
18	<p>Título IV Capítulo II Parágrafo V Pág. 37</p>	<p>EFFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL</p> <p>Una vez aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:</p> <p>1. La transferencia de dominio al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del suelo reservado, por el presente documento normativo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.</p> <p>2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.</p> <p>3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se ha eliminado el presente parágrafo debido a que tanto en la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo como en la LOOTUGS y el COOTAD se encuentran detallados los efectos que cumplen los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.</p>

19	Título IV Capítulo III Pág. 37	<p>INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO</p> <p>Los instrumentos para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y favorecer la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.</p> <p>Tales instrumentos son:</p> <ol style="list-style-type: none"> Declaración de zonas especiales de interés social Declaración de desarrollo y construcción prioritaria Derecho de adquisición preferente Anuncio del Proyecto Afectaciones Derecho de superficie Banco de Suelo 	<p>INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO</p> <p>Los instrumentos para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.</p> <p>Dichos instrumentos son:</p> <ol style="list-style-type: none"> Declaración de zonas especiales de interés social Declaración de desarrollo y construcción prioritaria Derecho de adquisición preferente Anuncio del Proyecto Derecho de superficie Banco de Suelo 	Se ha eliminado el instrumento correspondiente a afectaciones debido a que el mismo se encuentra contenido en el resto de instrumentos para regular el mercado del suelo.
20	Capítulo III Parágrafo III Pág. 45	<p>DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE</p> <p>El derecho de adquisición preferente es la potestad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir predios identificados a través del planeamiento urbanístico, que sirvan en el futuro para la consolidación de sistemas públicos de soporte como vialidad, alcantarillado, agua potable, y la construcción de vivienda de interés social.</p> <p>Los bienes adquiridos mediante este instrumento, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores contados desde su adquisición. Sobre estos inmuebles se permitirá únicamente la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.</p> <p>Por medio de la correspondiente ordenanza, serán identificados y determinados los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente; el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Previo a suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción antes referida, los propietarios de dichos predios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que en el término de treinta (30) días notificará al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En tal caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tendrá el plazo para pagar el valor del bien inmueble hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.</p>	<p>DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE</p> <p>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.</p> <p>Los bienes que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera mediante derecho de adquisición preferente, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores a su inscripción en el Registro de la Propiedad.</p> <p>En caso de aplicación del instrumento de derecho de superficie sobre estos inmuebles se permitirá únicamente, la construcción de vivienda de interés social.</p>	Se elimina todo el procedimiento puesto que el mismo será detallado en un Instructivo del Instrumento, sin embargo, en el Régimen Administrativo del Suelo se mantuvo el macro proceso del instrumento como para habilitar y definir los procesos en el respectivo Instructivo.

21	<p>Capítulo III Parágrafo IV Pág. 46</p>	<p>ANUNCIO DE PROYECTO</p> <p>El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, antes de que se promocióne y difunda públicamente la ejecución de una obra pública, con el objetivo de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.</p> <p>Para la aplicación del instrumento, se deberá considerar los siguientes lineamientos:</p> <p>a) Anunciar el proyecto de forma obligatoria b) Delimitar el área del proyecto c) Publicar el acto administrativo en un diario de amplia circulación del Distrito Metropolitano de Quito y en las páginas electrónicas institucionales. d) Notificar mediante acto administrativo a la entidad encargada del Catastro y al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, así como a los propietarios de los inmuebles afectados por el proyecto:</p> <p>1. El área de influencia del proyecto 2. Plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación, como lo estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la entidad encargada del Catastro, al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y a los propietarios de los predios afectados.</p>	<p>ANUNCIO DE PROYECTO</p> <p>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.</p>	<p>Se elimina todo el procedimiento puesto que el mismo será detallado en un Instructivo del Instrumento, sin embargo, en el Régimen Administrativo del Suelo se mantuvo el macro proceso del instrumento como para habilitar y definir los procesos en el respectivo Instructivo.</p>
22	<p>Capítulo III Parágrafo V Pág. 46</p>	<p>AFECTACIONES</p> <p>Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social y otras que defina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el periodo de gestión se renovarán con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p> <p>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. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>Se reubica</p>	
23	<p>Capítulo III Parágrafo VI Pág. 47</p>	<p>DERECHO DE SUPERFICIE</p> <p>El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, 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.</p> <p>Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.</p> <p>El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.</p>	<p>DERECHO DE SUPERFICIE</p> <p>El derecho de superficie es la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero, persona natural o jurídica, el derecho para edificar o hacer uso de un edificio de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>Se modificó el concepto del Instrumento de Derecho de Superficie para habilitar el uso de edificaciones en desuso y subutilizadas que sean de propiedad municipal.</p> <p>Respecto del procedimiento, el Régimen Administrativo del Suelo contempla el macro proceso de aplicación del Instrumento para habilitarlo y definirlo en el respectivo Instructivo.</p>

24	<p>Capítulo III Parágrafo VI Subparágrafo I Pág. 47</p>	<p>CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE</p> <p>En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Se elimina del PUGS</p>	<p>En el Régimen Administrativo del Suelo se contempla mayor detalle y el macro proceso de aplicación del Instrumento para habilitarlo y definirlo en el respectivo Instructivo.</p>
25	<p>Capítulo III Parágrafo VII Pág. 47</p>	<p>BANCO DE SUELO</p> <p>El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito constituye un Banco de Suelo, articulado a las determinaciones de la planificación urbana.</p> <p>El Banco de Suelo es un instrumento que identifica la reserva de suelo no utilizado de propiedad municipal, para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el presente documento normativo, administrado por el Operador Urbano a través de un registro georreferenciado. El desarrollo y actualización del inventario de bienes inmuebles para conformar el banco de suelo serán determinados por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>El uso y función del Banco de Suelo será el desarrollo de la reserva de suelo y priorizará la utilización de los bienes inmuebles para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios para el uso y goce de la ciudadanía. Los inmuebles que formen parte del Banco de Suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad por vulnerabilidad a riesgos; protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua; deslizamientos o escorrentías; protección y conservación ambiental y patrimonial; zonas arqueológicas; oleoductos; líneas de alta tensión; usos productivos o agrícolas; creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía.</p> <p>El Banco de Suelo tendrá como fin acoger las disposiciones del componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y establecerá los mecanismos que eviten las prácticas especulativas a través del desarrollo de un inventario de suelo de propiedad municipal que permita la adquisición y asignación de suelo para operaciones urbanas previstas en el modelo territorial deseado, articulará los procesos de compra de suelo a través de mecanismos de financiamiento de desarrollo urbano.</p> <p>La información generada y registrada en el Banco de Suelo será de uso exclusivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y del Operador Urbano, para la ejecución de proyectos de utilidad pública, por lo tanto, el manejo de dicha información precautelará el objetivo del bien público, en cumplimiento del principio de confidencialidad y no divulgación de la información.</p>	<p>BANCO DE SUELO</p> <p>El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines establecidos en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>El Banco de Suelo identifica y promueve el desarrollo y uso eficiente de inmuebles de propiedad municipal en desuso y/o subutilizados y prioriza su utilización para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.</p>	<p>Se menciona exclusivamente el concepto de Banco de Suelo, ya que el uso que se le dará a este estará detallado en el articulado del Régimen Administrativo del Suelo.</p>

26	<p>Capítulo III Parágrafo VII Subparágrafo I Pág. 48</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El Banco de Suelo se aplicará en la gestión del conjunto de bienes inmuebles no edificados de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, disponibles para ser utilizados en el cumplimiento de las siguientes políticas territoriales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Controlar los precios del suelo y estabilizar el mercado inmobiliario para fines de utilidad pública. El Banco de Suelo, a fin de controlar el valor del suelo y su especulación en el mercado, deberá tener un rol dinámico en la identificación de bienes inmuebles aptos y de interés municipal, a través de un constante monitoreo del mercado inmobiliario, para adquirir nuevos inmuebles para fines de utilidad pública haciendo uso de los instrumentos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión. 2. Actualización e incremento de los inmuebles disponibles en el inventario de Banco de Suelo. <p>El inventario de Banco de Suelo será actualizado constantemente y estará constituido por inmuebles de clasificación rural, urbana y rural de expansión urbana que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera a cualquier título y modalidad, pudiendo ser, sin ser excluyentes las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Permuta de bienes entre organismos públicos y/o privados ii. Compras directas por derecho de adquisición preferente iii. Compras a cualquier otro título iv. Cesión gratuita v. Expropiación vi. Dación de pago vii. Donación <p style="text-align: center;">3.</p> <p>Determinar los usos potenciales de los inmuebles municipales. Los usos potenciales de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo constaran en una ficha individual y resultará de la aplicación de los siguientes criterios:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Datos del inmueble ii. Análisis de las características físicas del inmueble iii. Análisis de la norma urbanística iv. Cobertura de sistemas públicos de soporte v. Verificación de cumplimiento de estándares urbanísticos de: <ol style="list-style-type: none"> a) Espacios públicos de encuentro; b) Equipamientos; y, c) Previsión de suelo para vivienda de interés social. <p>4. Asignación de los inmuebles a usos determinados. La asignación de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo se realizará en respuesta a la solicitud expresa y debidamente motivada de la entidad municipal y/o empresa pública metropolitana interesada y/o el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, y siempre que exista coherencia entre la aptitud del uso potencial del inmueble y el proyecto para el que se requiera su</p>	Se elimina	Se elimina del PUGS, se encuentra detallado en el RAS y en el instructivo de Banco de Suelo
27	-	Nuevo texto incluido en el PUGS con respecto a la administración del Banco de Suelo	ADMINISTRACIÓN DEL BANCO DE SUELO.- El Banco de Suelo estará administrado por el órgano encargado de la operación urbana, el mismo que podrá asignar los inmuebles del inventario de Banco de Suelo a las entidades y/o empresas públicas metropolitanas proponentes de proyectos urbanísticos, así como gestionar recursos para la adquisición de bienes inmuebles.	

INVENTARIO DE BANCOS DE SUELO.- CARACTERIZACIÓN DEL BANCO DE SUELO

El inventario de los bienes inmuebles del Banco de Suelo será caracterizado en función del cumplimiento de las condiciones territoriales requeridas para generar hábitat y vivienda y de los objetivos según los tratamientos de los polígonos de intervención territorial y cumplirá el siguiente proceso:

1. Detectar los bienes inmuebles aptos para ser incorporados al inventario del Banco de Suelo.
2. Monitorear y actualizar semestralmente el inventario de Banco de Suelo.
3. Verificar el cumplimiento de parámetros urbanos del Banco de Suelo.
4. Incorporar los bienes inmuebles detectados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico en el Distrito Metropolitano de Quito.

Los inmuebles detectados deberán ser incorporados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico en el Distrito Metropolitano de Quito.

ESTRUCTURA DEL INVENTARIO DEL BANCO DE SUELO

La metodología y el procedimiento a efectuar para la composición del inventario del Banco de Suelo

es el siguiente:

- a. Recopilación de la información catastral del Distrito Metropolitano de Quito

Las entidades encargadas del catastro y gestión de bienes inmuebles, remitirán semestralmente a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, las bases de datos catastrales que contengan la

información de los bienes inmuebles de propiedad municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

- b. Depuración gráfica y criterios preliminares de selección

El proceso de depuración de la información catastral considerará de forma obligatoria

los siguientes

parámetros y clasificación de lotes: vacíos y construidos.

i. Área mínima de lote: Doscientos metros cuadrados (200) m2 en suelo urbano y área mínima

de lote de mil (1000) a mil quinientos metros cuadrados (1500) m2 en suelo residencial rural

de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

ii. Destino económico: bienes inmuebles que tengan la categoría de lote sin uso.

iii. Edificación: bienes inmuebles que no tengan construcciones.

iv. Propiedad: bienes inmuebles que pertenezcan al Distrito Metropolitano de Quito.

v. Exclusión: Los inmuebles a ser excluidos serán parques, plazas, parterres y redondeles.

En función de los parámetros antes mencionados, el inventario georreferenciado de suelo vacío de propiedad municipal se desarrollará de acuerdo al siguiente proceso:

1. Depuración y criterios de exclusión preliminares de la información catastral. El proceso de depuración iniciará a partir de la información catastral remitida por las entidades encargadas del catastro. Los inmuebles georreferenciados a ser excluidos, de manera preliminar, serán los que correspondan a: predios que sean parques, plazas, áreas verdes, parterres y redondeles.

2. Clasificación de bienes inmuebles de propiedad municipal.

2.1 Clasificación de lotes por tipo de dominio: La identificación de la propiedad del suelo, se realizará por el tipo de propietario según corresponda al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus dependencias municipales.

2.2 Clasificación de lotes de propiedad municipal no edificados: Para su inclusión dentro de esta clasificación se considerarán los lotes de propiedad municipal sin edificaciones.

c. Análisis de cumplimiento de parámetros de calidad exigibles de planeamiento

Para la determinación y asignación del uso potencial de los lotes vacíos se evaluará la

cobertura de sistemas públicos de soporte mínimos, entre éstos los siguientes: servicios básicos, equipamientos y sistema vial.

d. Verificación de cumplimiento de estándares

La asignación del uso potencial de los bienes inmuebles que conformen el inventario de Banco de Suelo estará determinada por los estándares urbanísticos de obligatorio cumplimiento, establecidos en el presente documento normativo, éstos son: espacio público de encuentro, equipamientos y previsión de suelo para vivienda de interés social. 1. Espacios Públicos de Encuentro

Para determinar el potencial del suelo para la implementación prioritaria de espacios públicos de encuentro (Apéndice C3_3.5_01) se deberá dar cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos cuantitativos y cualitativos establecidos en el estándar urbanístico, de acuerdo a los siguientes componentes:

- i. Déficit de espacios públicos de encuentro;
- ii. Clasificación de tipologías de espacios públicos de encuentro;
- iii. Índices de cobertura de espacios públicos de encuentro;
- iv. Proximidad simultánea de la población al espacio público de encuentro.

2. Equipamiento

Para determinar el potencial del suelo para la implementación de equipamientos (Apéndice

C3_3.3_01) se deberá dar cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos establecidos en el

estándar urbanístico, de acuerdo a los siguientes componentes:

- i. Condiciones mínimas para localización en relación a la tipología y escala del equipamiento;
- ii. Dotación de redes de infraestructura;
- iii. Cercanía a la red de transporte público.

3. Previsión de suelo para vivienda de interés social

INVENTARIO DE BANCO DE SUELO.- El inventario de los bienes inmuebles del Banco de Suelo será caracterizado en función del cumplimiento de las condiciones territoriales requeridas para generar hábitat y vivienda y de los objetivos según los tratamientos de los polígonos de intervención territorial.

El inventario del Banco de Suelo se constituye de inmuebles de dominio privado de propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y los que adquiera a cualquier título y modalidad.

Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para alimentar el inventario del Banco de Suelo podrán gestionarse a través de las siguientes fuentes:

- Recaudación de la concesión onerosa de derechos,
- Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
- El usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
- Asignación de presupuesto municipal,
- Aplicación de instrumentos de gestión del suelo,
- Otros recursos que resulten de la propia gestión del órgano encargado de la operación urbana o empresas públicas metropolitanas

Se elimina el proceso metodológico correspondiente al desarrollo del inventario de Banco de Suelo ya que estará detallado en el instructivo correspondiente

Para determinar la potencial aptitud del suelo para prever suelo para vivienda de interés social

(Apéndice C3_3.4_01), se deberá dar cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos establecidos

en el estándar urbanístico de acuerdo a los siguientes componentes:

- i. Aptitud física constructiva del suelo;
- ii. Nivel de ocupación de suelo;
- iii. Cobertura de equipamientos y sistemas públicos de soporte;
- iv. Tratamientos urbanísticos en polígonos de intervención territorial;
- v. Centralidades;
- vi. Priorización en las zonas especiales de interés social establecidas en el presente documento

e. Identificación y categorización de lotes de propiedad municipal en función de la evaluación de

las condiciones territoriales y criterios urbanos

Los bienes inmuebles serán categorizados de acuerdo a la evaluación de zonas de riesgo de acuerdo a la planificación que establezca el presente documento normativo, además contendrán las siguientes condiciones territoriales y criterios urbanos:

i. Condiciones territoriales

Un componente transversal de categorización será la evaluación de las condiciones físicas del territorio como un componente transversal, categorizando y evaluando las zonas de riesgo como:

áreas susceptibles a deslizamientos y movimientos en masa, áreas susceptibles a inundaciones, aptitud física constructiva del suelo, amenaza volcánica y subsidencia, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, usos productivos o agrícolas, como establece el presente documento normativo y las ordenanzas municipales competentes.

ii. Criterios urbanos

La asignación del uso potencial del suelo del Distrito Metropolitano de Quito se basará en los parámetros territoriales evaluados en la planificación del presente documento normativo, de acuerdo al objetivo del tratamiento de los Planes de Intervención e instrumentos complementarios de Planificación.

CLASIFICACIÓN DE LOTES CONSTRUIDOS

Para la inclusión de lotes construidos en el Inventario del Banco de Suelo se deberá analizar la condición de subutilización de los mismos, entendiéndose que un lote puede estar en condición de subutilización al no estar desarrollado en la totalidad de su potencial, para ello, será medido en relación al coeficiente de ocupación de suelo en planta baja, el área de terreno y el área total edificada en relación al coeficiente de ocupación total asignado por en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente.

Para poder identificar los espacios de oportunidad con un relevante potencial social y de uso para las diversas actividades urbanas se generarán rangos de subutilización de suelo de acuerdo a los resultados obtenidos.

