

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**Contenido**

1. Descripción actual y futura de cada centralidad por Administración Zonal
2. Tabla de Intensidad de dinámicas urbanas y vocación de las centralidades

1. Descripción actual y futura de cada centralidad por Administración Zonal**1. Administración Zonal Eloy Alfaro****Centralidad zonal: Chimbacalle – La Villaflora – La Magdalena****Vocación: residencial, comercial, cultural, transportes, turística, conectividad**

Actualmente esta centralidad tiene un carácter cultural por la presencia de equipamientos significativos para el DMQ como: el Teatro México, El Museo Interactivo de Ciencias (MIC), La Factoría del Conocimiento, La estación de Tren de Chimbacalle, La antigua Cervecería, el Parque Central de la Magdalena, El Parque Lineal Machángara y la Concha Acústica. Además, debido a la gran concentración y diversidad en las actividades económicas, así como por su ubicación y la presencia del Centro comercial el Recreo y la estación BRT esta funciona como articulador entre las centralidades metropolitanas del Centro Histórico y Quitumbe.

En su proyección a 10 años, la nueva Estación del Metro en el sector de la Magdalena, se considera que representa una oportunidad para consolidar y potenciar la densidad edificatoria en el marco del desarrollo orientado al transporte (DOT), además, fortalecer su vocación residencial conformada por barrios con un fuerte sentido de identidad. Las inmediaciones del Centro Comercial El Recreo tienen las condiciones para transformarse y aportar al desarrollo de esta centralidad.

Centralidad zonal: Solanda – San Bartolo**Vocación: residencial, comercial, cultural, recreacional, abastecimiento**

Actualmente, el carácter simbólico de Solanda es una de las principales características de esta centralidad debido a sus representaciones culturales urbanas, así como la pertenencia de sus habitantes. El Mercado Mayorista es el corazón de la centralidad ya que influye en las oportunidades de intercambio y comercio a su alrededor. En la zona industrial está el predio correspondiente al diario El Comercio, mismo que es icono representativo del lugar, sin embargo, al tener una zona industrial en esta ubicación, se crea una imagen urbana de borde que debe transformarse.

En su proyección a 10 años, se establece un proceso de transformación a partir de la renovación de la zona industrial para mixtificar los usos e incorporar residencia, densificar en altura y mejorar la trama vial. Con la recuperación y puesta en valor del parque lineal Machángara y el eje férreo, se convertirán en dos hitos que atraviesan la centralidad y a la vez articulan las centralidades del norte y del sur.

Esta centralidad deberá considerar en su propuesta un proceso de planificación complementaria que regule la nueva normativa urbanística a través de los factores de riesgos ya identificados.

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**0. Administración Zonal Quitumbe****Centralidad Metropolitana-Regional: Quitumbe**

Vocación: residencial, comercial, político-administrativa, transportes, equipamiento de salud, cultural.

A partir del Plan Quitumbe, la inversión municipal en proyectos de vivienda multifamiliar y la inversión estatal con la Plataforma gubernamental, además de la sólida cobertura de equipamientos de carácter metropolitano, hacen de la centralidad Quitumbe un núcleo administrativo y residencial en el sur del DMQ. Su función principal está dirigida al fortalecimiento de su vocación administrativa y potencial edificatorio y de mixtificación de usos, especialmente alrededor de las nuevas estaciones del metro, así como a la renovación y transformación de las zonas industriales en residenciales.

En su proyección a 10 años, se establece un proceso de transformación a partir de la renovación de la zona industrial sobre la Av. Maldonado para mejorar la trama vial local, promover la residencia, densificar en altura y mixtificar usos. La densificación en el contexto de las estaciones del metro está alineadas al Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).

Centralidad Sectorial: Guamaní - Turubamba

Vocación: comercial, logística

Actualmente, tiene un carácter comercial, principalmente, en los ejes de las calles General Julio Andrade, Av. Quitumbe Ñan y Av. Maldonado. Se caracteriza por una alta densidad poblacional en el uso residencial con viviendas hasta de 4 pisos de altura. Debe fortalecerse la cobertura de equipamientos de escala metropolitana y zonal.

En la perspectiva para 10 años, las proyecciones del Sistema Integrado de Transporte público y Metro, así como su cercanía al Polígono Industrial de Turubamba (PIT) establecen condiciones para promover la consolidación de esta centralidad. Debe fortalecerse la cobertura gradual de equipamientos, servicios, comercio y vivienda. En consideración a los lotes vacíos en esta zona, su densificación es vital para evitar la expansión urbana hacia el cantón Mejía.

0. Administración Zonal Eugenio Espejo**Centralidad Metropolitana: Bicentenario**

Vocación: residencial, comercial, recreacional, conectividad, transportes

La centralidad del Bicentenario, se encuentra en las parroquias La Concepción, Kennedy y Cotocollao, aunque la mayor parte se encuentra dentro de la primera. Esta centralidad se consolida a través de un nuevo Plan Parcial que fomenta la densificación de la zona a través de mayores edificabilidades y de la consolidación del parque central como un punto central para la ciudad. Debido a que en la parte sur de la centralidad alberga a la Estación El Labrador, Terminal del Metro de Quito, el Bicentenario cuenta con un enorme potencial para potenciar proyectos que incrementen la densidad poblacional, mixtidad de usos y una mayor dotación de equipamiento, sobre todo recreativo.

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En 10 años se podrá evidenciar la integración del Parque de El Bicentenario con los alrededores, además de la potenciación de proyectos habitacionales en los barrios aledaños. La centralidad cobrará mucha más importancia a nivel del DMQ dada la alta oferta de vivienda, acompañada de buenos sistemas públicos de soporte, accesibilidad y dotación de equipamientos donde el parque juega un papel fundamental.

Centralidad Metropolitana: La Carolina

Vocación: residencial, comercial, político-administrativa, empresarial - financiero

En la parroquia Ñaquito, se encuentra la centralidad La Carolina, área que alberga al centro financiero de Quito, al parque de La Carolina, a la Plataforma Gubernamental del Norte, a algunas instituciones públicas adicionales, una gran cantidad de centros comerciales, mercados y a centros de salud y educativos. La ubicación geográfica de La Carolina es de las más codiciadas por las inmobiliarias y, por tal razón, ha sufrido de una fuerte presión inmobiliaria y un alza en los precios del suelo, produciendo el crecimiento en altura, especialmente del sector en los alrededores de la Avenida República de El Salvador. Se pretende mantener la dinámica actual del sector, potenciando el desarrollo en altura donde sea apropiado acorde a los estándares urbanísticos.

La proyección de la centralidad en una visión de 10 años, muestra un sostenimiento de las actividades financieras y comerciales que actualmente existen en el sector. La vocación de La Carolina se mantiene y, dado que existen pocos predios disponibles para seguir densificando el sector, se espera que la tendencia residencial actual se mantenga.

Centralidad Metropolitana: Mariscal

Vocación: residencial, comercial, turística, equipamiento educativo, equipamiento de salud

La Mariscal es una centralidad ubicada en la parroquia Mariscal Sucre, que alberga diversas actividades económicas; hecho que con el tiempo ha generado problemas de seguridad ciudadana, conflictos sociales, congestión vehicular y, como consecuencia, un decrecimiento de la población que reside en el sector. Sin embargo, es un sector de suma importancia para el DMQ ya que tiene edificaciones con valor patrimonial y que constan en el inventario del IMP, además que por su ubicación valiosa cuenta con todos los SPS y cercanía a todos los tipos de equipamiento. Por estas razones es necesario proteger el patrimonio existente mientras se promueve la residencialidad de la zona y se genere un mayor control de las actividades económicas.

La proyección de la centralidad en una visión de 10 años, muestra una recuperación de la función habitacional de La Mariscal, combinado con la protección del patrimonio arquitectónico y el mejor control de las actividades económicas del sector. Con esto se logrará que las actividades comerciales del sector y la residencialidad puedan coexistir de una manera más armoniosa.

Centralidad Zonal: Río Coca – Granados

Vocación: residencial, comercial, conectividad, equipamiento educativo

El sector comprendido en los alrededores de la Río Coca-Granados se encuentra ubicado en la Parroquia Jipijapa. La centralidad cuenta con una excelente dotación de equipamientos educativos, de salud, recreativos, administrativos y de transporte. Dentro de esta zona uno de los componentes más fuertes es la movilidad y conectividad, ya que se encuentra la Estación Terminal Río Coca de la Ecovía y la Terminal Terrestre Interparroquial, ambas estaciones juegan un papel fundamental de

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

conectividad tanto para la meseta central del DMQ como para las parroquias ubicadas en los Valles de Cumbaya, Tumbaco y Pifo. Esta centralidad necesita una reestructuración vial, una mejora en las terminales de transporte público, un mejor aprovechamiento del suelo y una potenciación de la mixticidad en los usos de suelo y por la alta presencia de lotes subutilizados.

La proyección de la centralidad, en una visión de 10 años, evidencia una renovación en el sector. Se mejorará la conectividad vial y peatonal, sobre todo la conexión entre la Av. Eloy Alfaro, la Río Coca y las calles perpendiculares y paralelas a ella. Además se potenciarán los usos de suelo mixtos para garantizar la dotación de comercio y residencia en el sector. Hechos que potenciarán a la centralidad y la convertirán en un punto estratégico de movilidad interparroquial, donde se combinan usos residenciales con los comerciales.

Centralidad Sectorial: La Floresta

Vocación: residencial, cultural, equipamiento educativo

La Floresta es un barrio tradicional ubicado en el centro norte de Quito, en la parroquia Mariscal Sucre. La centralidad cuenta con una dotación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, convergencia de actividades diversas, con una alta accesibilidad al transporte público y con una excelente conectividad con los barrios vecinos con actividades comerciales, culturales y de entretenimiento como la Mariscal, González Suárez, La Paz, La Vicentina y Guápulo. En el sector suroccidental se encuentra una aglomeración de instituciones educativas que comprenden universidades privadas, centros tecnológicos de educación superior, centros educativos, una escuela de manejo y una escuela secundaria. En los alrededores de la Avenida 12 de octubre y de la Calle Isabel La Católica se evidencia una mayor presencia de hoteles, restaurantes, oficinas y servicios varios.

El valor de las propiedades se ha incrementado y existe una fuerte presión inmobiliaria en el sector, debido al auge del barrio. Sin embargo, gracias a la alta presencia de patrimonio arquitectónico, a la configuración y dinámicas urbanas y a la cohesión social de quienes residen en el sector, se incita el cumplimiento del Plan Especial La Floresta, estipulado en la Ordenanza No. 135, plan que busca preservar las características arquitectónicas y urbanísticas del barrio.

La proyección de la centralidad en una visión de 10 años, muestra un fortalecimiento de las dos principales características de La Floresta, el componente cultural-artístico y el componente educativo. Se mejorará la protección del patrimonio existente y de las dinámicas actuales, mientras que se potenciará la residencialidad con dinámicas propias del barrio.

Centralidad Sectorial: La “Y”

Vocación: residencial, comercial, transportes

La centralidad se encuentra en la Parroquia Ñaquito. En el sector aledaño, se encuentran diversos centros médicos y hospitales, diversos locales comerciales, oficinas y apartamentos. La “Y” se encuentra ubicada en un sector estratégico ya que se encuentra cerca de una parada del Metro y el sector cuenta con buena dotación de equipamientos. Esta centralidad necesita una renovación, debido a que con el cierre de la estación del Trolebús, tres lotes municipales han quedado subutilizados y es necesario realizar un proyecto que mejore la conectividad, peatonal y vial, que brinde equipamientos recreativos públicos y que pueda generar ofertas habitacionales a un costo accesible y asequible para la población más necesitada.

En 10 años, la visión para la centralidad de la Y es mejorar la conectividad vial y peatonal, sobre todo en los terrenos donde se encontraba la estación del Trolebús. Al mismo tiempo se fortalecerá el uso

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

residencial, acompañado de la dotación de equipamiento recreativo y de comercio . Con estas intervenciones se generarán dinámicas residenciales y comerciales en el sector.

0. Administración Zonal Manuela Sáenz**Centralidad Metropolitana: Centro Histórico De Quito****Vocación: residencial, comercial, cultural, turística, conectividad, transportes**

La centralidad del Centro Histórico de Quito comprende al área patrimonial delimitada por el IMP y sus alrededores. Cuenta con todos los equipamientos, SPS y con una excelente conectividad con diversos sistemas de transporte público. Sin embargo, el componente más representativo del sector es la alta presencia de patrimonio histórico, ya que hace que el CHQ sea uno de los más importantes centros históricos de Hispanoamérica y, según la UNESCO, el primer patrimonio cultural de la humanidad. Sin embargo, es necesario hacer hincapié que la función habitacional ha venido decayendo a lo largo de los años, mientras que las actividades comerciales son las que gozan de mayor presencia en el Centro. Por ello, es necesario realizar proyectos paralelos que aporten a la recuperación de la función habitacional del Centro Histórico.

La proyección de la centralidad en una visión de 10 años, muestra la recuperación de la función habitacional del CHQ, acompañado de la conservación del patrimonio y de la coexistencia con las actividades comerciales que caracterizan al Centro. Al mismo tiempo se potenciarán proyectos viviendas de interés social y la restauración integral de las viviendas patrimoniales para que cumplan una función habitacional mediante la aplicación de mecanismos de gestión que faciliten esta meta.

Centralidad Zonal: El Ejido-Alameda**Vocación: residencial, comercial, cultural, transportes, recreacional**

La centralidad se encuentra ubicada en dos parroquias, Itchimbia y San Juan. Comprende al parque El Ejido, a la Casa de la Cultura, al parque El Arbolito, cuenta con todos los tipos de equipamiento y con accesibilidad a diversos sistemas de transporte público. Es un lugar estratégico ya que se encuentra en un punto central de la ciudad, con facilidad de conexiones tanto al norte como al sur de la ciudad.

Por un lado, se evidencian bienes patrimoniales que deben conservarse, tal y como en el sector de Santa Prisca; y, por otro lado, hay sectores que muestran signos de deterioro y que podrían mejorarse con intervenciones específicas como la Av. 10 de agosto.

La proyección de la centralidad en una visión de 10 años, evidencia el fortalecimiento de las dos principales características del sector: la primera enfocada en la locación y altos niveles de dotación de SPS y equipamientos mediante la consolidación del uso residencial y comercial, y la segunda característica de conservación del patrimonio arquitectónico existente en el sector.

0. Administración Zonal La Delicia**Centralidad Zonal: Calderón****Vocación: residencial, comercial, equipamiento de salud, conectividad.**

La centralidad de Calderón está ubicada en la parroquia de mismo nombre y se desarrollará alrededor del Hospital General Docente de Calderón, donde actualmente ya se observa un aumento en la

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

actividad comercial, principalmente relacionada al hospital, por ejemplo clínicas médicas y farmacias. La parroquia de Calderón cuenta con una población grande y con diversos barrios regularizados y lotes de oportunidad. Es decir, existe la oportunidad de la centralidad atender a la población que ya vive en Calderón a través del desarrollo de equipamientos y actividades económicas, así como un terminal de transportes y vivienda social a través de zonas especiales de interés social (ZEIS), en los lotes de oportunidad. Se recomienda el desarrollo de esta centralidad, también, para incentivar la ocupación de esas áreas bien servidas y concentrar el crecimiento de la parroquia cerca del hospital para desincentivar la expansión urbana y la ocupación informal hacia el norte de Calderón.

La proyección de la centralidad en una visión de 10 años, muestra un fortalecimiento de las dos principales características de Calderón histórico: la primera el aspecto cultural, el mismo que potenciará los atractivos existentes del centro de la parroquia y se consolidará como un sitio representativo identitario y en segundo lugar, su relevancia como uno de los principales puntos de abastecimiento del norte de la ciudad, lo cual generará dinámicas comerciales locales mediante el comercio minorista, así como también al por mayor aportando al mercado alimentario de la ciudad

Centralidad Zonal: Carapungo

Vocación: residencial, comercial, recreativo, conectividad

La centralidad de Carapungo se destaca por su ubicación privilegiada cercana a la entrada a la parroquia de Calderón, cuyo acceso fue facilitado, recientemente, por el intercambiador de Carapungo. El intercambiador conecta la Av. Simón Bolívar a la Panamericana Norte o, en otras palabras, la meseta central a la parroquia de Calderón y Carapungo está ubicado justo en esta intersección, lo que le hace un punto de conexión y comercio importante del sector. Adicionalmente, la alta densidad de Carapungo es resultado del programa de vivienda del gobierno central que, junto a la característica conectora de la ubicación, fue el articulador del desarrollo urbano de la parroquia. Esta centralidad, por tanto, está bien servida cuanto a los sistemas públicos de soporte y tiene potencial para reorganizarse de manera a diversificar la oferta de actividades económicas, servicios y de equipamientos y, así, ofrecer más oportunidades para sus residentes.

En los próximos 10 años la centralidad de Carapungo se consolida mediante un proceso de sostenimiento de la densidad población con la que cuenta y se potencia con la mejoría en los sistemas públicos de soporte y equipamientos que ya funcionan en el sector. Las actividades comerciales que caracterizan a Carapungo se ven fortalecidas y diversificadas gracias a la ubicación estratégica de la centralidad, la misma que se conecta de manera directa con la centralidad de Calderón Central.

Centralidad Sectorial: Calderón Histórico

Vocación: comercial, administrativa, cultural, abastecimiento, recreacional

La centralidad de Calderón Histórico corresponde al área más antiguo de la parroquia y representa parte de las áreas históricas del DMQ. Debido a esta importancia histórica y por destacarse en el análisis de componente simbólico, esta centralidad tiene vocación cultural y sus características urbanísticas, arquitectónicas y identitarias, tangibles e intangibles, deben ser preservadas y potenciadas por la centralidad, principalmente alrededor de la plaza y la iglesia. Las actividades económicas de esta centralidad se relacionan fuertemente al Mercado de Calderón, es decir, al abastecimiento alimentario. En el entorno del mercado, se ha desarrollado comercio por mayor y por menor de alimentos que aportan a esta misma vocación. Finalmente, en Calderón Histórico está ubicado el GAD parroquial de Calderón, lo que aporta a las dinámicas urbanas de la centralidad.

La proyección de la centralidad en una visión de 10 años, muestra un fortalecimiento de las dos principales características de Calderón histórico: la primera el aspecto cultural, el mismo que

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

potenciará los atractivos existentes del centro de la parroquia y se consolidará como un sitio representativo identitario y en segundo lugar, su relevancia como uno de los principales puntos de abastecimiento del norte de la ciudad, lo cual generará dinámicas comerciales locales mediante el comercio minorista, así como también al por mayor aportando al mercado alimentario de la ciudad

0. Administración Zonal La Delicia**Centralidad Zonal: Mitad del Mundo**

Vocación: residencial, comercial, turística, cultural, conectividad.

La Mitad del Mundo, ubicada en la parroquia de San Antonio, cuenta con el principal punto turístico del Ecuador, y hace que esta área sea muy visitada a diario y que cuente con una buena oferta de restaurantes y comercio en sus alrededores, además de crear un nodo cultural relacionado a las actividades turísticas del local. Adicionalmente, San Antonio tiene una ubicación destacada por conectar la meseta central con la Mancomunidad del Chocó Andino y con la costa ecuatoriana, lo que le hace importante a la centralidad propuesta de la Mitad del Mundo tanto para la conexión Inter cantonal como para un eje turístico de carácter cultural y natural en el DMQ. El desarrollo de esta centralidad va a reducir los desplazamientos y los actuales y futuros residentes de San Antonio no tendrán que ir hasta Pomasqui o a otros barrios del DMQ para acceder a comercios y servicios.

La proyección de la centralidad en los próximos 10 años representa un hito turístico nacional que ha sido complementado con sistemas públicos de soporte para garantizar la calidad de vida de los pobladores del sector. Así mismo, la centralidad ha permitido consolidar los asentamientos en las cercanías de la centralidad evitando una expansión hacia el norte de la parroquia y generando dinámicas económicas alrededor de los servicios y equipamientos emplazados sobre la Av. Equinoccial. Además, se presenta una conexión integral entre el área histórica patrimonial con el eje principal de desarrollo de la centralidad mediante intervenciones de mejoramiento urbano.

Centralidad Zonal: Cotocollao - Ofelia

Vocación: comercial, cultural, transportes, abastecimiento.

Cotocollao constituye una de las parroquias más antiguas del Distrito Metropolitano de Quito por su connotación histórica en la ocupación del espacio, cuyos asentamientos indígenas originarios datan de la época precolombina. Las evidencias arqueológicas confirman que en Cotocollao se establecieron los primeros habitantes de montaña del país hace más de 3500 años. Desde entonces, la riqueza cultural se ha manifestado en la parroquia cuyos pronunciamientos culturales tanto materiales como inmateriales han persistido a través del tiempo.

Actualmente, Cotocollao tiene un rol comercial relevante a lo largo del Boulevard de la calle Lizardo Ruiz que inicia en el extremo oriental de la parroquia y se extiende hasta el occidente al rematar con el área histórica conformada por el parque central, la iglesia de San Juan Bautista y el entorno residencial con elementos arquitectónicos inventariados que conjugan usos residenciales y múltiples que refuerzan la característica comercial del sector. Se pretende que la centralidad se potencie considerando el impacto que tendrá la extensión del Metro de Quito hacia el extremo sur oriental de la parroquia fomentando así multiplicidad de usos y generando dinámicas urbanas a través del fortalecimiento del Sistema Metropolitano de Transporte.

La proyección de Cotocollao como centralidad en los próximos 10 años, es producto de una renovación y potenciación urbana construida bajo el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), de

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ésta manera se espera que la extensión del proyecto Metro de Quito permita que Cotocollao potencie su dinámica residencial y comercial, además de utilizar el potencial cultural como herramienta de atracción turística.

Centralidad Sectorial: Comité del Pueblo – San Isidro del Inca**Vocación: residencial, comercial**

Por su historia de lucha y apropiación popular, esta centralidad propuesta se desarrolló como un área residencial de alta densidad y carácter popular ubicada en el norte de la ciudad con potencial para conectar la meseta central a la Administración Zonal de Calderón. Y aunque la actividad comercial ya esté consolidada en las calles principales, aún faltan servicios y equipamientos públicos para atender a esta población. Por esta razón, se propone la proyección de la centralidad Comité del Pueblo – San Isidro del Inca en los próximos 10 años con la intención de proveer a esta área lo que falta para que garantizar que sea bien servida de sistema público de soporte y de equipamientos y para que atienda adecuadamente las necesidades urbanas de sus residentes, incluyendo el acceso a transporte público y a oportunidades laborales, así como la recuperación de la quebrada y de la conexión con el sector El Carmen.

0. Administración Zonal Valle de los Chillos**Centralidad Zonal: Conocoto****Vocación: residencial, comercial, turística, conectividad.**

La centralidad Sub Urbana de la Administración Zonal Los Chillos se encuentra delimitada dentro de la parroquia de Conocoto. El polígono generado para establecer la centralidad se encuentra en su mayoría consolidado y no presenta amenazas de orden natural, por lo que cumple con los parámetros establecidos en el Modelo Territorial Deseado, como la presencia y una gran aglomeración de actividades económicas en contraste a otros sectores de la administración zonal, lo cual representa la importancia de esta zona para el comercio y su afluencia peatonal. De igual forma existen equipamientos de salud y educación, algunas áreas verdes, cuenta con cobertura de vías y el alcance de transporte público que aproximadamente es el 100% en base a las paradas de transporte. Por su característica de cabecera parroquial se encuentran incluidos varios inmuebles patrimoniales y su parque central. Por su ubicación próxima al Cantón Rumiñahui, la centralidad de Conocoto se relaciona con otra área de intensas dinámicas urbanas, El Triángulo. Aunque este no sea parte del DMQ, su conexión con Conocoto revela una importante coexistencia entre cantones y permite que se considere una cooperación entre ambas.

En su proyección a 10 años se espera que el desarrollo de esta centralidad, fomente la ocupación de áreas bien servidas que se encuentran alrededor del damero histórico de Conocoto: hacia la vía antigua a Quito, las Avenidas Ilaló y Abdón Calderón, así como, potenciar el equilibrio entre comercios, servicios y residencia.

0. Administración Zonal Tumbaco**Centralidad Zonal: Cumbayá**

Vocación: residencial, comercial, cultural, equipamiento educativo, empresarial-financiero

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El modelo territorial actual identifica las centralidades zonales a los centros urbanos de Cumbayá y Tumbaco como áreas en constante evolución y atracción de nuevas actividades y residentes, debido a su actual consolidación, historia, identidad, concentración de comercios, servicios, equipamientos, vivienda, etc. La centralidad zonal Cumbayá “está considerada como una de las parroquias más antiguas, es poseedora de un valioso caudal histórico que con el devenir de sus diversas etapas se ha alimentado, proyectando y realizando su transformación y progreso”¹. Su configuración espacial originalmente reticular y posteriormente compuesta de manzanas de mayor dimensión, debido a varios conjuntos habitacionales de baja densidad y predios comerciales que concentran actividades comerciales, servicios y equipamientos sociales tanto educativo (Colegios, Universidad San Francisco), recreativo (Chaquiñan) de la parroquia, entre otros. Se encuentra atravesada por las Avenidas Oswaldo Guayasamín y María Angélica Idrobo, que son los principales articuladores longitudinales con la meseta de Quito y la parroquia rural de Tumbaco. Los nuevos proyectos inmobiliarios al oeste y lotes de oportunidad al este de la centralidad impulsarán la compacidad del territorio a mediano plazo, en donde actualmente existen densidades urbanas bajas. Por esta razón es necesaria la provisión de equipamiento cultural en esta centralidad, que al momento es baja.

1 Antecedentes históricos. Gobierno Autónomo Descentralizado de Cumbayá. <https://www.gadcumbaya.com/historia#:~:text=Cumbayá%20está%20considerada%20como%20una,el%20padre%20llamado%20Alonso%20Hernández>. Obtenido el 05 de enero de 2021

Centralidad Zonal: Tumbaco

Vocación: residencial, comercial, político administrativa, cultural

La centralidad zonal Tumbaco nace de “la donación de tres cuadras de terreno para que se realice la fundación del pueblo, en cuya primera cuadra se construye la iglesia y el cementerio... que más tarde fuera la floreciente población de Tumbaco”². Su configuración espacial es reticular y posteriormente adaptada a la Avenida Oswaldo Guayasamín ya que es el principal articulador entre la centralidad de Cumbayá y la parroquia rural de Puenbo. Se caracteriza por su alta concentración comercial a lo largo de la avenida principal y alrededor del núcleo original. Predominan los equipamientos administrativos, educativos y recreativos y su crecimiento poblacional se proyecta hacia el lado sur en lotes públicos de oportunidad con el desarrollo del plan complementario.

2 Historia de Tumbaco. Gobierno Autónomo Descentralizado de Tumbaco. <https://tumbaco.gob.ec/historia/>

Centralidad sectorial: San Patricio

Vocación: Comercial, residencial

San Patricio es un área estratégicamente ubicada al sur oeste de la parroquia de Cumbayá, la cual cuenta con lotes vacantes propicios para proyectos de desarrollo urbano y con vinculación con la Ruta Viva, vía arterial que se enlaza con la meseta central y con las parroquias rurales del DQM, razón por la cual, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de 22 de febrero del 2015, ya considera este territorio como una subcentralidad. La proyección de San Patricio como centralidad en los próximos 10 años, nace de la iniciativa inmobiliaria que permitirá un desarrollo ordenado y garantizará una cobertura adecuada de infraestructura y servicios públicos. En este contexto, según la Ordenanza Metropolitana 284, sancionada el 25 de enero de 2019, se aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE) San Patricio, mismo que, contempla ocho sectores con diferentes escalas y genera 106 lotes con un área

Anexo Nro. 21 DESCRIPCIÓN ACTUAL Y FUTURA DE LAS CENTRALIDADES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

útil total de construcción próxima a 1.200.000,00 m², dentro de las cuales destaca el sector C que concentra edificaciones de uso múltiple las cuales contarán con oficinas, hoteles, equipamiento médico privado, residencia y diversidad de comercio. En esta zona se ubicará la mayor densidad y concentración de servicios e infraestructura del proyecto con una nueva red vial que se articulará al sistema vial existente, generando conectividad hacia las vías principales de acceso.

0. Tabla de Intensidad de dinámicas urbanas y vocación de las centralidades³

CENTRALIDAD	VOCACIÓN											GRADO DE IMPACTO	VARIEDAD DE VOCACIONES	INTENSIDAD DE DINÁMICAS URBANAS AL 2020		
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	POLITICO-ADM	CULTURAL	TRANSPORTES	RECREACIONAL	ABASTECIMIENTO	TURISTICA	LOGÍSTICA	EQUIP. EDUCATIVO	EQUIP. SALUD				CONECTIVIDAD	EMPRESARIAL/FINANC.
Quitumbe	■	■	■	■	■	■					■			METROPOLITANA	5 a 7	media
Bicentenario	■	■			■	■						■				media
La Carolina	■	■	■			■							■			alta
Mariscal	■	■						■		■	■					alta
Centro Histórico de Quito	■	■	■	■	■							■				alta
Chimbacalle – La Villaflora – La Magdalena	■	■			■	■		■				■		ZONAL	4 a 6	alta
Solanda – San Bartolo	■	■			■	■	■					■				media
Rio Coca – Granados	■	■								■		■				baja
El Ejido – Alameda	■	■			■	■							■			alta
Calderón	■	■									■	■				baja
Carapungo	■	■				■						■				media
Mitad del Mundo	■	■			■			■				■				baja
Cotocollao – Ofelia	■	■			■	■		■								alta
Conocoto (y El Triángulo)	■	■										■				media
Cumbayá	■	■			■					■			■			media
Tumbaco	■	■	■	■									■			media
Guamaní - Turubamba	■	■							■							media
La Floresta	■	■			■					■						media
La "Y"	■	■			■									media		
Comité del Pueblo – San Isidro del Inca	■	■												alta		
Calderón Histórico	■	■	■	■			■							media		
San Patricio	■	■												baja		

Fuente: STHV, 2021
Elaboración: STHV, 2021

3 La intensidad de dinámicas urbanas al 2020 está basada en el análisis plasmado en el “mapa de intensidad de dinámicas urbanas según cruce de las variables de actividad económica, equipamientos, cobertura de servicios y transportes y densidad neta”. En el mapa, se consideró consolidación alta el color rojo, media el color naranja y baja el color amarillo.