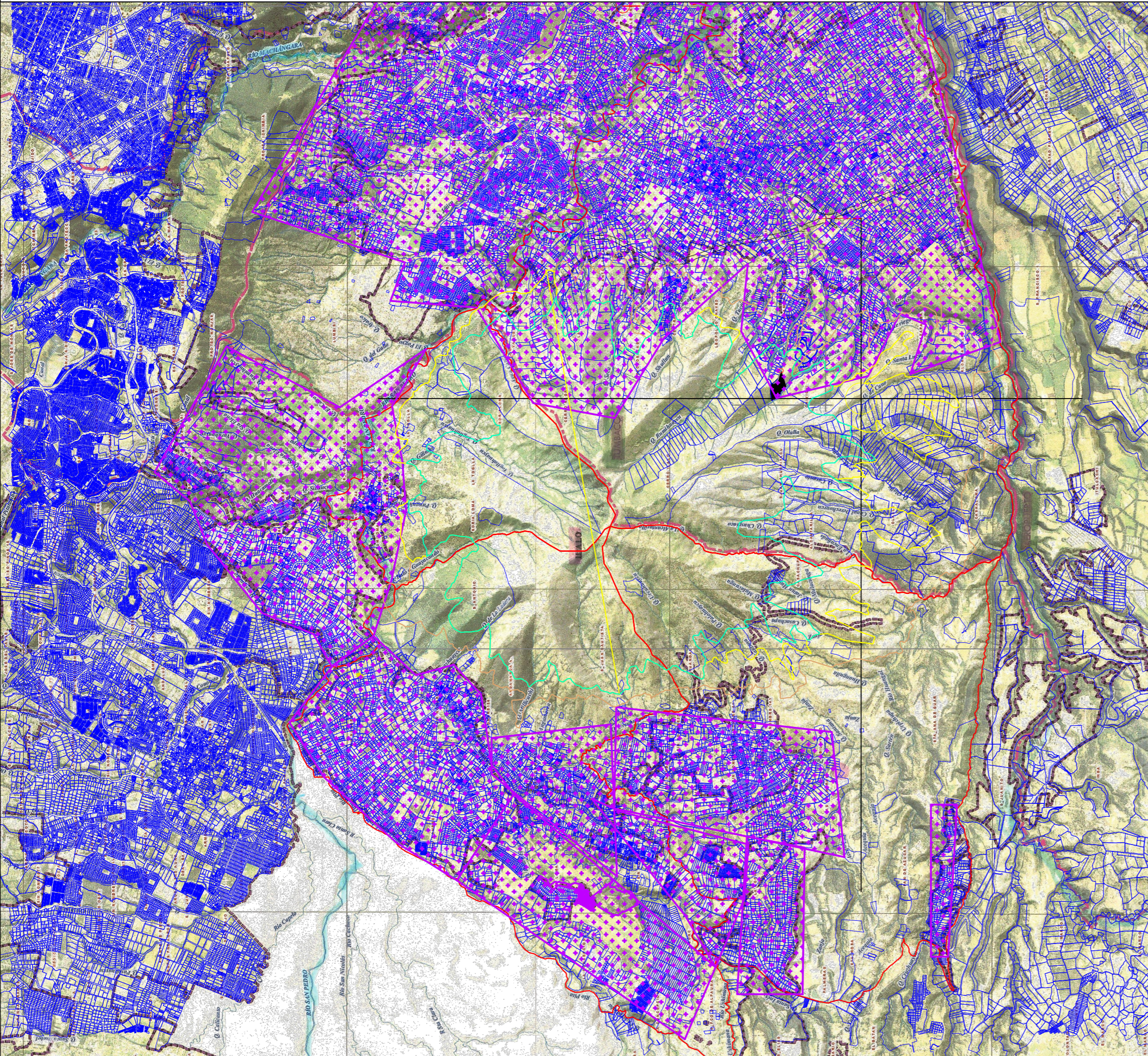


PLANO N° 4. ESQUEMA DESARROLLO URBANO SECTOR ILALÓ



NOTAS SOBRE EL DESARROLLO:
La presión del sector residencial sobre las áreas naturales, se presentan fundamentalmente en zonas o áreas donde la presencia de bosque o vegetación nativa, no es abundante y donde la posesión de la tierra se encuentra en dos extremos o concentrada en pocas manos y en predios de considerables dimensiones o en fracciones que fueron producto de herencias o tierras de sectores comunales. Esta presión se da generalmente en suelos de vocación agrícola o bosques cultivados o secundarios (Eucaliptos, ciprés o pino). Es necesario señalar que existen zonas que pueden ser consideradas como frágiles, sea desde lo geológico hasta los temas de pendientes o quebradas y que sin embargo han sido incorporadas al desarrollo del tejido urbano.