El proceso de depuración de la información de lotes construidos considerará de forma obligatoria los siguientes parámetros:

i. Área mínima de lote: Doscientos metros cuadrados (200) m2 en suelo urbano y área mínima

de lote de mil (1000) a mil quinientos metros cuadrados (1500) m2 en suelo

		<p>residencial rural de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>ii. Destino económico: bienes inmuebles con cada una de las categorías de uso establecidas en el catastro.</p> <p>iii. Edificación: bienes inmuebles que tengan construcciones.</p> <p>iv. Propiedad: bienes inmuebles que pertenezcan al Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>v. Exclusión: Los inmuebles a ser excluidos serán parques, plazas, parterres y redondeles.</p> <p>vi. COS: coeficiente de ocupación de suelo de los bienes inmuebles identificados.</p> <p>vii. Altura: altura de las edificaciones de los bienes inmuebles identificados.</p>		
29	<p>Capítulo III</p> <p>Parágrafo VII</p> <p>Subparágrafo III</p> <p>Pág. 56</p>	<p>Subparágrafo III - Actualización del inventario.- Conforme a la metodología de desarrollo del inventario de Banco de Suelo, las entidades municipales encargadas del registro y verificación de bienes inmuebles y catastro deberán generar reportes semestrales de los inmuebles nuevos que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y remitirán a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>La actualización de inmuebles se realizará y sistematizará en las fichas técnicas de aptitud del suelo de los inmuebles inventariados.</p>	Se elimina	Se elimina ya que forma parte del Apéndice de Banco de Suelo
		<p>MECANISMOS DE GESTIÓN.- A. PROYECTOS A DESARROLLAR EN INMUEBLES DEL BANCO DE SUELO</p> <p>Una vez determinado los usos potenciales de los inmuebles disponibles en el inventario del Banco de Suelo, y en concordancia con lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, los inmuebles del inventario del Banco de Suelo serán asignados para la consecución de los siguientes fines:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Proyectos de construcción de infraestructura y equipamiento en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; 2. Proyectos de vivienda de interés social; 3. Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; 4. Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos; 5. Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; 6. Proyectos de ornato, turismo y deportes; 7. Proyectos para preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico; 8. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad; 9. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; 10. Proyectos para la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos; 11. Proyectos de integración o readaptación de tierras; 12. Otros proyectos que contemplen actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo que garanticen el derecho a la ciudad. 		

<p>30</p>	<p>Capítulo III Parágrafo VII Subparágrafo IV Pág. 56</p>	<p>d. Asignación del Suelo.- La asignación de inmuebles del inventario del Banco de Suelo para los fines contemplados en proyectos a desarrollar en dichos inmuebles, deberá cumplir el siguiente procedimiento: 1. Las entidades municipales y las empresas públicas metropolitanas interesadas en desarrollar proyectos en uno o varios de los inmuebles del Banco de Suelo, solicitarán al Operador Urbano, la asignación del inmueble, para lo cual presentarán la respectiva ficha técnica del inmueble de su interés y el proyecto a desarrollarse sobre dicho inmueble y en concordancia con el Catálogo de proyectos de desarrollo urbano.</p> <p>2. Los requerimientos de bienes inmuebles del Banco de Suelo, previo a su asignación, serán analizados y validados a través de una Comisión Técnica del Banco de Suelo, misma que estará conformada por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, el Operador Urbano; y la entidad municipal o empresa pública metropolitana propietaria del bien inmueble. Para esta comisión la entidad municipal deberá presentar como insumos previos, los siguientes:</p> <p>i. Informe técnico de análisis de amenazas y riesgos del lote, según corresponda la clasificación del suelo, emitido por el ente rector de riesgos del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>ii. Certificado ambiental, según corresponda la clasificación del suelo, remitido por el ente rector de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>iii. Informe técnico de aprovechamiento del suelo, según corresponda la clasificación del suelo, remitido por el Operador Urbano.</p> <p>iv. Informe técnico de levantamiento de información in situ del lote requerido.</p> <p>3. La Comisión Técnica del Banco de Suelo estará conformada por el Operador Urbano, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito; y de ser el caso, el directorio de la empresa pública propietaria del lote. La referida Comisión Técnica será convocada por el Operador Urbano, dentro de la cual éste actuará en calidad de secretario, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda la presidirá. Los miembros de la Comisión Técnica del Banco de Suelo, con excepción de la entidad municipal o empresa pública metropolitana propietaria del bien inmueble requerido, participarán con voz, pero no voto.</p> <p>4. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda tendrá el voto decisivo en la asignación del inmueble en favor de la entidad municipal o empresa pública metropolitana requirente.</p> <p>c. Financiamiento para el incremento del inventario del Banco de Suelo Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para incrementar el inventario del Banco de Suelo, podrán gestionarse de las siguientes fuentes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos; 2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo; 3. Rendimientos ocasionados por el usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo; 4. Asignación de presupuesto municipal; 5. Otros recursos monetarios que resulten de la propia gestión del Banco de Suelo. 	<p>Se elimina</p>	<p>Se elimina ya que forma parte del Apéndice de Banco de Suelo</p>
-----------	---	---	-------------------	---

31	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Pág. 58	<p>CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>La Concesión Onerosa de Derechos ("COD") es el instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que, como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo. Para efectos de este instrumento, la concesión onerosa de derechos se calculará sobre los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación.</p> <p>Con este fin, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito determinará en el planeamiento urbanístico, las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.</p>	<p>CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>La Concesión Onerosa de Derechos ("COD") es un instrumento de financiamiento para la captura de plusvalía, por medio del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga los derechos urbanísticos adicionales establecidos en el presente documento normativo y los instrumentos complementarios de planificación, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo.</p> <p>La concesión onerosa de derechos se aplicará cuando exista transformación de clasificación del suelo, modificación de uso del suelo y mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.</p>	Se reestructura la redacción para mejor comprensión y para mantener la coherencia con la definición determinada en el Régimen Administrativo del Suelo.
32	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo I Pág. 59	<p>ÁMBITO DE APLICACION</p> <p>a) Transformación de clasificación del suelo: Se determina una transformación de la clasificación del suelo cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana. El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo conlleva simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones con su respectivo coeficiente de ocupación a ser modificado únicamente por medio de los Planes Parciales.</p> <p>La motivación de la transformación de clasificación del suelo será determinada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y/o en coordinación con la iniciativa privada en función de la planificación territorial y el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial ("PMDOT").</p> <p>El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la transformación de la clasificación del suelo vinculada directamente al cambio de uso de suelo correspondiente. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio otorgados por el Plan Parcial, dando cumplimiento tanto a los estándares urbanísticos del presente documento normativo como a los estándares específicos que sean establecidos por el Plan Parcial que transforme tal clasificación del suelo.</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>a) Transformación de clasificación del suelo: Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana.</p> <p>El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.</p>	Se reestructura la redacción para mejor comprensión del ámbito, y se elimina el párrafo de asignación de los derechos urbanísticos y el párrafo del cálculo, debido a que no son contenidos directos de la definición del ámbito

33	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo I Pág. 60</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>b) Modificación de uso del suelo: Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia su uso asignado por medio del Plan Parcial, dicho cambio podrá ser realizado siempre y cuando sea en la misma clasificación del suelo, sea ésta urbana o de expansión urbana.</p> <p>La motivación de la modificación de uso del suelo será efectuada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y/o en coordinación con la iniciativa privada en función de la planificación territorial y el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial ("PMDOT").</p> <p>El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la modificación de uso del suelo, valor que variará según el tipo de modificación de uso. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio otorgados por el Plan Parcial, dando cumplimiento tanto a los estándares urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo como a los estándares específicos que sean establecidos por los instrumentos complementarios de planificación que modifique tal uso del suelo.</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>b) Modificación de uso del suelo: Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado en el presente documento normativo, o por un Plan Parcial.</p>	<p>Se reestructura la redacción para mejor comprensión del ámbito, y se elimina el párrafo de asignación de los derechos urbanísticos y el párrafo del cálculo, debido a que no son contenidos directos de la definición del ámbito</p>
34	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo I Pág.60</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo: Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar edificabilidad superando la edificabilidad básica permitida y determinada en el presente documento normativo (PUGS) y/o en el respectivo instrumento complementario de planificación.</p> <p>El mayor aprovechamiento del suelo por medio del incremento de edificabilidad será aplicado a través del otorgamiento oneroso del aprovechamiento constructivo superior al básico, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establecido en el presente documento normativo, según los siguientes casos:</p> <p>1. Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica. El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el presente documento normativo.</p> <p>El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados según la edificabilidad máxima establecida en el presente documento normativo y/o las asignadas en los Planes Parciales, (...)</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad: Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:</p> <p>1. Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica. El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el presente documento normativo o un Plan Parcial.</p>	<p>Se reestructura la redacción con el fin guardar coherencia con la definición y relación existente entre el COS PB y COS TOTAL. Adicionalmente, se elimina los párrafos de las casuísticas contempladas en el "<i>Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano</i>", debido a que éstos están ya considerados en un apartado específico relacionado con el "<i>Coefficiente de ocupación del suelo</i>" en el PUGS</p> <p>Se elimina el párrafo de cálculo de la concesión onerosa de derechos y lo referente a los estándares de edificabilidad por no ser parte directa de la definición del ámbito y de la casuística.</p>

35	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo I Pág.60</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo</p> <p><i>2. Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano.</i> Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación en planta baja según los siguientes casos:</p> <p>i. En suelo urbano con uso múltiple se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad (...)</p> <p>ii. En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo</p> <p><i>2. Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbana.</i> Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en el Subparágrafo III: Coeficiente de ocupación del suelo del presente documento normativo o Plan Parcial.</p>	<p>Se reestructura la redacción con el fin de guardar coherencia con la definición y la relación existente entre el COS PB y COS TOTAL. Adicionalmente, se eliminan los párrafos de las casuísticas (i y ii) contempladas en este ámbito, debido a que éstos están ya considerados en un apartado específico relacionado con el "Coeficiente de ocupación del suelo" en el PUGS</p> <p>Se elimina el párrafo de cálculo de la concesión onerosa de derechos y lo referente a los estándares de edificabilidad por no ser parte directa de la definición del ámbito y de la casuística.</p>
36	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo I Pág.61</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo</p> <p><i>3. Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural.</i></p> <p>En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.</p> <p>El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos residenciales rurales aplicará únicamente para edificaciones destinadas a la residencia (...)</p> <p>El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos de recurso natural renovable aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción (...)</p> <p>El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, será realizado en función al incremento del área útil excedente de coeficiente de ocupación del suelo rural en planta baja, total y/o pisos (...)</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo</p> <p><i>2. Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural.</i> Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el Subparágrafo III: Coeficiente de ocupación del suelo del presente documento normativo o un Plan Parcial.</p>	<p>Se reestructura la redacción con el fin de guardar coherencia con la definición y la relación existente entre el COS PB y COS TOTAL. Adicionalmente, se eliminan los párrafos de las casuísticas contempladas en el "Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural", debido a que éstos están ya considerados en un apartado específico relacionado con el "Coeficiente de ocupación del suelo" en el PUGS</p> <p>Se elimina el párrafo de cálculo de la concesión onerosa de derechos y lo referente a los estándares de edificabilidad por no ser parte directa de la definición del ámbito y de la casuística.</p>

37	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo I	No existía esta casuística	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN</p> <p>c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo</p> <p>4. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo: Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:</p> <p>i. El tamaño del lote mínimo sea menor al asignado en la normativa anterior y, cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,</p> <p>ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados sean iguales o mayores, respecto de la normativa urbanística anterior.</p>	Se incluye esta casuística por cuanto al permitir subdividir/fraccionar el suelo sin alterar el COS PB y el número de pisos, éste cambio genera un mayor aprovechamiento del suelo y por tanto un beneficio económico resultado de la norma.
38	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo II Pág. 64	<p>FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>(1) Planteamiento de la fórmula (...)</p> <p>(2) Procedimiento de aplicación de la fórmula (...)</p> <p>(3) Aplicación de la fórmula (...)</p> <p>(4) Lineamientos para la selección de alfa (...)</p>	Ver Apéndice No C4_4.4_01 "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y de los beneficios en los planes parciales y unidades de actuación urbanística".	Se elimina del documento PUGS y se desarrolla en un documento Apéndice
39	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 77	<p>PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>(1) ENTIDAD RESPONSABLE DEL CÁLCULO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>La entidad responsable para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la Administración Zonal competente en donde se encuentre ubicado el predio que ejerza los derechos urbanísticos otorgados por los instrumentos complementarios de planificación y gestión.</p>	<p>PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>(1) ENTIDAD RESPONSABLE DEL CÁLCULO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>La entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de la concesión onerosa de derechos será la administración zonal competente donde se encuentre ubicado el predio que acceda al mayor aprovechamiento urbanístico asignado por el presente documento normativo y/o planes urbanísticos complementarios.</p>	Se reestructura la redacción para mejor comprensión
40	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 78	<p>(2) SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través los instrumentos complementarios de planificación y gestión y/o el presente documento normativo</p>	<p>(2) SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el presente documento normativo y/o planes urbanísticos complementarios.</p>	Se reestructura la redacción para mejor comprensión

41	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 78	<p>(3) EXONERACIONES DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>Están exentos del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido las condiciones arquitectónicas y estándares urbanísticos establecidos en el presente instrumento, los proyectos que tengan las siguientes características:</p> <p>a. Los proyectos de vivienda de iniciativa pública y/o privada que tengan como mínimo:</p> <p>i. El equivalente al veinte por ciento (20%) del área útil total del proyecto destinado a vivienda de interés social localizado en el mismo proyecto arquitectónico o en el polígono de intervención territorial del proyecto;</p> <p>ii. El equivalente al treinta por ciento (30%) del área útil del proyecto destinado a vivienda de interés social fuera del polígono de intervención territorial donde se encuentre el proyecto o en las zonas especiales de interés social. Incondicionalmente, dichos proyectos deberán ser desarrollados en lugares que cuenten con todos los sistemas públicos de soporte en funcionamiento. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las categorías previstas en la política pública nacional y municipal y encontrarse debidamente calificado por el ente nacional encargado del desarrollo urbano y la vivienda y/o el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>b. Los proyectos de equipamientos comunitarios destinados a la administración pública o infraestructura.</p> <p>c. Se podrá aplicar un descuento en el pago de la concesión onerosa de derechos en aquellos proyectos que apliquen el instrumento de financiamiento para la rehabilitación urbana patrimonial cumpliendo las condiciones arquitectónicas, estándares urbanísticos y particularidades propias establecidas en dicho instrumento.</p>	<p>(3) EXONERACIONES DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>Serán sujetos de exoneración total o parcial del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido las condiciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, los proyectos que contemplen:</p> <p>a. Vivienda de Interés Social</p> <p>La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos en proyectos que contemplen vivienda de interés social será efectuada de conformidad a lo establecido en el Apéndice No. C4_4.4_01 "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos" del presente instrumento.</p> <p>b. Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total.</p> <p>El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Se desarrolla la metodología para la exoneración en vivienda de interés social, en el Apéndice No. C4_4.4_01 "Fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos"</p> <p>Se delimita el alcance del punto "b" con el fin de que los equipamientos a exonerarse de la COD sean de carácter público y municipal</p> <p>El instrumento de financiamiento para la rehabilitación urbana patrimonial, por tanto también se elimina el punto "c".</p>
42	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 78	<p>(4) EXCEPCIONALIDADES</p> <p>En el caso de que, en la aplicación de la redistribución llegase a sobrepasarse el coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica, tal actuación se someterá a la compra de suelo creado correspondiente al área útil excedente, materia de la aplicación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.</p>	Se elimina	Se elimina debido a que este tema se encuentra desarrollado en el Subparágrafo III "Coeficiente de ocupación del suelo"
43	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 79	<p>(5) FORMAS DE PAGO</p> <p>El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de concesión onerosa de derechos, se efectuará a través del Operador Urbano la entidad recaudadora, pudiendo aplicar a las siguientes modalidades:</p> <p>a. Pago monetario al contado</p> <p>b. Pago por cronograma</p> <p>c. Pago en especie</p> <p>d. Pago mixto</p>	<p>(4) FORMAS DE PAGO</p> <p>El administrado sujeto al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:</p> <p>a. De contado</p> <p>b. Por cronograma</p> <p>c. En especie</p> <p>d. Mixto</p>	Se reestructura la redacción para mantener coherencia con los términos utilizados en el Régimen Administrativo del Suelo.
44	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 79	a) Pago monetario al contado: Los valores establecidos mediante órdenes de pago emitidas deberán ser canceladas en las entidades financieras autorizadas para el efecto.	a) Pago de contado: Es la modalidad de pago a través de la cual, el administrado efectúa el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en las entidades municipales y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.	Se reestructura la redacción para mantener coherencia con los términos utilizados en el Régimen Administrativo del Suelo

45	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 79	b. Pago por cronograma: Deberán emitirse órdenes de pago mensuales dentro de un plazo determinado, cuya cuota inicial no podrá ser menor al veinte por ciento (20%) del valor total de la concesión onerosa de derechos.	b) Pago por cronograma: Es la modalidad de pago a través de la cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente. El pago del porcentaje restante será exigible a partir del mes trece (13), contado a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago podrá realizarse en un plazo máximo de doce (12) meses.	Se reestructura la redacción para mantener coherencia con los términos utilizados en el Régimen Administrativo del Suelo. Además, se incluye el párrafo referente a la exigibilidad a partir del mes 13, con el fin de aclarar el proceso de pago del valor restante y generar más facilidades de pago.
46	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 79	c. Pago en especie: Es el pago mediante la entrega, cesión o actuación de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas. En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con alguno de los proyectos o fases de los proyectos que se encuentren en el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, se podrá realizar el pago de la diferencia mediante pago monetario al contado o por cronograma.	Pago en especie: Es la modalidad de pago mediante la cual se realiza la entrega, cesión o ejecución de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos y al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano. En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con el valor de alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se realizará el pago de la diferencia mediante pago de contado. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con éstas. De existir, no serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos, las obras de mitigación requeridas por los órganos nacionales o metropolitanos, a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.	Se reestructura la redacción para mantener coherencia con los términos utilizados en el Régimen Administrativo del Suelo. Se agregó el último párrafo para aclarar que el pago de la concesión onerosa de derechos no reemplaza ni exige el cumplimiento de otras obligaciones.
47	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 79	d. Pago mixto: Es el mecanismo mediante el cual se combinan dos o más modalidades de pago detalladas anteriormente. No serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos las obras de mitigación a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el promotor, a su costo	Pago mixto: Es el mecanismo mediante el cual se combinan dos o más modalidades de pago detalladas anteriormente. El pago mixto se podrá realizar de las siguientes formas: i) Pago en especie y pago de contado ii) Pago en especie y pago por cronograma De existir, no serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos, las obras de mitigación requeridas por los órganos nacionales o metropolitanos, a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.	Se reestructura la redacción para mejor comprensión y se aclaran las combinaciones permitidas para aplicar al pago en especie.

48	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo III Pág. 79</p>	<p>Cuando la modalidad de pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos difiera del pago monetario al contado, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través de los instrumentos complementarios de planificación y/o el presente documento normativo, suscribirán un convenio de cumplimiento de obligaciones previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20). Dicho contrato contemplará la rendición de una garantía del cumplimiento de obligaciones a favor del Operador Urbano. Una vez obtenida la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20), y cuando la modalidad de pago sea en especie, en el término máximo establecido en el convenio, el administrado deberá suscribir un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por éste.</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se eliminaron estas consideraciones ya que forman parte de un flujo procedimental que no forma parte de la estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo</p>
49	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo IV Pág. 80</p>	<p>ELEMENTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos únicamente serán utilizados para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.</p>	<p>ELEMENTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), serán utilizados únicamente para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.</p>	<p>Se agrega el artículo del marco normativo que ampara el destino de los fondos recaudados por concepto de cobro de la concesión onerosa de derechos</p>
50	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo V Pág. 81</p>	<p>RUBRO PARA LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>La recaudación del pago monetario de contado o por cronograma del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos lo receptorá el Operador Urbano y se destinará exclusivamente para la ejecución de proyectos de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. Dicha recaudación será administrada y gestionada por el Operador Urbano para impulsar el desarrollo urbano sostenible a través de la gestión del suelo, la planificación urbana y los mecanismos de financiamiento para la ejecución de proyectos urbanos contemplados en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano sostenible.</p>	<p>RUBRO PARA LA RECAUDACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de emitir la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos y de recaudar los pagos monetarios de contado o por cronograma.</p> <p>Dicha recaudación será administrada, gestionada y asignada por el órgano encargado de la operación urbana para impulsar el desarrollo urbano sostenible a través de la gestión del suelo, la planificación urbana y los mecanismos de financiamiento para la ejecución de proyectos urbanos contemplados en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.</p>	<p>Se reestructura la redacción para mejor comprensión</p>

51	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo VI Pág. 81</p>	<p>OPERADOR URBANO</p> <p>El Operador Urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como ente gestor y ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas y proyectos y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el presente documento normativo y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.</p> <p>Para ello, el Operador Urbano promoverá, fomentará, administrará y gestionará el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social en cualquiera de sus formas, en arrendamiento, uso o propiedad; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar un adecuado acceso al derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat adecuado y digno.</p> <p>Con la finalidad de ejecutar los programas y proyectos que tengan por objeto lo dispuesto en el párrafo anterior, el Operador Urbano coordinará y gestionará la intervención pública, público-privada con las entidades municipales y empresas metropolitanas competentes.</p> <p>Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecutar las políticas de densificación, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana. 2. Gestionar integralmente los programas, proyectos y/o planes especiales, desarrollo de unidades de actuación urbanística y demás instrumentos contemplados en la legislación nacional o local vigente, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente. 	<p>OPERADOR URBANO</p> <p>El Operador Urbano es el órgano encargado de la operación urbana del Distrito Metropolitano de Quito, se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos y, de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el presente documento normativo y, en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.</p> <p>Para ello, el Operador Urbano será el responsable de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat adecuado y digno.</p> <p>Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial. 2. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes urbanísticos complementarios. 	
52	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo VI Pág. 82</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3. Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el presente documento normativo y por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo. 4. Adquirir mediante expropiación u otros mecanismos autorizados en la normativa correspondiente, los predios vinculados a planes parciales y polígonos de intervención territorial. Podrá recomendar la aportación de bienes, enajenarlos a entidades gestoras, así como realizar la enajenación forzosa de aquellos bienes que sean necesarios para las operaciones urbanas; adquisición de bienes inmuebles que permitan garantizar el acceso equitativo a las tierras y evitar la especulación del suelo, o la integración inmobiliaria de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, conforme a la normativa que le faculte para el efecto. 5. Gestionar y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el inventario del Banco de Suelo para ejecutar proyectos de desarrollo urbano, e inmobiliario que contemple vivienda de interés social. 6. Administrar y gestionar el Banco de Suelo para intervenciones de desarrollo urbano, según lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano. 7. Gestionar las reservas de suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento. 8. Declarar previa autorización municipal, áreas o suelo de desarrollo prioritario y proceder a la subasta pública de los bienes declarados de conformidad con lo establecido en la normativa correspondiente. 9. Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales. 10. Contribuir a la renovación urbana y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo. 4. Administrar y gestionar el Banco de Suelo. 5. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente. 6. Coordinar con los órganos municipales la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con los recursos de la concesión onerosa de derechos. 7. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación urbana municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte. 8. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente. 9. Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos. 10. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios. 11. Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios. 12. Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano. 13. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano. 14. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto. 	Se ha modificado el orden de forma que el

53	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo VI Pág. 83</p>	<p>11. Recibir, canalizar y administrar los aportes de organismos, instituciones nacionales e internacionales, que tengan por objeto la consolidación, diseño, construcción, desarrollo y operación de proyectos enmarcados en la planificación urbana municipal.</p> <p>12. Propiciar acuerdos y concertar la participación de entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales que permitan promover acciones para el desarrollo de proyectos integrales de hábitat y vivienda, y que contribuyan a la reducción del déficit habitacional.</p> <p>13. Apoyar en la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos o asentamientos humanos cuyos títulos de propiedad no cumplan las formalidades respectivas, previa solicitud del Alcalde y/o el Concejo Metropolitano en los procesos de incorporación al régimen legal, con el fin de que dichos predios, en el caso de ser necesario sean parte de una unidad de actuación urbanística.</p> <p>14. Coordinar con las entidades e instituciones municipales en la planificación de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que requieran como fuente de financiamiento, los recursos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.</p> <p>15. Gestionar la obtención de los recursos de financiación para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con su objeto con mayor énfasis en viviendas de interés social.</p> <p>16. Generar derecho de superficie en suelos del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>17. Realizar, de ser el caso, el anuncio de proyecto sobre terrenos que sean útiles para la ejecución de proyectos habitacionales.</p> <p>18. Participar con entidades que promuevan, promuevan y ejecuten proyectos relacionados con el objeto de la entidad, y aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.</p>	<p>15. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.</p> <p>El operador urbano desarrollará sus atribuciones y responsabilidades en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>de los inmuebles en orden de forma que el Subparágrafo VI se ha trasladado al Subparágrafo XI; adicionalmente, se han redactado mejor las atribuciones y competencias suprimiendo aquellas que se repetían o redundaban.</p>
54	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo VI Pág. 83</p>	<p>19. Celebrar contratos de participación, sea como participe activo o como participe inactivo, consorcios, uniones temporales de empresas, asociaciones, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquier otra forma lícita de colaboración empresarial que tienda al desarrollo de su objeto.</p> <p>20. Prestar servicios de generación de conocimiento en calidad de Consultora u otras formas que la ley permita en temas relacionados a: Ordenamiento Territorial, Herramientas de Gestión de Suelo y generación de desarrollo urbano y vivienda, y otros relacionados con su objeto.</p> <p>21. Propiciar la creación de fondos para créditos blandos cuyo destino sea la adquisición de suelo y construcción de vivienda de interés social en mediano y/o largo plazo.</p> <p>22. Fiscalizar de manera directa o indirecta, según corresponda, las obras ejecutadas en razón de su objeto, como alianzas público privadas, alianzas estratégicas o cualquier otra forma de alianza que permita la consecución de los objetivos del Operador Urbano.</p> <p>23. Supervisar de manera directa o a través de las Administraciones Zonales competentes, según corresponda, los proyectos e intervenciones gestionados a través de recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos.</p> <p>24. Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.</p> <p>25. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.</p> <p>26. Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el área de su especialización; y,</p> <p>27. Cumplir con las demás actividades encomendadas por el Concejo Metropolitano y la normativa metropolitana vigente.</p> <p>28. Generar o requerir a los órganos competentes los insumos e indicadores necesarios para poder determinar y elaborar los planes, programas y proyectos de vivienda y desarrollo urbano acorde a las necesidades reales de la ciudad y población.</p>		

		Se mantendrán además las facultades determinadas en la normativa metropolitana vigente.		
55	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo VII Pág. 84	<p>CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>El Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano será conformado por proyectos o fases de proyectos que tengan por objeto la ejecución de suelo urbanizado, infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad a los lineamientos de política territorial en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Los estudios de factibilidad de los proyectos no podrán exceder el diez por ciento (10%) del monto total correspondiente al valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos.</p> <p>El referido Catálogo de Proyectos será estructurado y gestionado por el Operador Urbano, y aprobado por la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.</p> <p>Los proyectos que conformen el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano serán financiados con los recursos del rubro de recaudación de la concesión onerosa de derechos. La ejecución de los proyectos podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades y empresas metropolitanas competentes; o, por la iniciativa privada cuando la forma de pago sea en especie; o, bajo la modalidad de pago mixto.</p>	<p>CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>El Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos anteriormente, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.</p> <p>Los estudios de factibilidad de los proyectos no podrán exceder el diez por ciento (10%) del monto total correspondiente al valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos.</p> <p>El referido Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será estructurado y gestionado por el Operador Urbano, y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.</p> <p>Los proyectos que conformen el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos y, su ejecución podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los órganos y empresas metropolitanas competentes; o, por el administrado cuando la modalidad de pago sea en especie.</p>	<p>En función de las mesas de trabajo mantenidas y de que el Instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial se ha eliminado como instrumento en sí, se ha incluido que también existan proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>De igual forma, se ha agregado que el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano se apruebe mediante resolución administrativa de parte de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.</p> <p>Adicionalmente, se ha mejorado la redacción de forma que se entienda que los proyectos que se encuentren en el referido Catálogo deben ser ejecutados con los valores que se recauden por el pago de la concesión onerosa de derechos; y, aclarando, que cuando la modalidad de pago sea en especie, el administrado podrá ejecutar dicha obra.</p>
56	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo VIII Pág. 84	<p>LINEAMIENTOS DE POLÍTICA TERRITORIAL PARA LA SELECCIÓN DE PROYECTOS DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y la entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito remitirán al Operador Urbano los lineamientos de política territorial para la selección de proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, según su competencia. Estos lineamientos, entre otros, estarán enmarcados en:</p> <p>a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial ("PMDOT"),</p> <p>b) El Modelo Territorial Deseado ("MTD"),</p> <p>c) Las centralidades,</p> <p>d) Los polígonos de Intervención Territorial ("PITs") con tratamiento prioritario.</p> <p>La distribución territorial de la recaudación del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, cuando sea efectuado en monetario al contado y/o en cronograma, se realizará en función de los lineamientos y la priorización de los proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano a ejecutarse.</p>	<p>LINEAMIENTOS PARA LA INCLUSIÓN DE PROYECTOS AL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>Para la inclusión de proyectos al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se considerará:</p> <p>a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.</p> <p>b) El Modelo Territorial Deseado.</p> <p>c) Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.</p> <p>d) Los polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico determinado como prioritario.</p> <p>e) Intervenciones territoriales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>Cuando el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos sea en especie, el propietario del predio podrá de manera opcional, ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho valor en el Polígono de Intervención Territorial ("PIT") en el cual se ejecute el ámbito de aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano; y, deberá ejecutar de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los polígonos de Intervención Territorial ("PITs") con tratamiento prioritario.</p>	<p>Se ha mejorado la redacción del Subparágrafo correspondiente a los lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano; asimismo, se han incluido los términos técnicos respectivos.</p> <p>Adicionalmente, se ha incluido otra consideración correspondiente a las "intervenciones territoriales definidas en el Plan de Uso".</p>

57			<p>Los polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario en suelo urbano son: Conservación, renovación, mejoramiento integral, mejoramiento gradual y protección urbanística.</p> <p>Los polígonos de Intervención Territorial (“PITs”) con tratamiento prioritario en suelo rural son: Desarrollo, conservación (reforestación y soberanía alimentaria), ocupación sostenible y ocupación restringida.</p>	
58	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo IX Pág. 86</p>	<p>SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>Una vez recibidos los lineamientos de política territorial, el Operador Urbano coordinará y remitirá los mismos a las entidades municipales y a las empresas metropolitanas pertinentes para que sean considerados obligatoriamente en la formulación de la proforma correspondiente, donde constarán los proyectos que deseen ser seleccionados para financiarse con los recursos de la concesión onerosa de derechos. Únicamente cuando los proyectos cumplan con los referidos lineamientos y la respectiva ficha técnica de factibilidad de los mismos, podrán ser enviados al Operador Urbano para su evaluación.</p> <p>Las entidades municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a remitir al Operador Urbano los referidos proyectos o fases de proyectos son:</p> <p>a) La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda; b) La entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito; c) La entidad encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana; y, d) Las entidades y empresas metropolitanas competentes.</p>	<p>INICIATIVA DE PROYECTOS QUE CONFORMAN EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos o fases de proyecto para el Catálogo, son:</p> <p>a) El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda; b) El órgano responsable de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito; c) Las administraciones zonales a través del órgano responsable de la coordinación territorial y participación ciudadana; y, d) Las entidades y empresas metropolitanas competentes.</p>	<p>Se ha modificado la redacción del artículo enfocándolo en la iniciativa de quiénes cuentan con la iniciativa para presentar proyectos que formen parte del Catálogo.</p>
59	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo X Pág. 86</p>	<p>ANÁLISIS, EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS PROPUESTOS PARA CONFORMAR EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>Una vez que las entidades municipales y las empresas metropolitanas remitan al Operador Urbano los proyectos o fases de proyectos a ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos, éste deberá evaluar aquellos que cumplieren con los lineamientos y criterios emitidos y estructurará el Catálogo con dichos proyectos.</p> <p>En caso de que los proyectos remitidos para ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos no cumplieren con los lineamientos, criterios de política territorial y la ficha de factibilidad, el Operador Urbano devolverá el proyecto justificando la motivación de su devolución. La entidad municipal o la empresa metropolitana proponente se encontrará facultada a reformular el proyecto alineando el mismo a los criterios de política territorial.</p> <p>Los proyectos que cumplan con los lineamientos y requisitos antes mencionados, serán remitidos por parte del Operador Urbano a la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.</p>	<p>ANÁLISIS, EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS PROPUESTOS PARA CONFORMAR EL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>Una vez que las entidades municipales y las empresas metropolitanas remitan al Operador Urbano los proyectos o fases de proyectos a ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos, éste deberá evaluar aquellos que cumplieren con los lineamientos y criterios emitidos y estructurará el Catálogo con dichos proyectos.</p> <p>Los proyectos que cumplan con los lineamientos y requisitos antes mencionados, serán remitidos por parte del Operador Urbano a la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.</p>	<p>Se ha eliminado el segundo párrafo del respectivo texto debido a que corresponde a un procedimiento que está detallado en la propuesta de Régimen Administrativo del Suelo.</p>

60	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo XI Pág. 87	<p>COMISIÓN TÉCNICA DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>La Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano estará conformada por la entidad encargada del territorio hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano, y será la encargada de la revisión, priorización y aprobación de los proyectos y fases de proyectos que conforman el Catálogo de Proyectos para su ejecución.</p>	<p>COMISIÓN TÉCNICA DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>La Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano.</p> <p>La Comisión Técnica priorizará los proyectos que forman parte del referido Catálogo.</p> <p>Los proyectos deberán ejecutarse en función de la priorización efectuada por la Comisión Técnica.</p>	Se ha mejorado la redacción del presente Subparágrafo a fin de que se entienda mejor la funciones que cumple la Comisión Técnica.
61	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo XII Pág. 87	<p>PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS Y VALIDACIÓN DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO</p> <p>La Comisión Técnica determinará la priorización de ejecución de los proyectos que forman parte del Catálogo a través de resolución.</p> <p>En el caso de que los proyectos remitidos a la Comisión Técnica para la priorización de ejecución no cumplieren con los lineamientos y criterios de política territorial, serán devueltos al Operador Urbano a fin de que éste devuelva los mismos a las entidades o empresas metropolitanas proponentes, quienes se encontrarán facultadas a reformular el proyecto alineando el mismo a los criterios de política territorial.</p> <p>Los proyectos priorizados por la Comisión Técnica serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos.</p>	Se elimina del PUGS.	<p>Se ha eliminado este Subparágrafo debido a que en los Subparágrafos anteriores se encuentra redactado que la Comisión Técnica tiene como una de sus funciones, la priorización de proyectos que vayan a incorporarse al Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano; así también, se ha eliminado el segundo párrafo debido a que corresponde a un procedimiento que está detallado en la propuesta de Régimen Administrativo del Suelo.</p> <p>Adicionalmente, el tercer párrafo se encuentra ya incorporado en los Subparágrafos anteriores.</p>
62	Título IV Capítulo IV Parágrafo I Subparágrafo XIII Pág. 87 - 88	<p>SEGUIMIENTO, CONTROL Y FISCALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS FINANCIADOS CON LOS RECURSOS DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS</p> <p>(1) Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos propuestos</p> <p>Los proyectos o fases de proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, cuya ejecución haya sido dispuesta, estarán sujetos a seguimiento, control y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.</p> <p>(2) Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos</p> <p>El Operador Urbano realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, excepto de aquellos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.</p>	<p>(1) Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos priorizados</p> <p>Los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.</p> <p>Los órganos municipales ejecutores y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del referido Catálogo serán los encargados de efectuar el seguimiento y fiscalización.</p>	Se ha eliminado el numeral 3 correspondiente a la "Fiscalización de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos" debido a que en numeral 1 se ha abarcado tanto el seguimiento como la fiscalización.
63		<p>(3) Fiscalización de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos</p> <p>Las entidades municipales y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano y cuya ejecución hayan sido dispuesta deberán efectuar el seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas dictaminadas para su ejecución. Los proyectos deberán dar cumplimiento a todas las obligaciones a las que se han comprometido previo a la realización de la declaratoria de propiedad horizontal respectiva.</p> <p>Aquellos proyectos que no cumplan con las disposiciones y especificaciones técnicas que hayan sido establecidas en los contratos respectivos, incurrirán en las infracciones que se establezcan y serán objeto de las sanciones correspondientes.</p>	<p>(2) Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos</p> <p>El Operador Urbano realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, excepto de los proyectos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.</p> <p>Los proyectos deberán dar cumplimiento a todas las obligaciones establecidas en el contrato.</p> <p>Aquellos proyectos que no cumplan con las disposiciones y especificaciones técnicas que hayan sido establecidas en los contratos respectivos, incurrirán en las infracciones que se establezcan y serán objeto de las sanciones correspondientes.</p>	

64	Título IV Capítulo IV Parágrafo II Pág. 89 - 91	INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA REHABILITACIÓN PATRIMONIAL	Se elimina del PUGS.	<p>El presente instrumento se elimina en función de que en las mesas de trabajo se acordó que ya no conste en la propuesta de Régimen Administrativo del Suelo.</p> <p>Adicionalmente, se ha incorporado en el Subparágrafo correspondiente al Catálogo de proyectos de proyectos para el desarrollo urbano una parte que incluya a los proyectos de rehabilitación patrimonial.</p>
----	--	--	----------------------	--

Matriz de registro de cambios propuestos en el texto del Plan de Uso y Gestión de Suelo
Componente Urbanístico Instrumentos de Gestión y Financiamiento

Instrumentos de Gestión y Financiamiento				
Nro.	Título / Capítulo / Parágrafo / Subparágrafo / Pág.	Contenido actual	Propuesta de ajuste	Justificación
65	Capítulo I Parágrafo II Página 16	<p>PARÁGRAFO II DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)</p> <p>Las Unidades de Actuación Urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas de manera directa por este plan o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para:</p> <p>a) Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; b) Asegurar la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y c) Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.</p> <p>La edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y su programación temporal, serán establecidos por los planes parciales o la que ya haya establecido el presente instrumento, según los procedimientos definidos.</p> <p>Este documento normativo podrá establecer la delimitación, así como, la normativa establecida para la Unidades de Actuación Urbanística y las mismas no podrán ser cambiadas por otro procedimiento administrativo o de planificación.</p>	<p>PARÁGRAFO II DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)</p> <p>Las Unidades de Actuación Urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas de manera directa por este plan o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, el cumplimiento de las normas urbanísticas y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para:</p> <p>a) Asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; b) Asegurar la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la aplicación de instrumentos de gestión de suelo; y c) Permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.</p> <p>Este instrumento delimita y asigna norma de aprovechamiento urbanístico en las unidades de actuación urbanística definidas dentro del componente urbanístico.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística, en su gestión y ejecución, no podrán modificar la norma de aprovechamiento urbanístico asignada por el presente instrumento o un plan parcial.</p> <p>Este documento normativo podrá establecer la delimitación, así como, la normativa establecida para la Unidades de Actuación Urbanística y las mismas no podrán ser cambiada por otro procedimiento administrativo o de planificación .</p>	<p>Se modifica el Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde concordancia con el Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Unidades de Actuación Urbanística. Así mismo, se modifica la parte de la gestión asociada ya que depende de la forma asociativa que se genere en cada unidad de actuación por parte de los propietarios, el instructivo considera y detalla que se debe realizar una asociación en el proceso de gestión.</p>

<p>66</p>	<p>Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo I Página 16 -17</p>	<p>SUBPARÁGRAFO I INICIATIVA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>Las Unidades de Actuación Urbanística serán de iniciativa pública, mixta o privada y podrán ser promovidas por:</p> <p>a) La administración pública; b) Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial; c) Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.</p> <p>Se podrán conformar unidades de actuación urbanística por iniciativa particular previa la autorización de la entidad municipal competente. Cuando sean varios los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación, deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito.</p>	<p>SUBPARÁGRAFO I INICIATIVA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>Las unidades de actuación urbanística podrán ser promovidas por:</p> <p>a) La administración pública; b) Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial; c) Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.</p> <p>Se podrán conformar unidades de actuación urbanística por iniciativa particular previa la autorización de la entidad municipal metropolitana competente. Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.</p> <p>Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán adherirse hasta la emisión de resolución administrativa que la aprueba a través de una declaración juramentada. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al órgano encargado de la operación urbana, que proceda con el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.</p>	<p>Se ajusta el texto de este subparágrafo con el fin que guarde concordancia con lo descrito en el Régimen Administrativo de Suelo, en el Artículo: Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística y con el Artículo: De la conformidad de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística.</p>
-----------	---	---	---	--

67	<p>Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo II Página 17</p>	<p>SUBPARÁGRAFO II OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planificar y ceder gratuitamente al Distrito Metropolitano de Quito, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento URBANÍSTICO en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público. Los proyectos de las cesiones a proponerse dentro de las Unidades de Actuación Urbanística, deberán generar fachadas hacia todos los frentes de lote, con arborización, áreas para permanencia y deberán ser de acceso, uso y dominio público. 2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico. 3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. 4. Financiar las obras exteriores necesarias para suprimir los impactos negativos sobre el paisaje, movilidad o la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos que hayan producido las actuaciones de las Unidades de Actuación Urbanística, hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la misma. 	Se elimina del PUGS	Se modifica el Plan de Uso y Gestión del suelo, se suprime derechos y obligaciones de los propietarios en las UAU, en razón de que ya se encuentran estas disposiciones en la LOOTUGS, en el instructivo de UAU y en el RAS. Artículo: Derecho y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.
68	<p>Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo III Página 18</p>	<p>DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado. 2. En caso de asignación de cargas urbanísticas extraordinarias, ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la Unidad de Actuación Urbanística. 	Se elimina del PUGS	Se modifica el Plan de Uso y Gestión del suelo, se suprime derechos y obligaciones de los propietarios en las UAU, en razón de que ya se encuentran estas disposiciones en la LOOTUGS, en el instructivo de UAU y en el RAS. Artículo: Derecho y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.

<p>69</p>	<p>Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo IV Página 18</p>	<p>SUBPARÁGRAFO IV REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE REAJUSTE DE TERRENOS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA, DENTRO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística en las que se aplique reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, observarán los siguientes aspectos:</p> <p>a) Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento.</p> <p>b) El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>c) Los mecanismos de cooperación entre partícipes propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.</p> <p>d) Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y sus cabidas y linderos.</p> <p>Posteriormente se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización o de lotización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.</p>	<p>SUBPARÁGRAFO IV</p> <p>REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística, observarán los siguientes aspectos:</p> <p>a) Los propietarios de los predios que son parte de la unidad de actuación urbanística podrán conformar algún tipo de formación asociativa, que garantice el desarrollo conjunto de la unidad.</p> <p>b) El proyecto de reajuste o integración, de existir, señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por la normativa aplicable.</p> <p>c) Los mecanismos de cooperación entre los propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.</p>	<p>Se modifica el Subparágrafo, esto en razón de que:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El instructivo de unidades de actuación detalla la etapa de gestión es más explicativa y extensa que lo detallado en este punto. 2. La propuesta de modificación al PUGS en el Capítulo I: Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios. Parágrafo I: De la distribución equitativa de las cargas y beneficios. describe que: " El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios" Así mismo el anexo COD indica que "los planes parciales y unidades de actuación urbanística el reparto equitativo de las cargas y beneficios se lo realizará en función de la metodología y parámetros definidos en la normativa correspondiente". 3. Este acápite considera los elementos mínimos que se den considerar, ya que habrán otros documentos que instrumentalizarán a detalle la gestión de las unidades y también los detalles del reparto de cargas y beneficios.
<p>70</p>	<p>Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 19</p>	<p>SUBPARÁGRAFO V UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS DELIMITADAS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</p> <p>Las Unidades de Actuación Urbanística cuya normativa y delimitación territorial son establecidas dentro del presente instrumento para cada una de las Administraciones zonales, incluyendo las disposiciones generales que las rigen, sus descripciones y la ubicación de cada una de ellas, se describen a continuación:</p>	<p>SUBPARÁGRAFO I DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</p> <p>Las Unidades de Actuación Urbanística cuya normativa y delimitación territorial son establecidas dentro del presente instrumento para cada una de las Administraciones Zonales, incluyendo las disposiciones generales que las rigen, sus descripciones y la ubicación de cada una de ellas, se describen a continuación.</p> <p>Las cargas y beneficios 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:</p>	<p>Se ajusta el título del subparágrafo y se añade un párrafo sobre la estimación de cargas y beneficios, para que estos puedan ser calculados en la fase de gestión cuando son propuestos por el PUGS. Esto no afecta a que en los planes parciales se puedan realizar una estimación previa en la fase de delimitación.</p>

71	Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 19	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>LA PRADERA 1: PLATAFORMA</p> <p>Disposiciones generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, entre las 3 UAU de la Pradera; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. generar espacios de trabajo colaborativo de innovación para el desarrollo del terciario superior. (...) - Planificar y generar espacio público, áreas verdes, y equipamientos culturales y sociales, en un solo cuerpo no menor al 35% de la totalidad en suma de los lotes. - El porcentaje restante del área total de los lotes podrá ser utilizado para desarrollo urbano y residencial con complemento en el comercio, respetando dentro los porcentajes de ocupación asignados por la normativa de aprovechamiento urbanístico de la edificabilidad, e incorporando VIS dentro de las soluciones habitacionales. 	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>LA PRADERA 1: PLATAFORMA</p> <p>Disposiciones generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En concordancia con el proyecto ganador del Concurso Corredor Metropolitano de Quito: 1. Incorporar una red de movilidad activa, es decir para peatones y ciclistas, entre las UAU de la zona de La Pradera; 2. Arborizar y mejorar los espacios públicos; 3. Generar espacios de trabajo colaborativo de innovación para el desarrollo del terciario superior. (...) - Planificar y generar espacio público, áreas verdes, y equipamientos culturales y sociales, en un espacio de preferencia continuo no menor al 35% de la suma del área total de los lotes, considerando dentro de este porcentaje, los establecidos por la normativa nacional vigente. - El porcentaje restante del área total de los lotes podrá ser utilizado para desarrollo urbano y residencial con complemento en el comercio, respetando dentro los porcentajes de ocupación asignados por la normativa de aprovechamiento urbanístico de la edificabilidad, e incorporando áreas para proyectos de vivienda de interés social dentro de las soluciones habitacionales. 	<p>Se realiza un ajuste gráfico a la UAU desafectando el predio privado Nro. 133234. Adicionalmente, se mejora la redacción de los enunciados en las disposiciones generales de la UAU.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>
72	Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 20	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>LA Y-1: MOTRANSA</p> <p>Disposiciones generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencia, incorporando principalmente viviendas de interés social y público, además del comercio y de equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro. (...) 	Se elimina del PUGS	Se propone incorporar a estos predios dentro del Plan Parcial Urbano de La Y.
73	Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 21	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>LA Y-2: EX ESTACIÓN/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No. 3652150, 3652013, 3624884, 3565960</p>	Se elimina del PUGS	Se propone incorporar a estos predios dentro del Plan Parcial Urbano de La Y.

74	Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 24	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>BICENTENARIO "BASE AÉREA"</p> <p>Descripción:</p> <p>- Generar el Museo Aeronáutico dedicado a Hermelinda Urvina, la primera mujer piloto ecuatoriana, consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>BICENTENARIO "BASE AÉREA"</p> <p>Descripción:</p> <p>- Generar el Museo Aeronáutico dedicado a la primera mujer piloto ecuatoriana, consolidar los usos de suelo residenciales urbanos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p> <p>En disposiciones generales se elimina:</p> <p>"3. Incorporar como proyecto integral, de manera total o parcialmente, la creación del Museo Aeronáutico con espacios de aprendizaje y experimentación aeronáuticos"</p>	<p>Se propone retirar el nombre puntual del equipamiento propuesto a desarrollar y se deja abierto como equipamiento cultural y social.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>
75	Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 25	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>CABECERA NORTE PARQUE BICENTENARIO: COLEGIO RÉPLICA BENALCAZAR</p> <p>Descripción</p> <p>Aprovechar el lote para construir equipamiento educativo – cultural – recreativo y deporte, que sea el modelo piloto de equipamiento público para activar la ciudad de 15 minutos y cuyos espacios puedan ser utilizados por los residentes del barrio en los fines de semana y fuera de horarios de clases.</p>	<p>Se elimina del PUGS</p>	<p>Se propone eliminar la UAU Colegio Benalcázar debido a que las asignaciones normativas (aprovechamiento de suelo) para el desarrollo del Colegio Benalcázar se encuentran especificadas en el Subparágrafo II de Usos Específicos Tabla 2.04 Equipamientos Parque Bicentenario dentro del Componente Urbanístico del PUGS. De esta manera se evita afectar al predio del Parque Bicentenario y se garantiza el desarrollo del equipamiento mediante su consideración en las Condiciones específicas de implantación para equipamientos en el Parque Metropolitano Bicentenario.</p>

<p>76</p> <p>Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 26</p>		<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>BICENTENARIO "FAE"</p> <p>Descripción:</p> <p>Consolidar los usos de suelo residenciales urbanos, mixtos y su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y vial y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>BICENTENARIO "FAE"</p> <p>Descripción:</p> <p>Consolidar los usos de suelo mixtos entre residencia, comercio y equipamiento, y promover la utilización de su aprovechamiento, mejorando los sistemas públicos de soporte y la vialidad, y aplicando instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p> <p>En disposiciones generales se elimina:</p> <p>"3. Incorporar como proyecto integral, de manera total o parcialmente, la creación de un centro deportivo enfocado en entrenamiento de alto rendimiento para atletas y deportivos del DMQ."</p>	<p>Se mejora la redacción y se elimina la consideración específica de la creación de un centro deportivo de alto rendimiento. Dentro de la descripción de la UAU ya se manifiesta que se deberá consolidar el suelo con usos mixtos y la presencia de comercio y diversos equipamientos</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>
<p>77</p> <p>Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 26</p>		<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>Estadio Olímpico Atahualpa</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la residencialidad, el comercio y equipamientos. (...) - Generar Espacio público que potencie la relación del eje de las NNUU con el predio del estadio y conecte de mejor manera al barrio el Batán Alto. (...) 	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>Estadio Olímpico Atahualpa</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar el equipamiento deportivo con complemento en comercio y residencia. (...) - Generar espacio público que potencie la relación del eje de la avenida NNUU con el predio del estadio y se conecte con el barrio el Batán Alto. (...) 	<p>Se mejora la redacción del enunciado de disposiciones generales.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>
<p>78</p> <p>Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 27</p>		<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>ATU</p> <p>Predio No.: 234205, 17838</p> <p>Descripción:</p> <p>La UAU permite la transformación del lote para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro.</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implementación de un espacio público común entre las UAU ATU, La Magdalena y Ejército. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad, en concordancia con las actuaciones generadas en las UAUs: La Magdalena y Cuerpo de Ingenieros del Ejército. 	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>ATU</p> <p>Predio No.: 234205, 17838, 6975, 80481, 333736</p> <p>Descripción:</p> <p>La UAU permite la transformación del área para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro de La Magdalena</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implementación de un espacio público continuo entre las UAU ATU, La Magdalena y Ejército. - Ceder el porcentaje necesario para espacio público, áreas verdes y vialidad. 	<p>Se mejora la redacción en los enunciados de las disposiciones generales y la descripción de la UAU. Y se incorporan los números de predios a los que afecta el desarrollo de la UAU.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>

79	Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 28	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>LA MAGDALENA</p> <p>La UAU permite la transformación del lote para promover la edificabilidad, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro.</p>	Se elimina del PUGS	Se propone eliminar la UAU La Magdalena correspondiente a los predios No. 6225, 3697430, en vista que dentro del predio identificado ya ha sido desarrollado el Centro Comercial "CORAL HIPERMERCADOS" en la Av. Cinco de Junio entre Francisco Barba y Rodrigo de Chávez
80	Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 28	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>ALMACENERA DEL ECUADOR</p> <p>Descripción:</p> <p>La UAU permite el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro.</p> <p>Liberar espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona y mayor cantidad de espacios públicos. Aprovechar los lotes de oportunidad para densificar el área y las oportunidades que brinda la estación del Metro en la Av. Morán Valverde.</p>	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>ALMACENERA DEL ECUADOR</p> <p>Descripción:</p> <p>La UAU permite el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</p> <p>Liberar espacio en planta baja para generar permeabilidad en la zona y mayor cantidad de espacios públicos. Aprovechar los lotes subutilizados para densificar el área de centralidad y las oportunidades que brinda la estación del Metro en la Av. Morán Valverde.</p>	<p>Se mejora la redacción del enunciado de descripción de la UAU.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>
81	Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 29	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>METRO QUITUMBE</p> <p>Descripción:</p> <p>La UAU permite unificar dos lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos para promover la edificabilidad, la accesibilidad por medio de nuevas vías y la equitativa repartición de cargas y beneficios. (...)</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <p>- Promover la residencia y comercio en función a su cercanía a la estación del metro.</p>	Se elimina del PUGS	

<p>82</p>	<p>Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 29</p>	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>GIRÓN DE CHILLOGALLO</p> <p>Predio No.: 175470</p> <p>Descripción:</p> <p>La UAU promueve la edificabilidad, la accesibilidad por medio de nuevas vías, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. Son considerados lotes de oportunidad por su cercanía a la estación del Metro en Quitumbe.</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <p>-Promover la residencia social y equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro. (...) - Establecer la continuidad peatonal de la calle Martha Bucaram hacia la calle El Tránsito. (...) - Mejorar la infraestructura del parque existente. Además, que se integre los espacios públicos de la UAU</p>	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>GIRÓN DE CHILLOGALLO</p> <p>Predio No.: 175470; 3728841; 3729252; 3729246; 3729253; 3729254; 3729255; 3729277; 3729279; 3729280; 3729283; 3729278; 3729281; 3729282; 3729284; 3729285</p> <p>Descripción:</p> <p>La UAU promueve la edificabilidad, la accesibilidad por medio de nuevas vías y espacios públicos, el uso racional del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <p>- Promover la vivienda de interés social y equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro. (...) - Establecer la continuidad vehicular y peatonal de la calle Martha Bucaram hacia la calle El Tránsito. (...) - Integrar los espacios públicos de la UAU con el parque existente.</p>	<p>Se incorporan los números de predios a los que afecta el desarrollo de la UAU y se mejora la redacción de los enunciados. Adicionalmente, se incorpora que la vía de conexión entre las calle Martha Bucaram y calle El Tránsito no solamente será peatonal, si no también vehicular considerando que a sus extremos ya se encuentra construida una vía colectora y es necesario su conexión.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>
<p>83</p>	<p>Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 30</p>	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>CONOCOTO – EL INNFA/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No.575936, 275876, 3023571, 399536</p>	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>CONOCOTO – EL INNFA/ Unidad de Actuación Urbanística</p> <p>Predio No.575936, 275876</p> <p>Descripción:</p> <p>Proponer un proyecto para el sector EL INNFA en la parroquia de Conocoto en lotes subutilizados entre la Av. Jaime Roldós Aguilera, Abdón Calderón G. y la calle Nueva Vía que tiene acceso desde la Autopista General Rumiñahui para potenciar los ingresos y generar una mejor conexión vial, además de la conservación y creación de equipamientos y la generación soluciones habitacionales, incluyendo vivienda de interés social. (...)</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <p>- Desarrollo de vivienda, incluyendo vivienda social.</p>	<p>Se elimina los predios de propiedad del Gobierno Nacional (MIES, INMOBILIAR) y se mejora la redacción de los enunciados.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>

<p>84</p> <p>Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 30</p>		<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>CUMBAYÁ – LAS BAÑISTAS</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fomentar la actividad económica y turística en el eje del tren. -Crear un eje de conexión entre el mercado, la estación del tren, las residencias del sector y el área comercial de la vía Oswaldo Guayasamín. - Articularse al área patrimonial de Cumbayá, el Mercado, el Plan Parcial París Quito-Deltex mediante el tratamiento del eje férreo y en coordinación con el Proyecto Integral Cumbayá. - Generar espacio público y áreas verdes entre la vía Guayasamín y la vía del ferrocarril no menor a 1.500m2 	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>CUMBAYÁ – LAS BAÑISTAS</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crear un eje de conexión entre la calle María Angélica Hidrovo y la vía del ferrocarril. - Se eliminan las disposiciones 1, 3 y 4 	<p>Se mejora la redacción de los enunciados de Disposiciones Generales, además se elimina la fase de articulación al Plan París Quito Deltex por la distancia entre ambas áreas de aplicación respectivamente.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>
<p>85</p> <p>Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 31</p>		<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>SAN JOSÉ</p> <p>Descripción:</p> <p>La unidad de actuación urbanística tiene como objetivo aprovechar la iniciativa privada de invertir en la localidad llamada San José para consolidar un uso residencial de mediana densidad.</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Articular esta zona con el área histórica e implementar estándares urbanísticos que garantice el desarrollo armónico con su contexto natural al sur este del polígono. - Generar un espacio público y área verde que conecte el área histórica de Pifo con la UAU. -Generar áreas verdes públicas de fácil acceso que se articulen con el sistema verde de la parroquia (Plan Pifo) -Aplicar estándares urbanísticos designados para parroquias rurales. - Planificar la generación de una vía que permita el acceso al centro de Pifo de los barrios ubicados hacia el Sur Oriente de la parroquia. - Incluir un porcentaje para vivienda de interés social dentro de la UAU 	<p>Tabla 4.01. Descripción y Disposiciones Generales para las UAU - PUGS – DMQ</p> <p>SAN JOSÉ</p> <p>Descripción:</p> <p>La unidad de actuación urbanística tiene como objetivo la ocupación de un lote urbano subutilizado en la cabecera parroquial de Pifo.</p> <p>Disposiciones Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Articular esta zona con el área histórica de la parroquia. - Generar un espacio público y área verde que conecte el área histórica de Pifo con la UAU. - Generar áreas verdes públicas de fácil acceso. - Planificar la generación de una vía que mejore la accesibilidad de los barrios ubicados en el suroriente de la parroquia con el centro de Pifo. <p>Se eliminan las disposiciones generales 4 y 6</p>	<p>Se mejora la redacción con la finalidad de evitar redundar en los aspectos que disponen la creación de las áreas verdes en el sector.</p> <p>Se ajusta la forma gráfica de la UAU al perímetro del lote.</p>
<p>86</p> <p>Título IV Capítulo I Parágrafo II Subparágrafo V Página 31</p>		<p>Se contaba con un total de 20 Unidades de Actuación Urbanística</p>	<p>Se cuenta con un total de 15 Unidades de Actuación Urbanística (UAU), se eliminan las UAU:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3: La Y-1 Motransa 4: La Y-2 Ex estación 10: Colegio Réplica Benalcázar 14: La Magdalena 16: Metro Quitumbe 	

87	Título IV Capítulo II Instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial	<p>Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con el objetivo de establecer una reconfiguración física y predial, garantizando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:</p> <p>a) Reajuste de terrenos b) Integración inmobiliaria c) Fraccionamiento, partición o subdivisión d) Cooperación entre partícipes</p>	<p>Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial mediante formas asociativas entre los propietarios con el objetivo de establecer una reconfiguración física y predial, garantizando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:</p> <p>a) Reajuste de terrenos b) Integración inmobiliaria c) Fraccionamiento</p>	<p>Se homologan los instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial en función a lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo.</p>
88	Título IV Capítulo II Parágrafo I	<p>REAJUSTE DE TERRENOS</p> <p>Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios predios, de uno o más propietarios, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y/o unidades de actuación urbanística, con el fin de reestructurarlos y subdividirlos, y de esta manera configurar un nuevo parcelario que sea más eficiente en la ocupación del suelo. Para este efecto, cada uno de los propietarios de los predios implicados cederá una porción de su suelo para contribuir a los sistemas públicos de soporte, de áreas verdes o lotes de reserva.</p> <p>Con el fin de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios, producto de la intervención parcelaria y la nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico, los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, serán los responsables de garantizar su cumplimiento e implementación.</p>	<p>REAJUSTE DE TERRENOS</p> <p>Es el instrumento de gestión del suelo que permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.</p> <p>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.</p>	<p>Se homologan los instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial en función a lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo y en la LOOTUGS.</p>
89	Título IV Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo I	<p>APLICACIÓN DEL REAJUSTE DE TERRENOS</p> <p>Se aplicará a través de instrumentos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión; siempre que en los mencionados ámbitos de aplicación se requiera una nueva configuración predial para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>El reajuste de terrenos podrá ser de iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o iniciativa privada.</p> <p>Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de reajuste en los instrumentos mencionados, y se hayan realizado los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se homologan los instrumentos para intervenir la morfología urbana y estructura predial en función a lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo y en la LOOTUGS.</p>

90	Título IV Capítulo II Parágrafo I Subparágrafo II	<p>REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN REAJUSTE DE TERRENOS</p> <p>En aquellos casos en los que se aplique el reajuste de terrenos, los propietarios de los predios implicados podrán acudir al operador urbano para garantizar el desarrollo conjunto del instrumento urbanístico complementario de planificación y/o instrumento de gestión, así como el reparto equitativo de las cargas y beneficios.</p>	Se elimina del PUGS.	Se elimina debido a que de conformidad con lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo le son aplicables las disposiciones del instrumento de cargas y beneficios.
91	Título IV Capítulo II Parágrafo II	<p>INTEGRACIÓN INMOBILIARIA</p> <p>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, o entre particulares, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.</p> <p>El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios de los lotes colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.</p> <p>Se llevará a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso de que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.</p> <p>Luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano. Dicha integración parcelaria será admisible únicamente en suelo urbano.</p>	<p>INTEGRACIÓN INMOBILIARIA</p> <p>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.</p>	Se elimina debido a que en el Régimen Administrativo del Suelo se desarrolla con detalle las aplicaciones y el ámbito de este instrumento.

<p>92</p>	<p>Título IV Capítulo II Parágrafo III</p>	<p>FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN</p> <p>Son los procesos mediante los cuales un predio de mayor extensión se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el fraccionamiento y posterior registro o individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones sujetos al número de predios y dimensiones mínimas, en función de lo previsto en el presente documento normativo para cada polígono de intervención territorial o en los instrumentos urbanísticos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión.</p> <p>Las habilitaciones del suelo que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y rural deberán sujetarse a los usos, edificabilidad y normativa vigente.</p> <p>Prevía la autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión se entregará obligatoriamente por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito el área verde y equipamientos determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.</p> <p>La autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica.</p>	<p>FRACCIONAMIENTO</p> <p>Es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de los lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el presente documento normativo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>El fraccionamiento se realizará a través de procesos de subdivisión o urbanización.</p>	<p>Se elimina la partición y la subdivisión debido a que el instrumento de fraccionamiento en el Régimen Administrativo del Suelo se desarrolla con detalle las aplicaciones y el ámbito de este instrumento.</p>
<p>93</p>	<p>Título IV Capítulo II Parágrafo III Subparágrafo I</p>	<p>APLICACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN</p> <p>En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.</p> <p>No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:</p> <p>a. La partición que practica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.</p> <p>b. La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público.</p> <p>Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.</p>	<p>Se elimina del PUGS.</p>	<p>Se ha eliminado del PUGS en función de que en el Régimen Administrativo del Suelo se encuentra abarcada la aplicación de las subdivisiones.</p>

94	Título IV Capítulo II Parágrafo IV	<p>COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES</p> <p>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.</p>	Se elimina del PUGS.	Se ha eliminado el instrumento de cooperación entre partícipes del Régimen Administrativo del Suelo, por cuanto ya está previsto en la LOOTUGS, y no existe claridad sobre el alcance y naturaleza del instrumento.
95	Título IV Capítulo II Parágrafo V	<p>EFFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL</p> <p>Una vez aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:</p> <p>1. La transferencia de dominio al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del suelo reservado, por el presente documento normativo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.</p> <p>2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.</p> <p>3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.</p>	Se elimina del PUGS.	Se ha eliminado el presente parágrafo debido a que tanto en la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo como en la LOOTUGS y el COOTAD se encuentran detallados los efectos que cumplen los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
96	Título IV Capítulo III Instrumentos para regular el mercado del suelo	<p>Los instrumentos para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y favorecer la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.</p> <p>Tales instrumentos son:</p> <p>a) Declaración de zonas especiales de interés social b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria c) Derecho de adquisición preferente d) Anuncio del Proyecto e) Afectaciones f) Derecho de superficie g) Banco de Suelo</p>	<p>Los instrumentos para regular el mercado de suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.</p> <p>Dichos instrumentos son:</p> <p>a) Declaración de zonas especiales de interés social b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria c) Derecho de adquisición preferente d) Anuncio del Proyecto e) Derecho de superficie f) Banco de Suelo</p>	Se ha eliminado el instrumento correspondiente a afectaciones debido a que el mismo se encuentra contenido en el resto de instrumentos para regular el mercado del suelo.

97	Capítulo III Instrumentos para regular el mercado del suelo - Parágrafo I - Subparágrafo I	Las Zonas Especiales de Interés Social son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas en las zonas de urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos ubicados en áreas de riesgo.	Las Zonas Especiales de Interés Social son áreas urbanas que deberán integrarse o estar integradas a zonas urbanas o de expansión urbana que del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos ubicados en áreas de riesgo.	Se mejora la redacción en concordancia con lo determinado en el Régimen Administrativo del Suelo
98	Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo II Página 38	<p>SUBPARÁGRAFO II DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</p> <p>Las Zonas Especiales de Interés Social en el Distrito Metropolitano de Quito son declaradas en el presente documento normativo y/o sus planes complementarios, especialmente los planes parciales urbanísticos y los planes parciales de Zonas Especiales de Interés Social.</p> <p>En los casos que se requiera efectuar reasentamientos humanos de conformidad al diagnóstico resultante del proceso de regularización prioritaria, deberá elaborarse un Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social cercano al asentamiento original, sea en una Zona Especial de Interés Social así declarada por el presente instrumento normativo o en una Zona Especial de Interés Social declarada por el referido plan parcial. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente de acceso a vivienda de interés social.</p> <p>La declaración de Zonas Especiales de Interés Social se realizará en áreas servidas del sistema público de soporte que cumplan con los criterios de asignación de suelo para Zonas Especiales de Interés Social, esto es, en suelo dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir al proyecto de vivienda de interés social a ser desarrollado, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.</p> <p>La vigencia de la declaración de Zonas Especiales de Interés Social es de doce (12) años.</p>	<p>SUBPARAGRAFO II DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</p> <p>Las Zonas Especiales de Interés Social en el Distrito Metropolitano de Quito susceptibles a declaración son identificadas en el presente documento y serán declaradas a través de planes urbanísticos complementarios. Estas zonas serán planificadas para la construcción dentro de ellas, de proyectos de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica o cultural, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.</p> <p>En los casos que se requiera efectuar reasentamientos humanos de conformidad al diagnóstico resultante del proceso de regularización prioritaria, deberá elaborarse un Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social cercano al asentamiento original, sea en una Zona Especial de Interés Social identificada en el presente instrumento o en una Zona Especial de Interés Social declarada por el referido plan parcial. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente de construcción y acceso a vivienda de interés social.</p> <p>Los nuevos proyectos de vivienda de interés social podrán desarrollarse en las Zonas Especiales de Interés Social en los lotes vacíos o subutilizados. También podrá desarrollarse vivienda de interés social en edificaciones construidas vacías o desocupadas, para lo cual deberá ser compatible con el uso residencial.</p> <p>La declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social a través de un instrumento de planificación deberá incluir el listado de lotes que serán declarados para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, mismos que contendrán una observación dentro del Informe de Regulación Metropolitana.</p> <p>Los lotes de propiedad no municipal expresamente declarados que se</p>	Se ajusta la redacción en concordancia con el Art. Declaratoria de zonas especiales de interés social, del Régimen Administrativo de suelo. Así mismo se agregan párrafos del SUBPARÁGRAFO V APROVECHAMIENTO DE SUELO EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL y SUBPARÁGRAFO VII PROPIEDAD DE SUELO Y TENENCIA DE LA VIVIENDA EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

<p>99</p>	<p>Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo III Página 39</p>	<p>SUBPARÁGRAFO III CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</p> <p>Las condiciones mínimas de obligatorio cumplimiento para que una zona sea declarada como Zona Especial de Interés Social son las siguientes:</p> <p>a) Localizarse en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana. b) No encontrarse en áreas de protección ecológica. c) Estar integradas o factibilidad de integración a las zonas urbanas o de expansión urbana consolidadas. d) Ser prioritariamente asignadas en uso de suelo principal residencial o múltiple. e) Las áreas del Banco de Suelo definidas para vivienda de interés social deberán ser consideradas prioritarias para la declaración de Zonas Especiales de Interés Social. f) Contar con uno o más lotes, predios o terrenos vacíos o escasamente ocupados cuyo desarrollo deberá ser prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social. g) Contar con un diagnóstico urbano territorial y socioeconómico que determine el porcentaje del área de cada Zona Especial de Interés Social destinado a vivienda de interés social y respetar el porcentaje mínimo establecido en el presente Plan. h) Las Zonas Especiales de Interés Social deben prioritariamente ofrecer áreas para la construcción de vivienda de interés social y podrán receptor vivienda de interés público (VIP) según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, vivienda comercial, equipamientos, comercio y otros usos para una mejor integración urbana.</p> <p>Las condiciones mínimas para declaración de Zonas Especiales de Interés Social, vinculan a la vivienda dentro de la planificación urbana, ya que la vivienda debe diseñarse en base y coordinación a lo dispuesto en los instrumentos de gestión del suelo como son Banco de Suelo, Concesión Onerosa de Derecho; así como también, considerar la caracterización social y económica de los usuarios de las viviendas de conformidad a lo dispuesto en la normativa nacional y metropolitana.</p>	<p>SUBPARÁGRAFO III CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</p> <p>Las condiciones mínimas de obligatorio cumplimiento para que una zona sea declarada como Zona Especial de Interés Social son las siguientes:</p> <p>a) Localizarse en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana. b) No encontrarse en áreas de protección ecológica. c) Estar integradas o tener factibilidad de integración a las zonas urbanas o de expansión urbana consolidadas. d) Tener asignaciones de uso de suelo principal residencial o múltiple, principalmente. e) Las áreas del Banco de Suelo definidas para vivienda de interés social deberán ser consideradas prioritarias para la declaración de Zonas Especiales de Interés Social. f) Contar con uno o más lotes, predios o terrenos vacíos o subutilizados cuyo desarrollo priorizará la implementación de vivienda de interés social. g) Las Zonas Especiales de Interés Social deben prioritariamente ofrecer áreas para la construcción de vivienda de interés social y podrán receptor vivienda de interés público (VIP) según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, vivienda comercial, equipamientos, comercio y otros usos para una mejor integración urbana.</p>	<p>Se ajusta texto de acuerdo con el régimen administrativo y se excluyen elementos que pueden ser redundantes o desarrollado en el instructivo</p>
-----------	--	---	---	---

<p>100</p>	<p>Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo V Página 40</p>	<p>SUBPARÁGRAFO VI APROVECHAMIENTO DE SUELO EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</p> <p>En los planes parciales de Zonas Especiales de Interés Social o en los casos en los que las Zonas Especiales de Interés Social sean parte de algún otro tipo de plan parcial, se podrá modificar el aprovechamiento de suelo en las Zonas Especiales de Interés Social de acuerdo a lo permitido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el presente instrumento normativo.</p> <p>La compatibilidad de usos de suelo y actividades económicas en las Zonas Especiales de Interés Social será la misma definida por el presente documento normativo para el uso de suelo del área declarada como Zona Especial de Interés Social.</p> <p>Los nuevos proyectos de vivienda de interés social podrán desarrollarse en las Zonas Especiales de Interés Social en los lotes, predios o terrenos vacíos o subutilizados. De igual manera, podrá desarrollarse vivienda de interés social también en edificaciones construidas vacías o desocupadas, es decir abandonadas, para lo cual deberá ser compatible con el uso residencial.</p> <p>El aprovechamiento del suelo debe integrar a la vivienda con el entorno facilitando su aproximación directa y el disfrute de todos los servicios e infraestructura existentes en el sector, garantizando el ejercicio del derecho a la ciudad y a sus espacios públicos</p>	<p>Se suprimen y reubican párrafos. Se ajusta número de subparágrafo.</p>	<p>Se suprime el primero, segundo y cuarto párrafo ya que puede resultar redundante con los establecido en la ley y lo detallado en el resto de subparágrafos . Por otro lado, se cambian de ubicación el tercer párrafo y se los coloca en la parte inicial (subparágrafo II)</p>
<p>101</p>	<p>Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo VII Página 41</p>	<p>SUBPARÁGRAFO VII PROPIEDAD DE SUELO Y TENENCIA DE LA VIVIENDA EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</p> <p>En las Zonas Especiales de Interés Social, los lotes vacíos o subutilizados de propiedad no municipal y que no estén reservados para equipamientos deberán obligatoriamente contemplar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés público según los criterios técnicos del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, salvo en casos en que un diagnóstico integral demuestre la necesidad de otro uso de suelo.</p> <p>En las Zonas Especiales de Interés Social, se podrá desarrollar vivienda de interés social y vivienda de interés público en lotes vacíos o subutilizados de propiedad no municipal, es decir, de propiedad de otras instancias de gobierno y de propiedad privada. Sin embargo, la declaración de Zonas Especiales de Interés Social no impide el desarrollo de otros usos de suelo siempre y cuando, por lo menos el veinte por ciento (20%) del área de la Zona Especial de Interés Social sea destinado a vivienda de interés social.</p>	<p>Se reubica</p>	<p>Se reubican al SUBPARÁGRAFO II DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL. Esto en razón de que responden a ese título y más no a un apartado solo.</p>

102	<p>Capítulo III Parágrafo I Subparágrafo VIII Página 42</p>	<p>SUBPARÁGRAFO VIII INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICABLES A ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL</p> <p>Los instrumentos y mecanismos de gestión del suelo que podrán ser utilizados de forma complementaria en las Zonas Especiales de Interés Social son:</p> <p>Instrumentos para regular el mercado del suelo Derecho de adquisición preferente Declaración de desarrollo y construcción prioritaria Anuncio de Proyecto Derecho de superficie Banco de Suelo Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano Concesión onerosa de derechos Instrumentos relacionados a la Vivienda de Interés Social Producción social del hábitat Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social Otros que aporten al desarrollo de las Zonas Especiales de Interés Social.</p> <p>Adicionalmente, de forma obligatoria deberán aplicarse estándares urbanísticos en las Zonas Especiales de Interés Social.</p>	Se elimina	Se elimina ya que esta información alimentaría al instructivo.
103	<p>Capítulo III Parágrafo II Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria</p>	<p>La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la potestad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para declarar predios o zonas dentro de su jurisdicción territorial, que no cumplan con la función social y ambiental, con el propósito de ser urbanizados o construidos por parte de sus propietarios, conforme el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Plazo que no podrá ser inferior a tres (3) años contados a partir de la notificación de declaración respectiva. Los plazos empezarán a transcurrir desde que los propietarios de los predios afectados por el presente documento normativo o sus planes complementarios, hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el Registro de la Propiedad. El incumplimiento del plazo deberá ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Consecuentemente, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin menoscabo del cobro del impuesto por solar no edificado. El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, sujetándose a lo previsto en el planeamiento urbanístico.</p>	<p>La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la potestad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para declarar predios o zonas dentro de su jurisdicción territorial, que no cumplan con la función social y ambiental, con el propósito de ser urbanizados o construidos por parte de sus propietarios, conforme el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Plazo que no podrá ser inferior a tres (3) años contados a partir de la notificación de declaración respectiva.</p> <p>El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.</p> <p>El predio objeto de la enajenación forzosa será habilitado o edificado de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, de acuerdo a lo previsto en el planeamiento urbanístico.</p>	Se homologa el contenido de acuerdo a lo previsto en el Régimen Administrativo del Suelo, en cuanto a la figura de enajenación forzosa por subasta pública, se ha decidido la eliminación debido a su casi nulo desarrollo en la normativa nacional vigente, lo cual podría implicar criterios de confiscación al no estar previsto en la norma nacional. Se ha optado por ejecutar el instrumento a través de procesos existentes de declaratoria de utilidad pública y expropiación.

<p>104</p>	<p>Capítulo III - Parágrafo III Derecho de adquisición preferente</p>	<p>El derecho de adquisición preferente es la potestad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir predios identificados a través del planeamiento urbanístico, que sirvan en el futuro para la consolidación de sistemas públicos de soporte como vialidad, alcantarillado, agua potable, y la construcción de vivienda de interés social.</p> <p>Los bienes adquiridos mediante este instrumento, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores contados desde su adquisición. Sobre estos inmuebles se permitirá únicamente la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.</p> <p>Por medio de la correspondiente ordenanza, serán identificados y determinados los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente; el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Previo a suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción antes referida, los propietarios de dichos predios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que en el término de treinta (30) días notificará al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En tal caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tendrá el plazo para pagar el valor del bien inmueble hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.</p>	<p>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.</p> <p>Los bienes que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera mediante derecho de adquisición preferente, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores a su inscripción en el Registro de la Propiedad.</p> <p>En caso de aplicación del instrumento de derecho de superficie sobre estos inmuebles se permitirá únicamente, la construcción de vivienda de interés social.</p>	<p>Se elimina todo el procedimiento puesto que el mismo será detallado en un Instructivo del Instrumento, sin embargo, en el Régimen Administrativo del Suelo se mantuvo el macro proceso del instrumento como para habilitar y definir los procesos en el respectivo Instructivo.</p>
------------	---	---	--	---

<p>105</p>	<p>Capítulo III - Parágrafo IV Anuncio de proyecto</p>	<p>El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, antes de que se promocioe y difunda públicamente la ejecución de una obra pública, con el objetivo de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.</p> <p>Para la aplicación del instrumento, se deberá considerar los siguientes lineamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Anunciar el proyecto de forma obligatoria b) Delimitar el área del proyecto c) Publicar el acto administrativo en un diario de amplia circulación del Distrito Metropolitano de Quito y en las páginas electrónicas institucionales. d) Notificar mediante acto administrativo a la entidad encargada del Catastro y al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, así como a los propietarios de los inmuebles afectados por el proyecto: <ol style="list-style-type: none"> 1. El área de influencia del proyecto 2. Plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación, como lo estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. <p>En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la entidad encargada del Catastro, al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y a los propietarios de los predios afectados.</p>	<p>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.</p>	<p>Se elimina todo el procedimiento puesto que el mismo será detallado en un Instructivo del Instrumento, sin embargo, en el Régimen Administrativo del Suelo se mantuvo el macro proceso del instrumento como para habilitar y definir los procesos en el respectivo Instructivo.</p>
------------	--	---	---	---

<p>106</p>	<p>Título IV Capítulo V Parágrafo II</p>	<p>PARÁGRAFO II DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente. En cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, determinará las zonas que, prioritariamente, deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal en un plazo máximo de dos (2) años contados desde la vigencia del presente documento normativo. Para tal efecto, de forma previa se deberá contar con un diagnóstico integral que contenga:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Identificación de los beneficiarios b) Capacidad de integración urbana del asentamiento humano c) Ausencia de riesgos para la población d) Respeto al patrimonio natural y cultural <p>La identificación de beneficiarios constituye el análisis y verificación en relación al periodo de ocupación del bien inmueble, la propiedad a nombre de los beneficiarios de forma colectiva o individual y el nivel de consolidación del mismo. La capacidad de integración urbana del asentamiento humano irá en conformidad con el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana definida en el presente Plan. La ausencia de riesgos para la población deberá ser</p>	<p>PARÁGRAFO II DE LAS ETAPAS DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN El procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana que requieran su regularización, para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del distrito, tendrá las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho. 2. Declaratoria de regularización prioritaria. 3. Proceso de regularización. 4. Proceso de titularización. 5. Dotación de sistemas públicos de soporte. <p>El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, determinará los predios que, prioritariamente, deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal. La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos sobre la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.</p> <p>Para tal efecto, de forma previa se deberá contar con un diagnóstico integral que contenga:</p>	
------------	--	--	--	--

		<p>emitida en el presente Plan. La ausencia de riesgos para la población deberá ser emitida por la entidad competente en materia de gestión de riesgos a partir de un informe de prefactibilidad. El respeto al patrimonio natural y cultural debe determinarse en conformidad con la subclasificación de protección definida en el presente Plan. Aquellos asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural acorde con la clasificación y subclasificación de suelo del presente Plan, se aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para su relocalización. Como parte del proceso de regularización, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades competentes, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, particularmente respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, mismos que podrán ser financiados a través de la contribución especial de mejoras. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de</p>	<p>- Capacidad de integración urbana. - Respeto al patrimonio natural y cultural. - Análisis de exposición ante amenazas naturales. Identificación de beneficiarios.</p> <p>Aquellos asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, se ubiquen en áreas declaradas de protección natural o cultural, y que no cuenten con un informe favorable respecto al análisis de exposición ante amenazas naturales, se les aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para su relocalización.</p> <p>La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados contemplados en la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el plan parcial dispuesto para este fin. Posteriormente, se desarrollará el proceso de titularización y se ejecutarán las obras para la dotación de los sistemas públicos de soporte.</p>	<p>Se modifica el párrafo de manera integral, ya que se añade una descripción del objeto y alcance del instrumento para la gestión de asentamientos humanos de hecho y las etapas del proceso integral, con el fin de vincular el PUGS con el proceso descrito dentro en el RAS.</p> <p>Así mismo, se incorporan los cambios dentro de la declaratoria de regularización prioritaria considerando el componente de riesgo: Análisis de exposición ante amenazas naturales. Este apartado contiene además, lo sustancial de lo descrito en el Régimen Administrativo del Suelo respecto al proceso de declaratoria de regularización prioritaria</p>
107	<p>Título IV Capítulo IV Parágrafo III</p>		<p>PARÁGRAFO III IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS CON ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL DMQ</p> <p>La identificación de asentamientos humanos de hecho es la etapa inicial del proceso de regularización, en la cual se determinan georeferencialmente los predios que se encuentran en proindiviso, con inseguridad jurídica y que su desarrollo no ha sido considerado por el planeamiento urbanístico municipal.</p> <p>La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, guarda en sus expedientes 185 asentamientos humanos de hecho que se encuentren ubicados dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales conforman la base de análisis para la presente declaratoria de regularización prioritaria.</p>	<p>Se incorpora un párrafo en el que se detalla la identificación de asentamientos humanos de hecho del DMQ, la cual será la base para el análisis de la declaratoria de regularización prioritaria</p>

108	Título IV Capítulo IV Parágrafo IV		PARÁGRAFO IV DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se incorporan en la declaratoria de regularización prioritaria que han cumplido con los parámetros de diagnóstico integral se exponen sobre la base cartográfica definida como: Declaratoria de Regularización Prioritaria de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados definida en el presente Plan (C4_4.5_02).	Se incorpora un parágrafo en el que se detalla el mapa con los predios que contienen los asentamientos humanos de hecho y consolidados que ingresan a la declaratoria de regularización prioritaria. El procedimiento de la declaratoria de regularización prioritaria se incorpora en el parágrafo anterior que trata las etapas del instrumento para la gestión de asentamientos humanos de hecho.
-----	--	--	--	--

Planes urbanísticos complementarios				
Nro.	Título / Capítulo / Parágrafo / Subparágrafo	Contenido actual	Propuesta de ajuste	Justificación
1	Título V Pág. 1	PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS E INTERVENCIONES TERRITORIALES	Delimitación del título
2	Título V Pág. 6	PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS En función de las complejidades del territorio, se establecen instrumentos de planificación urbanística complementaria con el objetivo de especificar o complementar las disposiciones contenidas en el PMDOT y el presente plan en lo que se refiere al componente urbanístico, donde estas no sean suficientes, o sea necesario realizar un estudio pormenorizado, establecer una propuesta o tomar decisiones específicas con respecto a un sector del Distrito Metropolitano de Quito.	PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Los instrumentos de planificación urbanística complementaria se establecen con el objetivo de especificar o complementar las disposiciones contenidas en el PMDOT y el PUGS respecto al componente urbanístico , donde sea necesario realizar un estudio pormenorizado, establecer una propuesta o tomar decisiones específicas con respecto a un sector del Distrito Metropolitano de Quito.	Mejorar la comprensión del texto.
3	Título V Capítulo I Pág. 7	Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al PMDOT y no modificarán el contenido del componente estructurante del presente documento normativo.	Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe. Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.	Se modifica el Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Planes Urbanísticos Complementarios.

4	Título V Capítulo I Pág. 7	<p>Los planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano, con la ordenanza que se genere para el efecto y esta, deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno.</p> <p>Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías:</p> <p>Plan Maestro Sectorial Plan Zonal Plan Especial Plan Parcial</p>	<p>Los planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano, con la ordenanza que se genere para el efecto y esta, deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno.</p> <p>Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías:</p> <p>Plan Maestro Sectorial Plan Zonal Plan Especial Plan Parcial Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo</p> <p>De ser necesario el cambio de tipología de un plan urbanístico complementario definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será justificado en el diagnóstico del plan urbanístico complementario y deberá acogerse al procedimiento, alcance y contenidos del mismo.</p>	Se modifica el Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Tipos de planes urbanísticos complementarios
5	Título V Capítulo I Pág. 7	<p>PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS</p> <p>Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios. - Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Los planes serán revisados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:</p> <p>Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.</p> <p>No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones por lotes individuales, sin presentarse una propuesta integral en el área del plan.</p> <p>Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano. Los planes complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, al inicio de cada período de gestión, debidamente motivados.</p>	<p>Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en la ordenanza que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Los planes urbanísticos complementarios podrán ser revisados por el órgano responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:</p> <p>a) Toda modificación de un plan vigente deberá contener una propuesta sustentada de manera integral de la reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.</p> <p>b) La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.</p> <p>c) Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En los casos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:</p> <p>i. Toda modificación de un plan urbanístico complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado en el presente título y la normativa nacional vigente.</p> <p>ii. La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y legales por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan.</p> <p>iii. Se deberá indicar de manera expresa, los artículos, disposiciones y/o anexos, incluyendo los mapas específicos, que serán reformados respecto al componente urbanístico.</p> <p>iv. En caso de plan parcial, la modificación de la propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el</p>	Se modifica el Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios

			garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el mismo.	
6	Título V Capítulo I Sin pág.		<p>Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos .- La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener como mínimo lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Documento técnico de soporte <ol style="list-style-type: none"> a) Memoria justificativa b) Diagnóstico del plan 2. Propuesta del Plan 3. Cartografía 4. Proyecto de Ordenanza. <p>Adicional a los contenidos mínimos suscritos en este artículo, se deberá observar lo establecido en el instructivo para la formulación de planes urbanísticos complementarios, elaborado por el órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p>	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos complementarios

7	Título V Capítulo I Sin pág.		<p>Responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de planes urbanísticos complementarios.- La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos metropolitanos que tengan competencia en el ámbito de cada plan. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente.</p> <p>La atribución de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios, de manera coordinada con los demás involucrados, será la siguiente:</p> <p>a) Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.</p> <p>b) Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y/o la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.</p> <p>c) Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, y planes de zonas especiales de interés social (ZEIS), será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las administraciones zonales y las entidades municipales, podrán desarrollar planes parciales en coordinación y bajo supervisión del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>d) Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.</p> <p>e) Para planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>En casos de iniciativa mixta, los planes urbanísticos complementarios se coordinarán con los proponentes del plan.</p>	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de planes urbanísticos complementarios
8	Título V Capítulo I Sin pág.		<p>Iniciativa de los planes urbanísticos complementarios.- La iniciativa para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será pública y/o mixta, de acuerdo a su tipología.</p>	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Iniciativa de los planes urbanísticos complementarios
9	Título V Capítulo I Sin pág.		<p>Formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios.- La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar un diagnóstico del área definida para la implementación del plan, y la propuesta del mismo de acuerdo a su tipología. Además, incorporará los contenidos específicos establecidos en el presente Título y en la normativa nacional y metropolitana aplicable.</p> <p>Para la elaboración de planes urbanísticos complementarios se deberá garantizar la participación ciudadana y cumplir con la resolución que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p>	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios

10	Título V Capítulo I Sin pág.		Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- Las entidades metropolitanas que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico favorable respecto a la propuesta del mismo, en el ámbito de las atribuciones de cada institución. La entidad proponente o competente en la materia del plan emitirá un informe mediante el cual presentará a la comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, toda la documentación técnica del plan, el diagnóstico, la propuesta, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos de las entidades metropolitanas que correspondan.	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios
11	Título V Capítulo I Sin pág.		Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano mediante ordenanza.	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.
12	Título V Capítulo I Sin pág.		Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del plan urbanístico complementario.- Una vez aprobada la ordenanza del plan urbanístico complementario, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará dicha aprobación al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el término de tres (3) días contados desde la aprobación de la ordenanza, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el sistema de Información de Regulación Metropolitana.	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del plan urbanístico complementario.
13	Título V Capítulo I Sin pág.		Divulgación de los planes urbanísticos complementarios.- A través de instancias municipales y ciudadanas, se difundirá el desarrollo de los planes urbanísticos complementarios. Una vez sancionada la ordenanza del plan y sus contenidos técnicos, se garantizará el acceso a los datos públicos mediante la plataforma de gobierno abierto.	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Divulgación de los planes urbanísticos complementarios.
14	Título V Capítulo I Sin pág.		De la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios.- La responsabilidad de la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios será del órgano metropolitano proponente, quien deberá coordinar con las entidades correspondientes el cumplimiento de la propuesta técnica en la materia del plan, como también la gestión necesaria con las empresas públicas y metropolitanas para la ejecución de los programas y proyectos.	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: De la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios.

15	Título V Capítulo I Parágrafo I Pág. 7 y 8	<p>PLAN MAESTRO SECTORIAL Es el instrumento de planificación de la administración metropolitana complementario al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT). Su objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial. Se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>En caso de que el Plan Maestro requiera la modificación del aprovechamiento urbanístico previsto en el componente urbanístico de este plan, se lo realizará mediante el respectivo Plan Parcial. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p> <p>La iniciativa del Plan Maestro provendrá del órgano metropolitano responsable de la política competente en razón de la materia en coordinación con los órganos ejecutores y prestadores de servicios.</p> <p>Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial (PMDOT).</p> <p>La vigencia de cada plan maestro sectorial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.</p> <p>Podrán aplicarse en temáticas relacionadas a la dotación de equipamientos, servicios básicos, movilidad, gestión de riesgos, espacio público, entre otros.</p>	<p>El plan maestro sectorial es el plan urbanístico complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes y de espacio público, entre otros.</p> <p>Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p>	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Plan Maestro Sectorial
16	Título V Capítulo I Parágrafo I Sin pág.		<p>Ámbito de aplicación del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo y en los planes parciales.</p>	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Ámbito de aplicación del Plan Maestro Sectorial

17	Título V Capítulo I Parágrafo I Sin pág.		<p>Alcance y contenidos mínimos del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial establece la política relativa a infraestructura y equipamiento sectorial. Los planes maestros sectoriales deberán incorporar el siguiente contenido mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Determinación de la política, programas y proyectos relacionados con la temática sectorial. 2. Estrategias que conduzcan al mejoramiento de la provisión, prestación y calidad de los servicios públicos y/o sistemas públicos de soporte en el Distrito Metropolitano de Quito, de aplicar. 3. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta. 4. Estándares urbanísticos y reglas técnicas conforme a la temática del plan, de aplicar. 5. Identificación de instrumentos de gestión aplicables. 6. Cartografía que incluya al menos las redes o sistemas principales en la materia del plan. <p>El plan maestro sectorial podrá identificar la necesidad de aplicar otros tipos de planes urbanísticos complementarios en el territorio, adicionales a los que hayan sido delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de manera justificada.</p>	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Alcance y contenidos mínimos del Plan Maestro Sectorial
18	Título V Capítulo I Parágrafo I Pág. 8	<p>PLAN MAESTRO SECTORIAL</p> <p>La iniciativa del Plan Maestro provendrá del órgano metropolitano responsable de la política competente en razón de la materia en coordinación con los órganos ejecutores y prestadores de servicios.</p>	<p>Iniciativa del Plan Maestro Sectorial.- La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano responsable de la política competente en razón de la materia, en coordinación con los órganos ejecutores y empresas que dotan los sistemas públicos de soporte</p>	Se mejora redacción

Título V
 Capítulo I
 Parágrafo II

PLAN ZONAL

Es el instrumento que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento territorial de una zona con características heterogéneas y/o particulares en donde existe la necesidad de formular diferentes tipos de planes complementarios y/o estrategias para el funcionamiento urbano y regional.

Planifica el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, el equilibrio entre los tratamientos urbanísticos, usos de suelo, y vivienda, incluyendo la de interés social y la reconfiguración parcelaria en un territorio urbano y/o rural de expansión urbana.

Define los criterios y el área para la elaboración de planes complementarios y/o unidades de actuación urbanísticas y/o proyectos integrales en el marco del PMDOT y el PUGS, así como las directrices para la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios, para promover el desarrollo territorial, urbano y/o rural de expansión urbana.

Se podrá aplicar en suelo urbano y rural a fin de promover una planificación

El plan zonal es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento de una zona del territorio donde existe la necesidad de establecer estrategias de planificación integral y directrices que orientarán las actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte. Podrá incorporar estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del territorio, de ser el caso.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Ámbito de aplicación del Plan Zonal.- El plan zonal se podrá desarrollar en suelo urbano y rural. No podrá modificar el componente estructurante, ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad. El plan zonal se podrá desarrollar en uno o varios polígonos de intervención territorial.

Alcance y contenidos mínimos del Plan Zonal.- El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro de su área de intervención, en concordancia con la clasificación, subclasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos

Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículos: Plan Zonal, Ámbito de

<p>Parágrafo II Pág. 8</p>	<p>Se podrá aplicar en suelo urbano y rural, a fin de promover una planificación integral de los sistemas públicos del territorio y estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del mismo, sin embargo, respetará el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>No podrá modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del PUGS respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento de suelo de usos generales, usos principales y edificabilidad, en caso de requerirse realizar cambios al mismo, se propondrá y aplicará el correspondiente plan parcial.</p> <p>La iniciativa del plan zonal será pública y podrá ser coordinado entre niveles de gobierno, actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p> <p>La vigencia de cada plan zonal estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.</p>	<p>Tratamientos urbanísticos.</p> <p>Se deberá incorporar el siguiente contenido mínimo:</p> <p>La propuesta de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos.</p> <p>Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta, que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, vías, entre otras.</p> <p>Desarrollo de estándares urbanísticos específicos, de requerir.</p> <p>Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.</p> <p>El plan zonal podrá identificar de manera justificada la necesidad de aplicar, dentro de su área de intervención, planes parciales o especiales, adicionales a los delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Iniciativa del plan zonal.- La iniciativa del plan zonal será pública o mixta y podrá ser coordinada con otros niveles de gobierno, con actores públicos y/o privados.</p>	<p>aplicación del Plan Zonal, Alcance y contenidos mínimos del Plan Zonal, Iniciativa del Plan Zonal.</p>	
--------------------------------	--	---	---	--

<p>20</p>	<p>Título V Capítulo I</p>	<p>PLAN ESPECIAL Es un instrumento urbanístico complementario que permite coordinar la gestión en la protección y conservación de las siguientes áreas:</p> <p>Patrimonio natural, de protección ecológica y de recreación paisajística y otros, declaradas o no. Patrimonio cultural declarado o no, tangible o intangible con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales y/u otros. Patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia. Zonas de producción con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre bajo el radio de influencia de un proyecto estratégico según el PMDOT.</p> <p>Aplicará en suelo urbano o rural con tratamiento urbanístico de protección urbanística, conservación, promoción productiva u ocupación sostenible, según sea el caso y, una vez delimitado, podrá gestionar los programas, proyectos, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el plan especial y su modelo de gestión</p>	<p>El Plan Especial es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar el suelo en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural con vocación de protección ecológica, de recreación paisajística y otros. 2. Protección y conservación de áreas de patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales u otros. 3. Protección y conservación de áreas del patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia. 4. Áreas de producción, con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria. 5. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre dentro del radio de influencia de un proyecto estratégico según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. 	<p>Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículos: Plan Especial, Ámbito de aplicación del Plan Especial. De la</p>
-----------	--------------------------------	---	---	--

	<p>Parágrafo IV Pág. 14 y 15</p>	<p>Objetivos propuestos en el plan especial y su modo de gestión.</p> <p>No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS.</p> <p>Los planes especiales se realizan por iniciativa metropolitana, a través del órgano rector del ambiente, del territorio o del patrimonio, según corresponda, o en coordinación los mismos y con los niveles de gobierno involucrados, y los actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p> <p>Guardarán concordancia con los planes patrimoniales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, de otras entidades municipales y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT). Si por causa de la ejecución de proyectos de los sectores estratégicos del PMDOT, se genera algún impacto en estas zonas, será obligatoria la aplicación de plan especial.</p> <p>La vigencia de cada plan especial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.</p>	<p>b. Areas urbanas y rurales que requieran la mejora de sistemas publicos de soporte y la creación de estándares urbanísticos en función de los tratamientos urbanísticos.</p> <p>Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p> <p>El plan especial se podrá desarrollar en suelo urbano y/o rural, en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de suelo y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Plan Especial.- De acuerdo al ámbito de aplicación del Plan Especial, podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Creación de estándares urbanísticos específicos. 2. Vialidad dentro del área del Plan. 3. Áreas de afectaciones. 4. Áreas de amenazas y riesgos. 5. Disminución del aprovechamiento urbanístico respecto a edificabilidad y ocupación, únicamente para realizar ajustes en la protección ecológica y la delimitación de áreas arqueológicas, de acuerdo a lo establecido por la autoridad nacional rectora en materia cultural o ambiental. <p>Contenidos mínimos del Plan Especial.- El desarrollo del Plan Especial deberá considerar como mínimo el siguiente contenido:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Determinación de programas y proyectos para la concreción de los objetivos del plan. 	<p>aplicación del Plan Especial, de la modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Plan Especial, Contenidos mínimos del Plan Especial, Iniciativa del Plan Especial.</p>
--	--------------------------------------	---	---	--

21			<p>2. La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos de ser el caso.</p> <p>3. Desarrollo de estándares urbanísticos específicos o adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>4. Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.</p> <p>5. Estrategias para la gestión y financiamiento necesarias para la protección, recuperación, conservación y revitalización del patrimonio natural y construido.</p> <p>Cuando la temática del plan esté orientada a la conservación ambiental, se podrán establecer estrategias de intervención que incluyan criterios para la sostenibilidad, de adaptación y mitigación al cambio climático.</p> <p>Iniciativa del Plan Especial.- Los planes especiales serán de iniciativa pública o mixta.</p>	
----	--	--	--	--

22	<p>Título V Capítulo I Parágrafo III Pág. 9</p>	<p>PLAN PARCIAL Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo específica dentro de polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.</p> <p>Los planes parciales determinarán:</p> <p>La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.</p> <p>Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.</p> <p>La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, garantizar la oferta de vivienda de interés social, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento de suelo y edificabilidad. La infraestructura necesaria para los servicios de agua y saneamiento adecuados.</p> <p>El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del PUGS.</p> <p>La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p> <p>La vigencia de cada plan parcial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.</p>	<p>Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada de áreas territoriales delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial.</p> <p>Los planes parciales determinarán:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La normativa urbanística específica. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y/o la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, promover la oferta de vivienda de interés social y/o interés público, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento de uso de suelo y edificabilidad. <p>El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento del suelo y los tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del tratamiento urbanístico de Conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuidos.</p>	<p>Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Plan Parcial</p>
----	---	---	--	---

23	<p>Título V Capítulo I Parágrafo III Subparágrafo I Pág. 10</p>	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN DE PLANES PARCIALES Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:</p> <p>En las modificaciones del componente urbanístico del PUGS. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado. Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro. Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social. Para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social. Para la regulación urbanística, gestión del suelo, ejecución de programas y proyectos con el fin de conservar, gestionar y proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico metropolitano de un área específica. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y/o apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios, con excepción de las unidades de actuación urbanística delimitadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p>	<p>Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales se aplicarán en los siguientes casos:</p> <p>En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda. Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana. Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión de suelo. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.</p> <p>Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, pudiendo considerar a los sectores, barrios o parroquias, delimitados según la normativa metropolitana vigente.</p> <p>En todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece el plan.</p>	<p>Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Ámbito de aplicación de los planes parciales</p>
24	<p>Título V Capítulo I Parágrafo III Subparágrafo I Sin pág.</p>		<p>Iniciativa del plan parcial.- La iniciativa del plan parcial será publica o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p>	<p>Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Iniciativa del plan parcial</p>

25	Título V Capítulo I N/A Sin pág.		<p>Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.- En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana vigente y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.</p> <p>La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.</p>	Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículo: Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.
----	---	--	---	---

		<p>TIPO DE PLANES PARCIALES</p> <p>Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados, a través de las</p>	<p>Los tipos de planes parciales son:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Plan parcial urbanob) Plan parcial de expansión urbana.c) Plan parcial de regularización prioritaria.d) Plan parcial en zonas especiales de interés social <p>El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá definir tipologías de planes parciales urbanos de acuerdo a la planificación.</p> <p>Plan parcial urbano.- El plan parcial urbano es el plan urbanístico complementario que, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado, permite la planificación, desarrollo y gestión de áreas consolidadas y no consolidadas de suelo urbano, a través de la</p>	
--	--	---	--	--

siguientes tipologías:

Plan parcial de expansión urbana
Plan parcial urbano de desarrollo
Plan parcial urbano de mejoramiento
Plan parcial urbano de renovación y potenciación
Plan parcial de regularización prioritaria
Plan parcial de zonas especiales de interés social

Plan Parcial de Expansión urbana

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la integración territorial de manera controlada de las áreas rurales de expansión urbana identificadas en el PUGS, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

Suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
Uso de suelo de reserva (SR)
Una superficie mínima de 10 Ha.

Los procesos de habilitación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrán realizar mediante la implementación de uno o más planes parciales de expansión urbana cumpliendo la normativa nacional y metropolitana vigente.

Serán de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases

implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, provisión de vivienda, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los tipos de planes parciales urbanos serán los que defina el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Ámbito de aplicación del plan parcial urbano.- El plan parcial urbano aplicará en zonas o sectores en suelo urbano de acuerdo a los tratamientos urbanísticos requeridos y deberá tener un área mínima de dos (2) hectáreas.

Contenidos mínimos del plan parcial urbano.- Los planes parciales urbanos, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberán considerar al menos lo siguiente:

- a) Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y/o local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- b) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- c) Estándares urbanísticos, de ser el caso.
- d) Identificación de unidades de actuación urbanística e instrumentos de gestión de suelo aplicables.
- e) Afectaciones especiales, viales o de amenazas que limiten el derecho a construir, de existir.
- f) Cartografía.
- g) Estimación económica de los costos de las cargas del plan.
- h) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan y de la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico.
- i) Mecanismos de financiación en consideración a la normativa nacional

acorde a las necesidades de planificación.

El plan parcial de expansión urbana deberá guardar relación con la planificación integral del polígono de suelo rural de expansión urbano que lo contenga.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Plan Parcial Urbano de Desarrollo

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas no consolidadas, a través del desarrollo urbano y la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de desarrollo aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

Suelo urbano con tratamiento urbanístico de desarrollo cuyas condiciones actuales deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.

Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

vigente.

j) Modelo de gestión del plan.

Plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana de manera controlada, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrá realizar en uno o más planes parciales de expansión urbana y, de ser el caso, considerar etapas de incorporación a partir de la colindancia con el suelo urbano, con el objetivo de facilitar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

Ámbito de aplicación del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ubicarse en suelo rural con subclasificación de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Tener una superficie mínima de diez (10) hectáreas.

Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

- a) El sistema vial general proyectado garantizará la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.
- b) La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Plan Parcial Urbano de Mejoramiento

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas con baja o media consolidación, mediante el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de mejoramiento aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

Suelo urbano con tratamiento de mejoramiento gradual y mejoramiento integral cuyas condiciones actuales evidencian problemas de conectividad vial, ausencia o precariedad de los sistemas públicos de soporte, y/o consolidación dispersa y desorganizada.

Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Plan Parcial Urbano de Renovación y Potenciación

Resumen:

- c) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras
- d) Determinación de áreas verdes y equipamientos requeridos.
- e) La norma de aprovechamiento urbanístico.
- f) Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.
- g) Delimitación de unidades de actuación urbanística.
- h) Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.
- i) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.
- j) Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo, de ser el caso.
- 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.

Plan Parcial de Regularización Prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determina los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, define la norma urbanística, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el modelo de gestión del plan parcial.

La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará además, el proyecto urbanístico que contiene la propuesta de fraccionamiento en cada unidad de actuación urbanística.

Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículos: Tipos de planes parciales, Plan parcial urbano, Ámbito de aplicación del plan parcial urbano, Contenidos mínimos del plan parcial urbano, Plan parcial de expansión urbana, Ámbito de aplicación del plan parcial de expansión urbana, Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana, Plan parcial de regularización prioritaria, De las unidades de

Es el instrumento urbanístico complementario que permite planificar el mejoramiento, potenciación o sustitución de los sistemas públicos de soporte, la oferta de actividades, equipamientos, vivienda, incluida la de interés social, en un territorio, impulsando de manera controlada la renovación de áreas urbanas degradadas o la potenciación de la ciudad compacta en base a la densificación, multiplicidad de usos de suelo y el mejor aprovechamiento de las áreas urbanas consolidadas, mediante la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de renovación y potenciación aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

Suelo urbano con tratamiento de renovación, potenciación, conservación y/o protección urbanística; y/o en centralidades, cuyas condiciones actuales evidencian deterioro físico y/o ambiental, pérdida de unidad morfológica, baja intensidad de uso y/o presenten potencial de desarrollo urbano o aprovechamiento de los sistemas públicos de soporte existentes.
Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Plan Parcial de Regularización Prioritaria

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización

El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria se define en el instructivo desarrollado para el efecto.

De las unidades de actuación urbanística en procesos de regularización.- Las unidades de actuación urbanísticas dentro de un plan parcial que contenga asentamientos humanos de hecho y consolidados contendrán la norma de aprovechamiento urbanístico, el cálculo y reparto de cargas y beneficios, los instrumentos de gestión aplicables, el proyecto de fraccionamiento del asentamiento, las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento.

Ámbito de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria.-El plan parcial de regularización prioritaria aplica para suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.

Alcance del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determinará:

1. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria.
2. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.
3. La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho.
4. La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.
5. El proyecto de fraccionamiento del asentamiento de acuerdo a la norma urbanística.
6. La creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.

actuación urbanística en procesos de regularización, Ámbito de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria, Alcance del plan parcial de regularización prioritaria, Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, Plan parcial en zonas especiales de interés social, Ámbito de aplicación del plan parcial en zonas especiales de interés social y Artículo Innumerado 64.- Alcance y contenidos mínimos del plan parcial en zonas especiales de interés social

Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponderá a:

La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.

La definición de la integración urbana de los asentamientos a través de las mejoras urbanas y el incremento del sistema público de soporte necesario para ofrecer las condiciones adecuadas de vivienda y de ciudad para la población.

El establecimiento de la normativa urbana específica para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.

El plan parcial de regularización prioritaria aplicará siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Los asentamientos humanos de hecho se localicen en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, y;

Los asentamientos humanos de hecho no se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Si las referidas condiciones no se cumplen, se deberá proceder a la aplicación del Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

b. La creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.

Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.- Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:

a) La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico.

b) La propuesta de regularización incluirá:

i. Los ajustes prediales que sean del caso;

ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial;

iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;

iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;

v. Espacio público y áreas verdes;

vi. Norma urbanística;

vii. El proyecto de fraccionamiento;

viii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.

c) Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.

d) Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.

e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del plan.

El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros contenidos

El plan parcial de regularización prioritaria se destinará para los asentamientos de hecho previamente identificados en la declaratoria de regularización prioritaria, conforme lo dispuesto para el efecto.

Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social ZEIS

Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de ZEIS para la construcción de vivienda de interés social en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Se aplica a través del mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y equipamientos y la oferta de vivienda, incluida, obligatoriamente, la de interés social, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de zonas especiales de interés social aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

Suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
Suelo servido de los tres servicios básicos (agua, alcantarillado y energía).
Otras condiciones para asignación de suelo para ZEIS establecidas en este plan.

Será requisito para la relocalización de la población de asentamientos de hecho, que éstos no cumplan las condiciones de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria. Es decir, asentamientos de hecho que se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, además de los previstos para los planes parciales en este párrafo, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.

Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial, el desarrollo y la gestión en zonas declaradas como de interés social, que incluye la obligatoriedad de la planificación y construcción de vivienda de interés social, la dotación y mejoramiento de sistemas públicos de soporte, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Ámbito de aplicación del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social se aplica en las áreas declaradas como especiales de interés social dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, que requieren una modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para la declaratoria de regularización prioritaria por efectos de no cumplir con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

Alcance y contenidos mínimos del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

		<p>sera de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en tasas acorde a las necesidades de planificación.</p> <p>Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.</p>	<p>a) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.</p> <p>b) Definición de las unidades de vivienda de interés social de la propuesta del plan.</p> <p>c) Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.</p> <p>d) Estándares urbanísticos, de ser el caso.</p> <p>e) Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.</p> <p>f) Afectaciones especiales, viales o de amenazas naturales que limiten el derecho a construir, de ser el caso.</p> <p>g) Modelo de gestión del plan</p>	
27	<p>Título V Capítulo III Página 16</p>	<p>Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ</p>	<p>Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ</p> <p>Se incorpora la columna de tratamiento urbanístico</p>	<p>Se incorpora para brindar mayor información acerca de los planes.</p>

28	Título V Capítulo III Página 17	<p>Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ. ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN. Plan Parcial Urbano El Carmen.</p> <p>Descripción Planificar el Desarrollo de El Carmen, sector colindante al barrio La Bota. Mejorar su accesibilidad y conectividad externa e interna para implementar los sistemas públicos de soporte necesarios que permitan su adecuada consolidación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planificar la conexión entre el sector de El Carmen y San Isidro del Inca. - Analizar la conexión entre la E35 y el sector de El Carmen. - Planificar las conexiones internas del barrio en función a un manzanero regular. - Planificar la implementación de parque lineal al borde de la quebrada con el objetivo de conservar y consolidar la conexión peatonal segura con el sector de La Bota, incluida la recuperación de la quebrada y del puente. - Analizar y planificar los sistemas públicos de soporte necesarios para el correcto desarrollo de El Carmen - Planificar las UAU necesarias para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios. 	Se elimina del PUGS	Se propone eliminar debido a que todo el suelo ya cuenta con normativa asignada para su desarrollo y se incorporará uso de suelo para equipamientos con la finalidad de complementar los sistemas públicos de soporte que justificaban la necesidad de un plan anteriormente.
29	Título V Capítulo III Página 18-19	<p>Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN GIOVANNI CALLES / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación</p> <p>Descripción Planificar el desarrollo del área entre las avenidas de Calderón: Av. Giovanni Calles y Av. Carlos Mantilla. Promover el desarrollo urbano y la mixticidad de usos, mejorar y ordenar los sistemas públicos de soporte y la conectividad. Gestionar la reestructuración parcelaria y vial entre grandes lotes subutilizados, cuya localización es estratégica en la parroquia con fácil acceso desde la meseta central.</p> <p>Disposiciones Generales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la conectividad vial y peatonal entre la Av. Giovanni Calles, la Av. Carlos Mantilla y las otras calles internas al Plan, - Proponer al menos una nueva vía y un espacio público abierto (plaza o parque). - Adjudicar mayores aprovechamientos a los lotes, aumentar las intensidades de usos mixtos, liberar espacio en planta baja para una mayor permeabilidad en la zona y más espacios públicos. - Promover la residencia, el comercio y el equipamiento en función a su ubicación que conecta el acceso a la Av. Simón Bolívar a la futura estación de BRT. - Desarrollar el área que integra las centralidades de la parroquia en estas avenidas que son ejes de desarrollo de Calderón. 	Se elimina del PUGS	Se elimina porque se planteaba un reajuste de terrenos e integración parcelaria. Sin embargo, estos instrumentos de gestión pueden aplicarse sin la necesidad de un plan urbanístico complementario.

30	Título V Capítulo III Pág. 24-25	<p>Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ</p> <p>LA Y / Plan Parcial De Zonas Especiales De Interés Social (ZEIS)</p> <p>Descripción Este plan parcial se concibe como una posibilidad complementaria a la Unidad de Actuación Urbanística de equipamientos La Y. Este plan parcial de ZEIS tiene el objetivo de ordenar el desarrollo urbano territorial de sector de la Y para densificar el área, generar espacios públicos y equipamientos innovadores para la activación de economías circulares, consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, y mejorar los sistemas público de soporte y vial de la zona.</p> <p>Disposiciones Generales -El plan parcial deberá desarrollarse de forma integrada y articulada con las Unidades de Actuación Urbanísticas y con las ZEIS del sector de la Y. - Deberá desarrollar la Zona Especial de Interés Social, con la participación ciudadana, promover la residencia, principalmente las viviendas de interés social, además del comercio y de equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro.</p>	<p>Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ</p> <p>LA Y / Plan Parcial Urbano</p> <p>Descripción Este plan parcial se concibe como la posibilidad de establecer equipamientos, residencia y vivienda de interés social. Este plan parcial urbano tiene el objetivo de ordenar el desarrollo urbano de sector de la Y para densificar el área, generar espacios públicos y equipamientos innovadores para la activación de economías circulares, consolidar la dotación de vivienda social, y los usos residenciales, y mejorar los sistemas público de soporte y vial de la zona.</p> <p>Disposiciones Generales -El plan parcial urbano deberá desarrollarse de forma integrada y articulada con las Unidades de Actuación Urbanísticas y con la declaración de una zona de vivienda de interés social para el sector de la Y. - Deberá declarar y desarrollar la Zona Especial de Interés Social en el predio No. 3652013, con la participación ciudadana, promover la residencia, principalmente las viviendas de interés social, además del comercio y de equipamientos en función a su cercanía a la estación del metro.</p>	<p>Se modifica la tipología de plan, con el fin de declarar zona de interés social en relación al alcance del plan parcial urbano. Conforme el Régimen Administrativo de Suelo se estableció la conceptualización del tipo de plan.</p>
31	Título V Capítulo III Pág. 24	<p>Tabla 5.01 Planificación Urbanística Complementaria Identificada para el DMQ</p> <p>COTOCOLLAO- GUÁPULO- CHILLOGALLO / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación*</p> <p>Descripción Este plan tiene el objetivo de re-delimitar las zonas asignadas con tratamiento de Conservación y Protección Urbanística de acuerdo con el tipo de protección, (absoluta, parcial o negativa) que sus características urbanas, arquitectónicas y paisajísticas lo definan.</p> <p>Disposiciones Generales - Analizar los polígonos de Conservación y los bienes que se encuentran en el inventario selectivo de edificaciones protegidas, de acuerdo con sus características y valor patrimonial actual. - Definir áreas que por su valor arquitectónico, urbano o paisajístico tengan que ser conservadas y catalogadas como protección patrimonial con un tratamiento de Conservación. - Analizar el cambio de norma de las edificaciones que, después de ser analizadas, se evidenció que no cuentan con valor patrimonial.</p>	<p>Se elimina del PUGS</p>	<p>Se elimina el plan debido a que son polígonos multiparte ubicados en distintas zonas.</p>

32	Título V Capítulo III Pág. 23	<p>LA FLORESTA / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación</p> <p>Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas implantadas en el barrio de la floresta con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordinar entre el barrio y el municipio programas y proyectos dirigidos a conservar y proteger su carácter patrimonial y tradicional. - Generar estándares urbanísticos que permitan mantener y mejorar el hábitat de los pobladores del barrio. - Detallar la normativa de uso y edificabilidad. 	<p>LA FLORESTA / Plan Parcial Urbano</p> <p>Fomentar el equilibrio entre las actividades comerciales y la residencia. Fortalecer la residencialidad y revitalizar el patrimonio en convivencia con otras actividades en función de su condición de centralidad sectorial.</p>	Se modifican la descripción y disposiciones generales del plan parcial urbano de la Floresta en función de los objetivos planteados en el desarrollo del plan .
<ul style="list-style-type: none"> - Coordinar entre el barrio y el municipio programas y proyectos dirigidos a conservar y proteger su carácter patrimonial y tradicional. - Generar estándares urbanísticos que permitan mantener y mejorar el hábitat de los pobladores del barrio. - Detallar la normativa de uso y edificabilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la residencialidad en armonía con las otras actividades en el sector de la Floresta. - Determinar estándares urbanísticos para la conservación y revitalización del patrimonio. - Fortalecer la capacidad y permitir la consolidación del suelo subutilizado. - Establecer instrumentos de gestión para uso óptimo del suelo. - Promover niveles óptimos de equipamiento y espacio público a través de mecanismos de gestión. - Establecer programas que fomenten la movilidad activa, en relación con la cercanía a la estación del metro del Ejido. 			
33	Título V Capítulo III Pág. 23-24	<p>LA MARISCAL/ Plan Especial</p> <p>Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas implantadas en el barrio de la Mariscal con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional y buscar una mixtidad de actividades que promuevan la residencialidad.</p> <p>Coordinar entre el barrio y el municipio programas y proyectos dirigidos a conservar y proteger su carácter patrimonial y tradicional.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generar estándares urbanísticos que permitan reorganizar las actividades nocturnas y mantener y mejorar el hábitat de los pobladores del barrio. - Promover programas de seguridad barrial y participación ciudadana. - Generar incentivos o instrumentos para promover la residencialidad. 	<p>Impulsar una planificación integral y coordinada de las diferentes dinámicas urbanas en el barrio de la Mariscal con el objetivo principal de proteger su carácter patrimonial y tradicional y buscar una mixtidad de actividades que promuevan la residencialidad.</p>	Se modifican la descripción y disposiciones generales del plan especial de la Mariscal en función del desarrollo del plan .
<ul style="list-style-type: none"> - Coordinar entre el barrio y el municipio programas y proyectos dirigidos a conservar y proteger su carácter patrimonial y tradicional. - Generar estándares urbanísticos que permitan reorganizar las actividades nocturnas y mantener y mejorar el hábitat de los pobladores del barrio. - Promover programas de seguridad barrial y participación ciudadana. - Generar incentivos o instrumentos para promover la residencialidad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer programas y proyectos dirigidos proteger su carácter patrimonial y tradicional. - Generar estándares urbanísticos que equilibren las actividades nocturnas para mejorar las condiciones de habitabilidad de los pobladores del sector. - Generar incentivos o instrumentos para promover la residencialidad. - Promover la regeneración de zonas a través de la residencialidad de usos, el mejoramiento de espacio público. 			

34	Título V Capítulo III Pág. 20	<p>RÍO MONJAS / Plan Especial</p> <p>Generar un plan de acción que permita coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes en el cauce del río Monjas y promueva su recuperación y conservación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un diagnóstico integral de la situación del río, así como objetivos específicos, estrategias y metas del plan especial con el objetivo general de conservar el patrimonio natural. - Definir y coordinar la intervención de cada una de las dependencias municipales que sean involucradas sobre el río Monjas mediante programas y proyectos. - Gestionar los recursos necesarios que permitan cumplir los objetivos propuestos por este plan. - Generar un plan de evaluación y seguimiento. 	<p>RÍO MONJAS / Plan Especial</p> <p>Generar un plan de acción que permita coordinar y gestionar la intervención de las dependencias metropolitanas correspondientes en el cauce del río Monjas y promueva su recuperación y conservación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un diagnóstico integral de la situación del río, así como objetivos específicos, estrategias y metas del plan especial con el objetivo general de conservar el patrimonio natural. - Definir y coordinar la intervención de cada una de las dependencias municipales que estén involucradas sobre el río Monjas mediante programas y proyectos. - Gestionar los recursos necesarios que permitan cumplir los objetivos propuestos por este plan. - Generar un plan de evaluación y seguimiento. <p>- Identificar la condición de amenaza del cauce del río Monjas respecto a los asentamientos humanos colindantes y plantear estrategias que permitan mitigar la condición identificada.</p>	Se modifican la descripción y disposiciones generales del plan especial del Río Monjas en función del desarrollo del plan .
35		<p>"SOLANDA-MAYORISTA" / Plan Parcial Urbano De Renovación Y Potenciación Solanda</p> <p>Establecer un proceso de relocalización para los casos no mitigables por subsidencia en Solanda en el predio municipal del mercado Mayorista. Además, parte del predio será utilizado en una asociación público - privada que permita gestionar cargas y beneficios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Identificar el nivel de amenaza a la subsidencia de los asentamientos humanos en Solanda. -Establecer un proceso de relocalización para los casos de amenaza no mitigable. -Utilizar instrumentos de gestión del suelo que permitan mejorar las condiciones territoriales en Solanda. 	
36	Título V Capítulo III Pág. 31-32	<ul style="list-style-type: none"> -Relocalizar en el predio del mercado Mayorista los casos no mitigables por subsidencia de Solanda. -Implementar un proceso de remediación en los predios desocupados para el uso de equipamiento en Solanda. -Realizar un estudio de suelo en Solanda para determinar la afectación en los predios por subsidencia. -Incorporar espacio público en la zona de la relocalización. - Recuperar el tramo del Proyecto Integral Machángara colindante con este plan. 	<ul style="list-style-type: none"> -Identificar las condiciones actuales del mercado mayorista. Identificar si existe una subutilización del predio del mercado mayorista. -Establecer mecanismos que promuevan el DOT. - La DMGR, en el ámbito de sus competencias identificará los predios que se consideren de riesgo no mitigable. - Identificar los instrumentos de gestión de suelo que permitan el planteamiento de zonas ZEIS. -Realizar un estudio de suelo en Solanda para determinar la afectación en los predios por subsidencia. -Incorporar espacio público y equipamientos acorde al diagnóstico del plan. - Recuperar el tramo del Proyecto Integral Machángara colindante con este plan. 	Se modifican la descripción y disposiciones generales del plan especial del Río Monjas en función de los TDRs del plan urbano de Solanda.
37				

38	Título V Capítulo III Pág. 48	<p>2. Aplicación de los planes urbanísticos complementarios y proyectos integrales</p> <p>La identificación de planes urbanísticos complementarios no constituye una delimitación definitiva. Para su correcta implementación, los planes antes citados deberán formular un diagnóstico participativo que no sólo aborde el sector identificado, sino la totalidad del Polígono de Intervención Territorial en el cual se inscribe, permitiendo definir su límite exacto y la viabilidad final del Plan.</p> <p>En el caso de planes parciales en suelo rural de expansión urbana, se podrán aplicar únicamente en las zonas definidas con subclasificación rural de expansión urbana.</p> <p>En los casos en los cuales el diagnóstico determine la aplicación de un plan complementario diferente al identificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se deberá justificar las razones del cambio y acogerse a los procedimientos y alcances del plan que se necesite desarrollar.</p> <p>La formulación de planes urbanísticos complementarios se realizará de manera obligatoria a través de procesos participativos con la ciudadanía que habita en la zona de aplicación del plan.</p> <p>Además de los identificados en el presente instrumento, se podrán proponer planes complementarios adicionales cuando el territorio requiera una planificación más detallada, siempre que se justifique la necesidad territorial y social, y se cumplan todos los parámetros establecidos por este plan y la normativa secundaria correspondiente.</p> <p>Se podrá conformar una veeduría ciudadana para la formulación y seguimiento de planes complementarios, con representantes de la sociedad civil y organizada.</p>	<p>2. Aplicación de los planes urbanísticos complementarios y proyectos integrales</p> <p>La identificación de planes urbanísticos complementarios no constituye una delimitación definitiva. Para su implementación, los planes antes citados deberán formular un diagnóstico participativo que no sólo aborde el sector identificado, sino la totalidad del o los polígonos de intervención territorial en el cual se inscribe, permitiendo redefinir el límite del plan, de ser el caso.</p> <p>En el caso de planes parciales en suelo rural de expansión urbana, se podrán aplicar únicamente en las zonas definidas con subclasificación rural de expansión urbana.</p> <p>En los casos en los cuales el diagnóstico determine la aplicación de un plan complementario diferente al identificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se deberá justificar las razones del cambio y acogerse a los procedimientos y alcances del plan que se necesite desarrollar.</p> <p>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.</p> <p>Además de los identificados en el presente instrumento, se podrán proponer planes complementarios adicionales cuando se requiera una planificación más detallada, siempre que se justifique la necesidad territorial, y se cumplan todos los parámetros establecidos por este plan y la normativa secundaria correspondiente.</p>	<p>Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo.</p>
----	-------------------------------------	---	---	--

39	<p>Título V Capítulo II Parágrafo I Pág. 15-16</p>	<p>PROYECTO INTEGRAL</p> <p>El proyecto integral es la intervención física de escala urbano arquitectónica que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido, y/o vivienda de interés social.</p> <p>Se desarrollarán en suelo urbano y en suelo rural con una escala independiente a la delimitada por los polígonos de Intervención Territorial, a fin cumplir con su función pública, es decir, sobre la base del interés público para atender las necesidades de la población y garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural. Se podrá proponer un proyecto integral para la urbanización de ZEIS, siempre y cuando, la propuesta incluya la construcción de vivienda de interés social, y de requerirse, intervenciones en el espacio público y equipamientos.</p> <p>Será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.</p>	<p>PROYECTO INTEGRAL</p> <p>El proyecto integral es la intervención física que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido.</p> <p>Ámbito de aplicación del Proyecto Integral.- El proyecto integral se desarrollará en suelo urbano y en suelo rural, de manera parcial o total en uno o varios polígonos de intervención territorial, y no podrán modificar el componente estructurante o el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes parciales.</p> <p>Los planes urbanísticos complementarios pueden contener uno o más proyectos integrales que permitan complementar, ejecutar o desarrollar las decisiones de planeamiento y estrategias establecidas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de los planes urbanísticos complementarios.</p> <p>Iniciativa del Proyecto Integral.- El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.</p>	<p>Se incorpora al Plan de Uso y Gestión con la finalidad que guarde la misma línea escrita en la Propuesta del Régimen Administrativo de Suelo, Artículos: Proyecto Integral, Ámbito de aplicación del Proyecto Integral, Iniciativa del Proyecto Integral</p>
----	--	---	---	---