Por otro lado este desarrollo se genera, en el caso específico de la zona del Ilaló, por la apertura y desarrollo vial de la Ruta Viva (resultado del cambio del aeropuerto a Tababela) y el crecimiento urbano de las parroquias rurales de Tumbaco, Cumbaya, Tababela, Pifo, Quinche y Guayllabamba (sector norte del Ilaló) y de las Parroquias de Guangopolo, Alangasi y La Merced, (lado sur del Ilaló) estas últimas en menor grado de crecimiento comparable con las parroquias del lado norte, sin embargo el cambio de uso agrícola y/o natural a residencial se da como una realidad del crecimiento del DMQ.

La tipología de vivienda que se plasma, no ha tenido ni tiene ningún parámetro de protección y/o compensación ambiental, sino solamente el proceso de aprovechamiento intensivo del suelo y por ende la sobre carga a los servicios urbanos, como agua, alcantarillado, residuos urbanos, vías y la demanda de energía, entre los temas principales.

Desde el ámbito social y territorial, es necesario cumplir con los parámetros y propuestas de nuestra carta magna, relacionado con el tema de una vivienda digna y un medio ambiente sano. Desde esta perspectiva, ninguno de los gobiernos Nacionales y menos aun locales o Seccionales, se han preocupado de cumplir o aplicar normas reales para cubrir la demanda de "Vivienda Digna y Medio Ambiente Sano", provocando de esta manera colapso en los sistemas de drenaje, dotación de servicios insuficientes, colapso de los sistemas de recolección y disposición final de RESIDUOS (basura), entre los mas citricos; y lo que mas preocupa una incoherencia entre lo prometido con lo realmente cumplido, incentivando únicamente el manejo del poder político en beneficio de unos pocos individuos que solo ven sus intereses particulares y no los beneficios para la comunidad.

Este punto es el de partida para una propuesta de uso RACIONAL (Constitución de la República) del suelo, que nuestro proyecto sea un prototipo o modelo de aplicación, al proponer un uso de los recursos y el mejoramiento de la cobertura vegetal del área del predio y del sector involucrado; insistentemente como modelo de desarrollo de fracciones territoriales con mejoramiento del suelo, recuperación del manto superficial, aplicación de plataformas terrazadas (según la pendiente), manejo de residuos (sistemas de compostaje, separación y recuperación), el rehuso y reciclaje del recurso agua, entre los principales, añadiendo una propuesta de anclar su sistema de drenaje a dos sistemas de evacuación de los residuos líquidos, sistema pluvial y sistema de aguas grises, totalmente separados, y las aguas grises con un tratamiento primario de tal manera que pueda ser utilizado con fines de riego forestal.

La falta de información actualizada, nos encaminamos al desarrollo de los planos de base para el análisis, de lo cual adoptamos como punto de partida el área propuesta en el Plan de Manejo del Ilaló, la información de base cartográfica MDMQ y documentos de construcción propia.

Documentación en la que incluye y analizan las cuatro parroquias directamente relacionada con el ABVP (Área de Bosque y Vegetación Protectora). Desprendemos de aquí, el área de análisis será 5.005,58 hectáreas que definen la cabida del área del Cerro Ilaló.

De esta área corresponden:

- Parroquia Tumbaco	2.703,79 ha (55%);
- Parroquia Alangasi	846,14 ha (16%);
- Parroquia La Merced	745,09 ha (15%) y,
- Parroquia Guangopolo	710,56 ha (14%)
TOTAL DE	5.005,58 ha

De la información construida por el grupo profesional, y cotejada con los documentos de soporte tenemos:

1.- De los planos N° 2, N° 4 y N° 6 su zona de desarrollo se divide en:

- ZONA NÚCLEO	2.802,22 ha (56%);
- ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	2.203,36 ha (44%)
TOTAL DE	5.005,58 ha

2.- Cotejada nuestra información con la documentación del PLAN de Manejo ILALÓ, tenemos:

- Zona de Protección	1.821,76 ha (36%);
- Zona de Restauración	702,29 ha (14%)
- Zona de Conservación y Uso Productivo Controlado	2.481,53 ha (50%)
TOTAL DE	5.005,58 ha

3.- De l análisis del plano N° 6, sumando las áreas de influencia de cada parroquia, área de crecimiento urbano y áreas restantes como uso agrícola u otros usos, tenemos una cabida TOTAL de 10.951,76 hectáreas, en las que el área de desarrollo urbano (consolidado y en proceso) presenta un área física (restitución fotográfica y planimetría) correspondiente a cada parroquia de:

- Parroquia Tumbaco	2.900 ha (48%);
- Parroquia Alangasi	1.606 ha (27%);
- Parroquia La Merced	1.152 ha (20%) y,
- Parroquia Guangopolo	288 ha (5%)
TOTAL DE	5.946 ha

CUADRO N° 3

DATOS DE USO DE SUELO PARROQUIAS SECTOR ILALÓ

N°	PARROQUIA	Superficie Ha	USOS DE SUELO					
			Urbano 2022	%	AIER	Otros Usos		
1	TUMBACO	6.568,95	2.900	44	2.703,7	41	965,25	15
2	GUANGOPOLO	998,86	288	29	710,86	71		
3	ALANGASÍ	2.929,85	1.606	55	846,15	29	477,70	16
4	LA MERCED	3.171,01	1.152	36	745,05	23	1.273,96	41
ÁREA ANÁLISIS ILALÓ			10.951,76					

TOTALES ÁREAS	13.668,67	5.946,0	5.005,76	2.716,91
----------------------	-----------	---------	----------	----------

Leyenda y Simbología:

- Área del Bosque frente al cambio de USO ÁREA NATURAL POR RURAL RESIDENCIAL
- Zonas de presión del desarrollo urbano dentro del ÁREA de Amortiguamiento
- ZONA DESARROLLO URBANO
- ÁREA DE ANÁLISIS

NOTAS:
1.- REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO DENTRO DEL ETAM. Oficio N° GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-0590-O 21 Abril 2021.

2.- Informe de Accidentes Geográficos. Bordes de Quebrada. CÓDIGO DMC-GEO-2020- 532-A. Con número de Tramite GADDMQ-AG-CAT-31-2020-00000218.

UBICACION:	DATOS DEL PREDIO:	
	Número de Predio: 5116011	Sector/Barrio: Chiviqui
	Clave Catastral: 20622- 01 - 002 - 000	
	Parroquia: Tumbaco	Administración Zonal : TUMBACO
	Lamina N°: 4 de 6	
	Escalas: Indicadas	Fecha: Junio 2.023

PROPIETARIOS:

JUAN CARLOS ARAUJO DONOSO C.I: 17 04069390	OSCAR ESTEBAN IZURIETA VILLACIS C.I: 17 04010964
---	---

Profesionales Responsables:

Arq. GONZALO DOMINGUEZ Ch. C.I: 17 03792067 Reg. Prof: - P 1141 / AM 993	Arq. VICENTE DOMINGUEZ Z. C.I: 17 02459189 Reg. Prof: - P 1734 / AM 1.503
--	---

Contenido del PLANO N° 4:

DESARROLLO URBANO EN EL SECTOR ILALÓ

OBJETO DEL PLANO:
DETALLAR LA PRESIÓN URBANA EJERCIDA POR EL SECTOR INMOBILIARIO Y SECTOR URBANO SOBRE EL ÁREA NATURAL

PRINCIPIOS DE LA PROPUESTA DE USO PARA APLICACIÓN DEL USO DE SUELO. SEGÚN PUOS 2018, asignación A 20502-10. APLICACIÓN DE ORDENANZA 210

Sellos Municipales: