

## DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0085	
<b>Fecha informe:</b>	<b>14 de marzo de 2024</b>
<b>Tema:</b>	<b>Informe justificativo de factibilidad de creación de tratamientos urbanísticos para el Distrito Metropolitano de Quito</b>
<b>Equipo técnico:</b>	<b>Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial</b>

### 1. ANTECEDENTES

Los numerales 14 y 15 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo definen los tratamientos urbanísticos para suelo urbano y rural; en concordancia, el artículo 42 ibídem define el concepto de tratamientos urbanísticos de manera general y establece, según la clasificación y subclasificación del suelo, cómo estos deben ser asignados. Adicionalmente, el artículo 42 determina: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente”*

*En relación a los procesos de competencia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el artículo 110 de la LOOTUGS determina: “Las sanciones que sean de competencia de la Superintendencia, serán resueltas por el órgano competente de la Superintendencia, de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento a esta Ley, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa. Hasta antes de la emisión de la resolución por parte de la Superintendencia, la entidad pública sujeta a control de la Superintendencia podrá ofrecer un compromiso tendiente a enmendar la acción u omisión motivo del procedimiento sancionatorio y la reparación de los bienes jurídicos afectados. La entidad pública sujeta a control de la Superintendencia tendrá el plazo de tres meses para cumplir el compromiso, caso contrario el procedimiento sancionatorio continuará su trámite...”*

El artículo 42 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: *“(...) La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina varios tratamientos para suelo urbano y rural que pueden ser utilizados total o parcialmente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, al tiempo que podrán formular nuevos tratamientos de acuerdo a su realidad territorial, con el respectivo soporte técnico que justifique su aplicación.*

*El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales o metropolitanos para la asignación de tratamientos para cada Polígono de Intervención Territorial del suelo urbano y rural del cantón según lo establecido en el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.”*

El artículo 42 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: “(...) La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina varios tratamientos para suelo urbano y rural que pueden ser utilizados total o parcialmente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, al tiempo que podrán formular nuevos tratamientos de acuerdo a su realidad territorial, con el respectivo soporte técnico que justifique su aplicación.

*El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales o metropolitanos para la asignación de tratamientos para cada Polígono de Intervención Territorial del suelo urbano y rural del cantón según lo establecido en el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.”*

El artículo 30 de la Resolución No. 005-CTUGS-2020 establece cómo se debe asignar tratamientos urbanísticos a los Polígonos de Intervención Territorial en razón de la subclasificación de suelo y prevé la posibilidad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados puedan crear nuevos tratamientos debidamente justificados.

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

El artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021 establece que: “... La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, del Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y”

El Concejo Metropolitano de Quito aprobó mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022, la Ordenanza que sustituye al Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” del Libro IV.1. “Del Uso del Suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la cual se publicó en el Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022;

El Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021, entró en vigencia el 11 de noviembre de 2022

Mediante Informe Técnico No. SOT-PAC-INZ9-ITR-001-CT elaborado el 30 de septiembre de 2022, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dentro de la evaluación a los Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso del Distrito Metropolitano de Quito las recomendaciones del citado informe señala: “Acoger lo que dispone el artículo 30 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, de Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo de NORMA TÉCNICA USO Y GESTIÓN DE SUELO Y PLANES URBANÍSTICOS DE GADS que manda: *“Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial.- Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS (...) En el marco de sus competencias, los GAD municipales y metropolitanos podrán generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la dependencia municipal o metropolitana responsable de la planificación y que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal o Metropolitano dentro de la expedición de la ordenanza de la aprobación de los PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.”*

## 2. DESARROLLO

### 2.1. Asignación de los tratamientos urbanísticos

La LOOTUGS en su artículo 42 establece la asignación de los tratamientos urbanísticos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTOS
URBANO	Consolidado	Conservación
		Sostenimiento
		Renovación
	No Consolidado	Mejoramiento integral
		Consolidación
		Desarrollo
	Protección	Conservación
		Recuperación
	RURAL	Expansión Urbana
Protección		Conservación
		Recuperación
Producción Aprovechamiento Extractivo		Promoción productiva
		Recuperación
		Mitigación

El Plan de Uso y Gestión de Suelo en el Capítulo II – Tratamientos Urbanísticos, establece que: *“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.”*

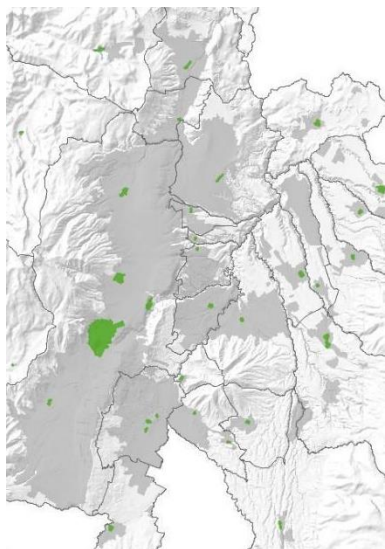
Para la asignación de tratamientos urbanísticos en el DMQ se identificó la clasificación y subclasificación de suelo de cada uno de los polígonos de intervención territorial (PIT) del DMQ conforme a las disposiciones de la ley. A partir de este resultado, se incorporó el análisis cuantitativo y cualitativo de cada (PIT) en relación a la densidad poblacional, la existencia de asentamientos humanos regularizados o asentamientos de hecho, homogeneidad morfológica, características históricas, culturales o paisajísticas, deterioro físico-ambiental, si requiere intervención o dotación de infraestructura y/o equipamientos, y si se encuentra en una zona de susceptibilidad alta o muy alta a una amenaza natural.

La evaluación de esta información permitió comparar datos entre polígonos de intervención territorial en el DMQ que evidencian características territoriales comunes en función de los conceptos de los tratamientos urbanísticos determinados por la ley.

De manera paralela a las variables cuantitativas y cualitativas, se estableció un procedimiento para el análisis cartográfico de cada PIT en relación a las características geomorfológicas y de morfología urbana (tejido, parcelario, trama vial, curvas de nivel y pendiente), territoriales (edificabilidad, sistemas públicos de soporte), económicas (LUAE-AIVAS), Asentamientos humanos (asentamientos regularizados y, de hecho), susceptibilidad a amenazas naturales y antrópicas.

Con los resultados de los análisis técnicos antes mencionados se realiza la asignación de un tratamiento urbanístico a cada uno de los PIT urbanos y rurales en las siguientes zonas territoriales:

## **Suelo Urbano – Consolidado – Conservación**

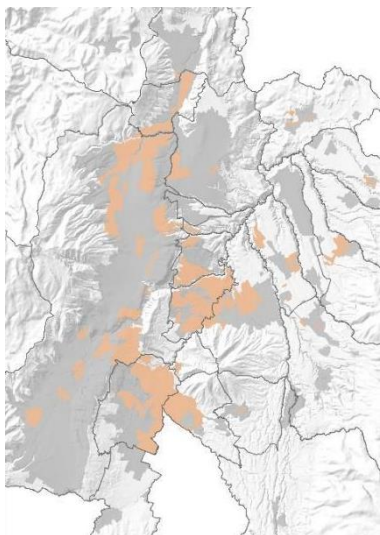


Asignado de acuerdo con la Declaratoria de Patrimonio Nacional y la Ordenanza Metropolitana 260 de áreas históricas, es decir: el Centro Histórico, el núcleo histórico de Guápulo, Cotocollao y Chillogallo.

Los núcleos urbanos de las parroquias rurales: Lloa, La Merced, Checa, El Quinche, Nayón, Guayllabamba, entre otros.

Aquellas zonas con vestigios arqueológicos en donde se tienen que orientar las acciones que permitan conservar sus características, es el caso del Parque Arqueológico y Ecológico Rumipamba.

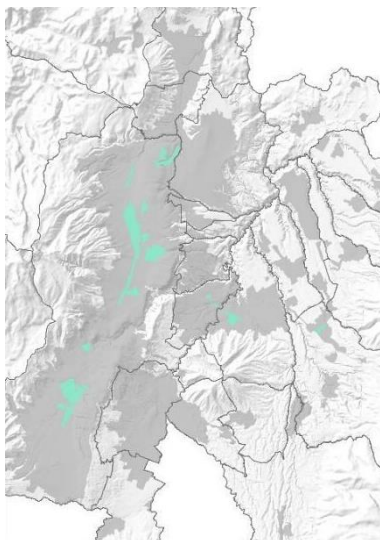
### **Suelo Urbano – Consolidado – Sostenimiento**



Asignado a los PITs con los altos niveles de consolidación, cobertura de servicios, equipamientos, y densidad poblacional, que responden a características de homogeneidad morfológica y a la necesidad de establecer una normativa que mantenga el equilibrio entre el uso, la edificación y los sistemas públicos de soporte.

Se encuentra de manera predominante en las parroquias de Cochapamba, San Isidro del Inca, Carcelén, Chimbacalle, La Ecuatoriana, Puengasí, Conocoto, Cumbayá, Tababela, Nayón y Pifo

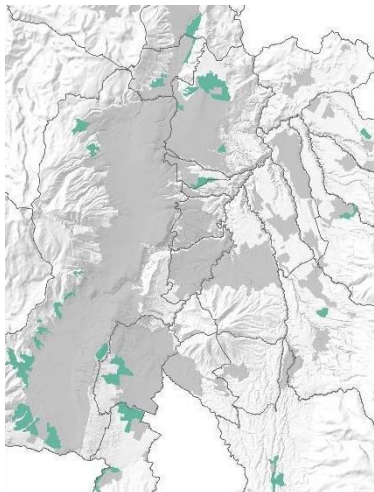
### **Suelo Urbano – Consolidado – Renovación**



Asignado a los PITs que por su baja intensidad de uso, densidad o deterioro morfológico deben ser reemplazados en un mediano o largo plazo.

Esto sucede en parroquias como Solanda (susceptibilidad alta y muy alta a la amenaza de subsidencia), Carcelén central, frente a la Panamericana Norte (E35); en Sectores cercanos a San José del Condado, Río Coca-Granados y La Pradera; en el Bicentenario (fortalecer la centralidad metropolitana con baja densidad poblacional actual); en la Av. 10 de Agosto (deterioro), Quitumbe, San Bartolo, ciertas zonas de Cumbayá, Tumbaco y Pifo

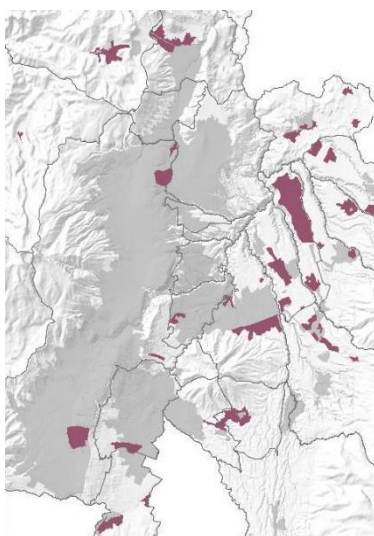
### Suelo Urbano – No Consolidado – Mejoramiento Integral



Asignado a PITs con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacios públicos.

Este tratamiento se asignó en parroquias del sur como Chilibulo, Chillogallo, La Ecuatoriana y Guamaní, hacia los valles en Amaguaña, Puembo y Yaruquí, hacia el norte en El Condado y Calderón.

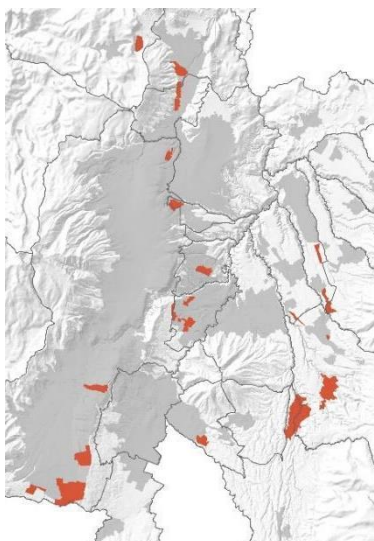
### Suelo Urbano – No Consolidado – Consolidación



Asignado en PITs con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacios públicos.

Este tratamiento se asignó en parroquias del sur como Chilibulo, Chillogallo, La Ecuatoriana y Guamaní, hacia los valles en Amaguaña, Puembo y Yaruquí, hacia el norte en El Condado y Calderón.

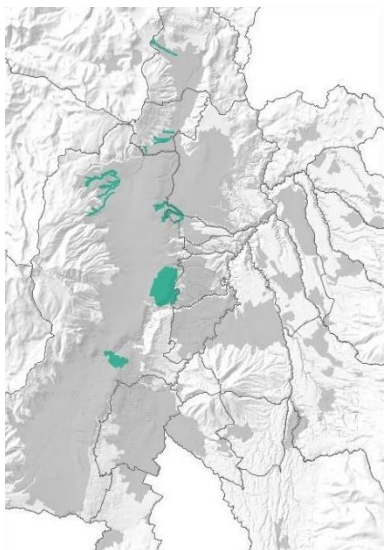
### Suelo Urbano – No Consolidado – Desarrollo



Asignado a PITs que no presentan procesos previos de urbanización y que necesitan de dotación y mejoramiento de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos para ser transformadas e incorporarse a la estructura urbana existente.

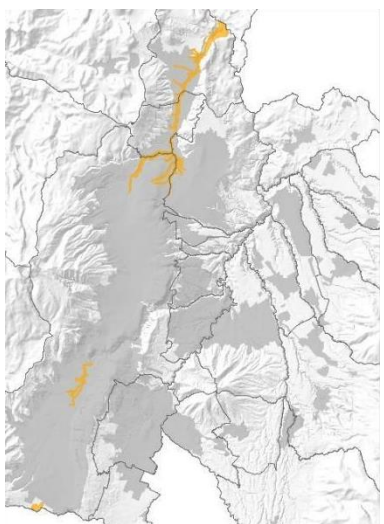
Este es el caso de parroquias como Turubamba, Llano Chico, Pomasqui, Pifo y Píntag, que evidencian densidades muy bajas, asentamientos humanos aun dispersos que no conforman una estructura urbana definida, carecen vías que faciliten su accesibilidad y conectividad con las demás zonas del DMQ.

### Suelo Urbano – Protección – Conservación



Asignado con el objetivo de conservar y valorar las características de alto valor paisajístico, cultural y ambiental que poseen, como el caso del parque Metropolitano Guanguiltagua (Iñaquito), Llano Chico y la Loma de Puengasí.

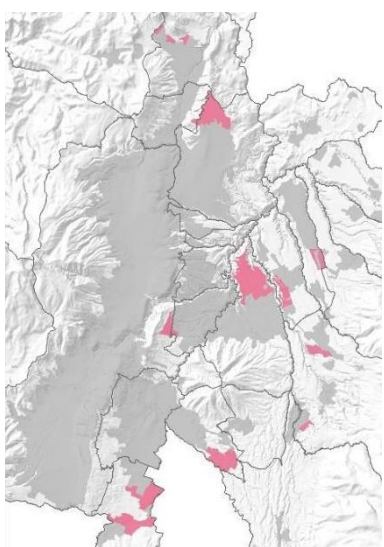
### **Suelo Urbano – Protección – Recuperación**



Asignado a PITs que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a afectaciones antrópicas o naturales, y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas.

Este es el caso de los polígonos correspondientes a las quebradas del Río Machángara, del Río Monjas y una parte del ramal de la quebrada Carretas, ya que presentan zonas con asentamientos humanos de hecho en los bordes de dichas quebradas y su ocupación representa un riesgo para el medio ambiente y la población.

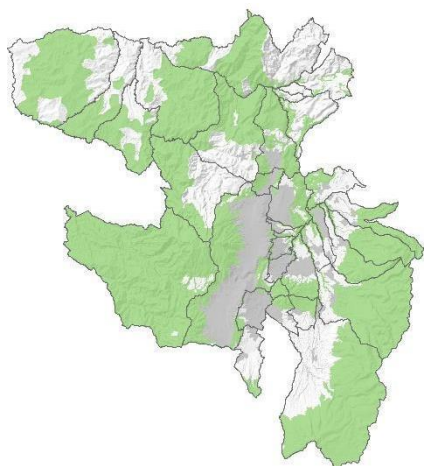
### **Suelo Rural – Expansión Urbana – Desarrollo**



Asignado a todos los PITs de expansión urbana con procesos previos de urbanización muy dispersos y requieren de la dotación de todos los sistemas públicos de soporte necesario para transformarse e incorporarse a la estructura urbana existente, están colindantes a la mancha urbana.

En Amaguaña (conectar y consolidar territorialmente la parroquia); en Cumbayá, Puembo, Pifo y Tumbaco al ser áreas en proceso de urbanización producto de las dinámicas de suburbanización, en Tababela, en zonas de actividades complementarias al aeropuerto (ZAC).

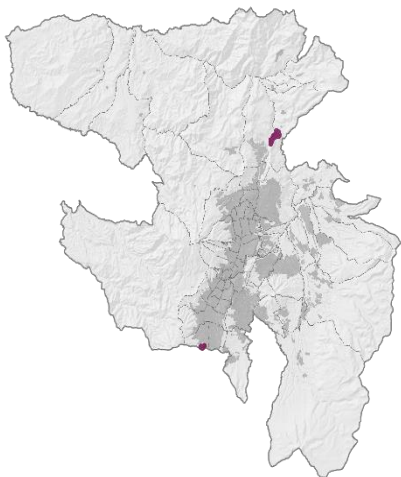
### **Suelo Rural – Protección – Conservación**



Asignado con el objetivo de conservar y precautelar el alto valor histórico, paisajístico y ambiental en zonas SNAP, SMANP, Bosques Protectores, Corredores Ecológicos, Humedales y Páramos.

Este tratamiento es el predominante dentro del suelo rural y se lo encuentra en áreas como el Chocó Andino, Ilaló, AIER Atacazo- Pichincha, bosque de Lloa, el cinturón verde de Quito y el Área de Protección de Humedales de la zona oriental.

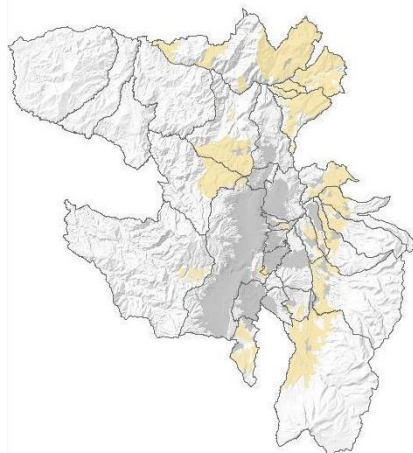
### Suelo Rural – Protección – Recuperación



Asignado en PITs que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico debido al desarrollo de actividades antrópicas, y que necesitan recuperar el equilibrio de los ecosistemas naturales y evitar el fraccionamiento del suelo.

En la parroquia de San Antonio (cuena baja del río Monjas y la confluencia con el río Guayllabamba) por el deterioro y contaminación producto de las actividades extractivas de áridos y pétreos, y en la parroquia de Guamaní en la zona del INIAP, se evidencian asentamientos de hecho en la franja de protección sur con el límite de Cutuglagua.

### Suelo Rural – Producción – Promoción Productiva

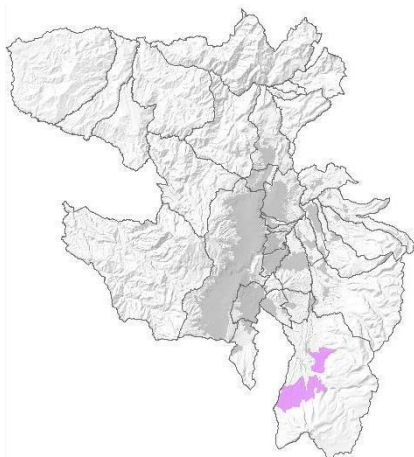


Asignado a los PITs en concordancia a la Capacidad del Uso de la Tierra (CUT) y zonas que cuentan con vocación agroproductiva y están fuera de los sistemas de protección SMANP y SNAP; para potenciar y promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal y de turismo, además de privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria en el DMQ.

Distribuido en parroquias como Chavezpamba, Perrucho, Puéllaro, San José de Minas, Amaguaña, Píntag, Guayllabamba y El Quinche.

### Suelo Rural – Producción – Recuperación

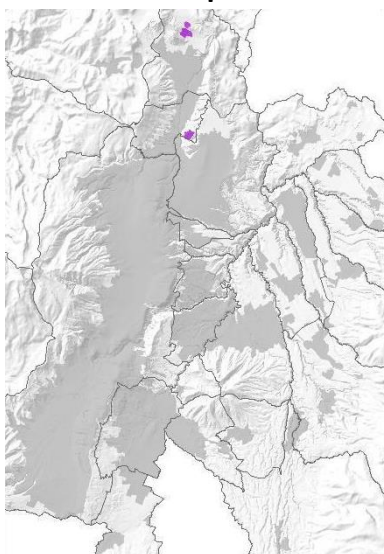




Asignado a PITs que han sido afectados por un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, a causa del desarrollo de las actividades productivas o extractivas para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales.

Como es el caso de la parroquia de Píntag en las quebradas y ríos provenientes del área de Protección de Humedales que se encuentra deteriorado.

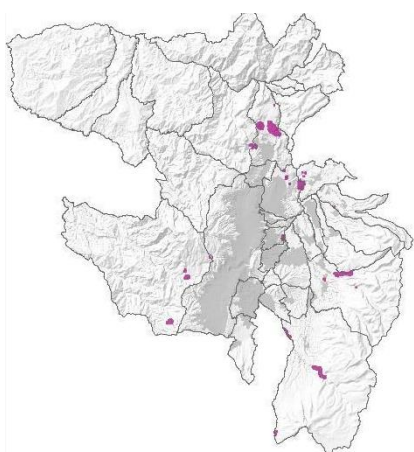
### **Suelo Rural – Aprovechamiento Extractivo – Recuperación**



Asignado a los PITs que contienen canteras que no tienen una concesión vigente o que se hallan en abandono.

La asignación de este tratamiento impide la habilitación del suelo para la extracción de material pétreo, está dirigido a la recuperación de los pasivos ambientales de conformidad con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para la Actividad Minera-RAAM), proceso que está a cargo de la entidad competente. Se encuentra en las canteras ubicadas principalmente en el barrio de Rumicucho en la parroquia de San Antonio y en el barrio de la Marquesa de Solá en Pomasqui.

### **Suelo Rural – Aprovechamiento Extractivo – Mitigación**



Asignado a PITs que tienen una concesión minera vigente o, que tienen zonas con potencial geológico para la extracción, verificadas por la Unidad de Áridos y Pétreos del MDMQ.

Este tratamiento establece las medidas preventivas para minimizar los impactos generados por las actividades de aprovechamiento extractivo.

Se encuentra en las parroquias de: Lloa, Píntag, Pifo, Yaruquí, San Antonio, Calderón, Guayllabamba y Nayón.

## **2.2. Tratamientos urbanísticos propuestos**

El análisis territorial permitió asignar los tratamientos urbanísticos acorde a los conceptos planteados en la LOOOTUGS; sin embargo, el Distrito Metropolitano de Quito por sus características particulares y las dinámicas territoriales, es necesario la creación de nuevos tratamientos, como es el caso de las zonas con potencial de transformación por la incidencia de las estaciones del Metro o BRT, zonas consolidadas en suelo urbano con carencias de infraestructura y equipamientos, reconocimiento y protección de áreas con valor arquitectónico y urbanístico que no constan en la declaratoria de Patrimonio Nacional.

En suelo rural, se incorporan tratamientos para orientar la restricción de asentamientos humanos en suelo rural de protección y producción, con el objetivo de fomentar la ocupación sostenible y proteger las áreas de conservación natural, con presencia de asentamientos humanos.

Los nuevos tratamientos urbanísticos para el DMQ son:

- En suelo urbano consolidado: Protección urbanística, Potenciación y Mejoramiento Gradual.
- En suelo rural de protección: Ocupación restringida.
- En suelo rural de producción: Ocupación sostenible, Ocupación restringida.

Al igual que los tratamientos urbanísticos establecidos en la Ley, aquellos propuestos también guardan concordancia y vinculación con la clasificación y subclasificación del suelo y se asignan según el siguiente cuadro:

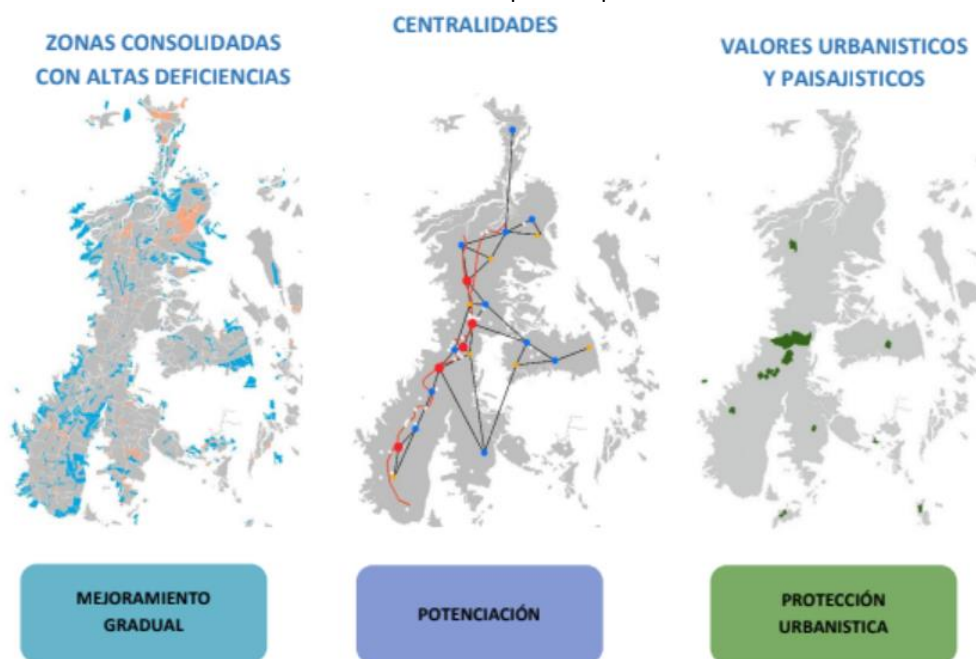
CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTOS
URBANO	Consolidado	Conservación
		Sostenimiento
		Renovación
		<b>Protección urbanística</b>
		<b>Potenciación</b>
	No Consolidado	<b>Mejoramiento gradual</b>
		Mejoramiento integral
		Consolidación
	Protección	Desarrollo
Conservación		
RURAL	Expansión Urbana	Recuperación
		Desarrollo
	Protección	Conservación
		Recuperación
	Producción	Promoción productiva
		Recuperación
		<b>Ocupación restringida</b>

		<b>Ocupación sostenible</b>
	Aprovechamiento Extractivo	Recuperación
		Mitigación

## SUELO URBANO

El suelo urbano del DMQ debido a la rápida expansión presenta diversos niveles de consolidación y especiales características territoriales, bajo este contexto, se identifican zonas que, a pesar de encontrarse consolidadas presentan altas deficiencias y requieren procesos que mejoren la calidad de vida de los habitantes; por otro lado, existen territorios que cuentan con la capacidad de soporte óptima frente a bajas edificabilidades y que se encuentran dentro de las centralidades del Modelo Territorial Deseado - MTD; y otros que requieren estrategias que reactiven los sectores con valores urbanísticos y paisajísticos específicos.

### Tratamientos Urbanísticos Propuestos para Suelo Urbano



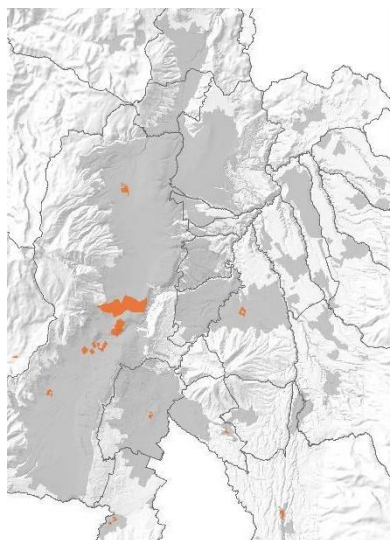
Fuente: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Ordenanza No. 260, IMP, INPC.

Elaboración: SHOT, 2024

### Protección Urbanística

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

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

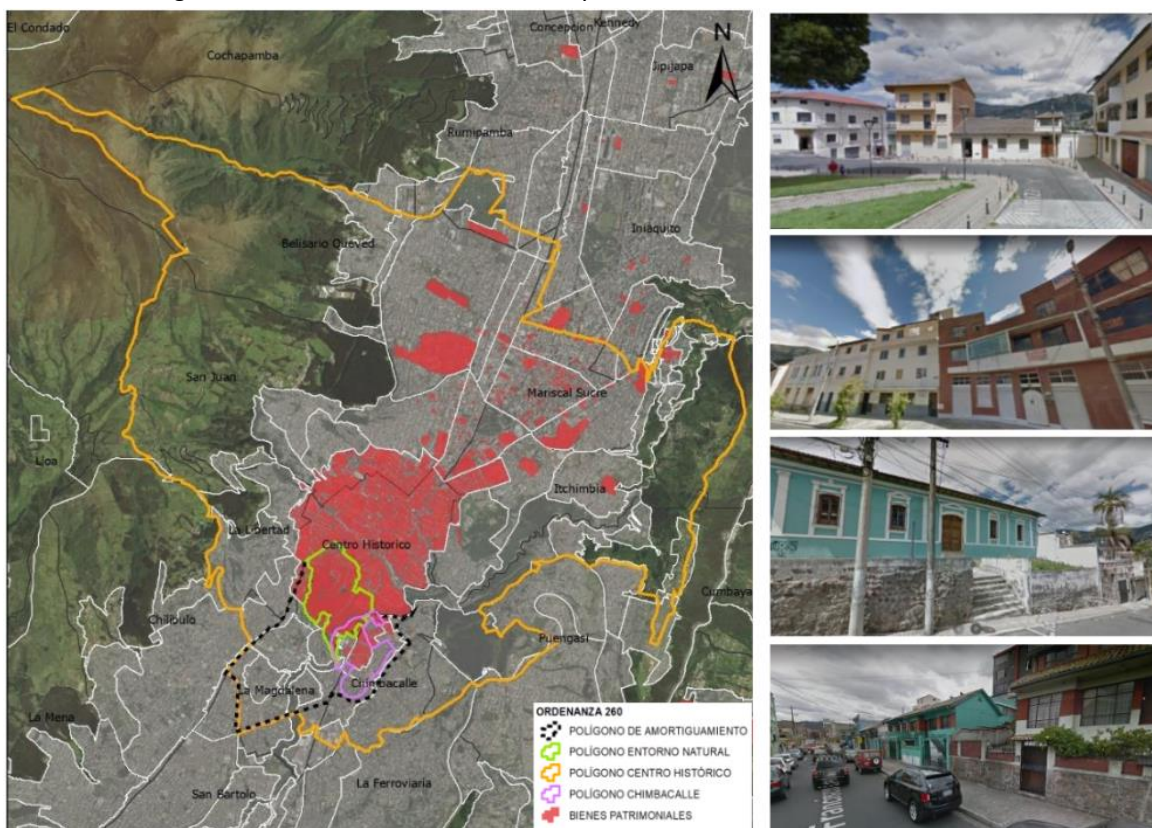


En el DMQ existen conjuntos urbanos cuyas características arquitectónicas y paisajísticas deben ser protegidas pese a no ser patrimoniales, de aquí surge el planteamiento de este tratamiento que busca mantener la armonía morfológica del conjunto urbano.

Se encuentra en Chillogallo en la zona restante a la Declaratoria de Patrimonio Nacional, Chimbacalle, La Magdalena, San Juan y La Mariscal; en las cabeceras de las parroquiales rurales se asigna a la zona destinada como zona amortiguamiento alrededor del núcleo de Conservación Patrimonial.

Para la delimitación de los polígonos, se identificaron los bienes que constan en el Inventario Selectivo de Bienes Patrimoniales y que se encuentran ubicados fuera de los centros o núcleos históricos urbanos, y que, además, representan un conglomerado de edificaciones patrimoniales.

#### Aglomeración de Bienes Inventariados y estudio de características similares.



Fuente: Ordenanza No. 260, Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), Google –Street-View

Elaboración: SHOT, 2024

Estas zonas se caracterizan, no sólo por contar con bienes inventariados, sino también porque han adquirido un significado social y cultural que los hace representativos en su contexto. Para el análisis, se tomó como ejemplo, al barrio de La Floresta. Se realizaron varias jornadas participativas con representantes del Comité Pro Mejoras de dicho barrio en las que se pudieron identificar características similares en las diferentes estructuras urbanas y se evidenció la importancia de preservarlas en la memoria e identidad colectiva.

Bienes Inventariados Casos La Mariscal – La Floresta – Chimbacalle.



Zona de amortiguamiento del núcleo de Conservación: Casos Conocoto – Tumbaco



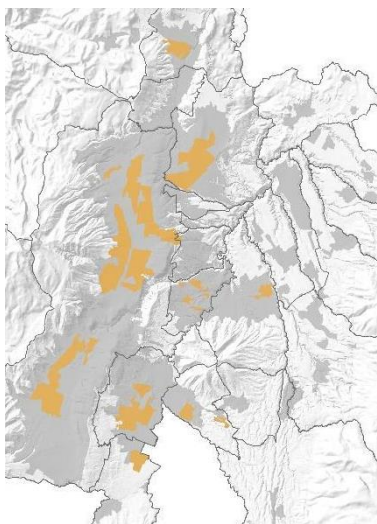
Fuente: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Ordenanza No. 260, IMP, INPC.

Elaboración: SHOT, 2024

## Potenciación

**Concepto del tratamiento de Potenciación:** *Se aplica en suelo urbano consolidado con potencial para desarrollarse, que se encuentra en proceso de transformación e incremento del aprovechamiento urbanístico y requiera mejorar los servicios públicos de soporte. Este tratamiento permite la regulación de las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad.*

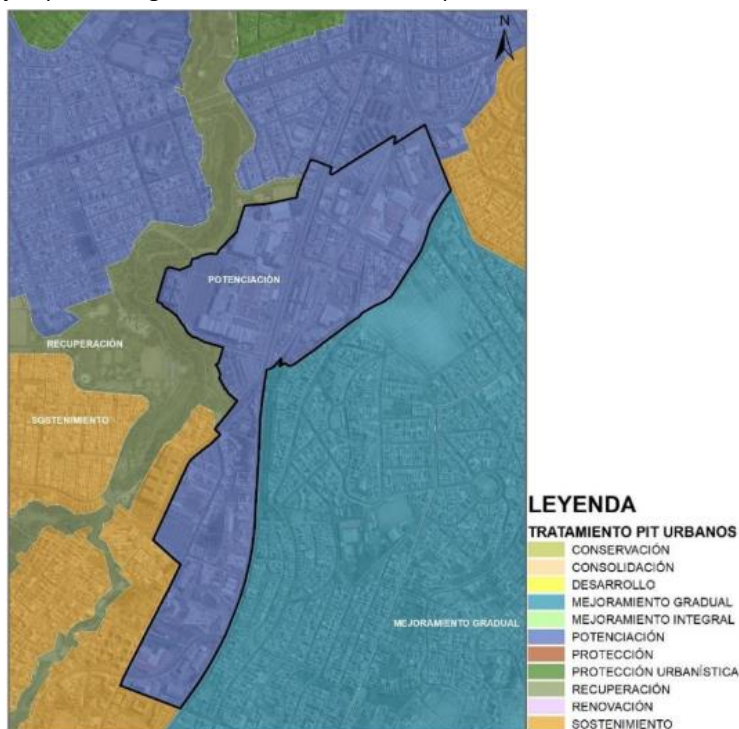
Se establece para polígonos consolidados con la finalidad de fortalecer los procesos de transformación y que tienen las condiciones para adaptarse a las nuevas demandas en relación a proyectos estratégicos como el Metro de Quito, extensiones BRT, entre otros. Este tratamiento está vinculado con el sistema policéntrico del MTD.



Este es el caso de Iñaquito en el hipercentro, Quitumbe, El Recreo, San Bartolo-La Magdalena, Ponceano, Conocoto y Amaguaña.

Estas zonas se encuentran abastecidas con servicios públicos de soporte, están localizadas cerca de centralidades ya consolidadas y proyectadas. Este tratamiento tiene la finalidad de potenciar el desarrollo además de fomentar la mixticidad de usos y la densificación poblacional.

Ejemplo de asignación de tratamiento de potenciación, sector El Recreo



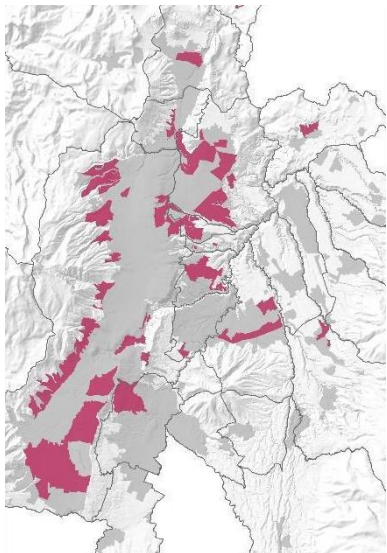
Fuente: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Elaboración: SHOT, 2024

El Polígono de Intervención Territorial del Recreo, asignado con el tratamiento de potenciación se encuentra dentro de la centralidad zonal Chimbacalle- La Villaflora-La Magdalena. Tiene un alto dinamismo económico producto de la actividad comercial y la residencia. Cuenta con la estación BRT del Recreo del y la nueva estación del Metro. Su ubicación es estratégica en el sur de Quito por su proximidad al Centro Histórico y accesibilidad. Tiene lotes considerados de oportunidad por su tamaño.

En el caso de Ponceano se ha considerado la cercanía a la proyección del sistema Metro de Quito en el tramo El Labrador - La Ofelia. Al sur en La Magdalena, San Bartolo y Quitumbe la cercanía a las estaciones de metro La Magdalena, Solanda y Quitumbe. Mientras que, en San Antonio, Cumbayá, Tumbaco y Conocoto se ha asignado el tratamiento de potencialidad a los PIT's cercanos a la centralidades o nodos de centralidad como Mitad del Mundo, Cumbayá, San Patricio, El Arenal y Conocoto.

### Mejoramiento Gradual



Asignado a territorios que presentan requerimientos de intervención como mejora y mantenimiento en la cobertura de los servicios públicos de soporte y equipamientos.

En la meseta este tratamiento está asignado, en el sur, en parroquias como La Mena, La Argelia, Guamaní y Turubamba; hacia el norte en Llano Chico, Belisario Quevedo, El Condado y Calderón, estas zonas tienen en común densidades medias y altas, con una cobertura de equipamientos, infraestructura y SPS que requieren mejora.

Se trata de zonas que han tenido un proceso acelerado de expansión, con altas densidades poblacionales, pero con carencias significativas en los servicios públicos de soporte.

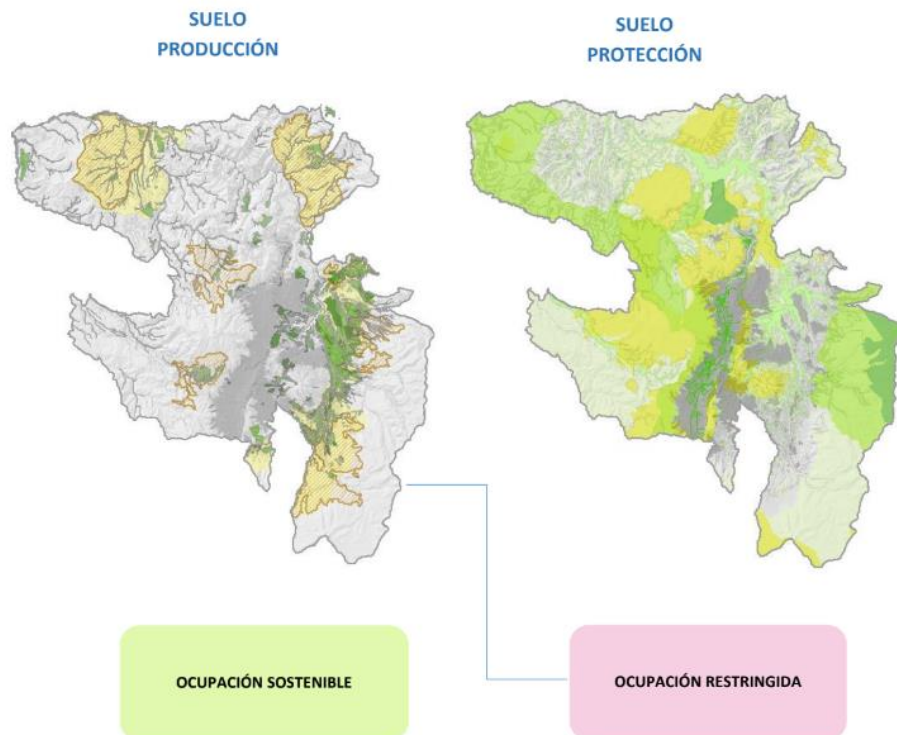
Este tratamiento se encuentra asignado en las cabeceras parroquiales norcentrales y noroccidentales como San José de Minas, Chavezpamba, Pacto y Nanegalito que presentan características similares en cuanto a la necesidad de mejora en la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte.

### SUELO RURAL

Los territorios rurales del DMQ se caracterizan por presentar distintos niveles de asentamientos humanos a parte de las cabeceras parroquiales rurales, estos asentamientos tienen distintos niveles de consolidación y ocupan diversas extensiones de territorio; razón por la cual, se ha considerado relevante identificarlos y delimitarlos y asignar una política

pública que permita la coexistencia de estos con las realidades territoriales de protección y producción.

#### Tratamientos Urbanísticos creados para Suelo Rural



Fuente: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial  
Elaboración: SHOT, 2024

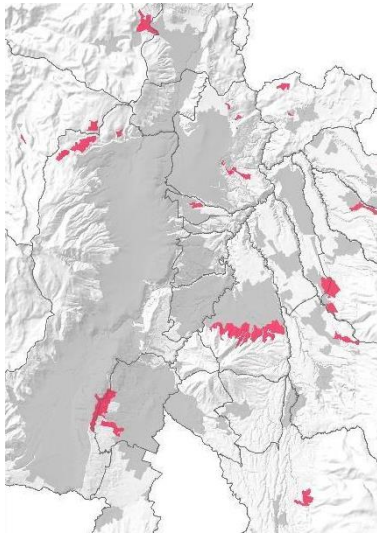
### Ocupación restringida

**Concepto del tratamiento Ocupación restringida:** *Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humano.*

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

En la subclasificación de Protección, se asigna con el objetivo de reconocer y contener a los asentamientos humanos existentes en la zona, con la finalidad de evitar su expansión hacia las áreas naturales protegidas. Los polígonos identificados se encuentran en el cuadrante





occidental de la parroquia de Conocoto y en el cuadrante oriental de las parroquias de Quitumbe y La Argelia; en ciertas zonas de las parroquias de El Condado y San Antonio.

Estos polígonos comparten características similares en cuanto al fraccionamiento y su localización dentro de los Bosques Protectores del Flanco oriental del Pichincha y el Cinturón Verde de Quito.



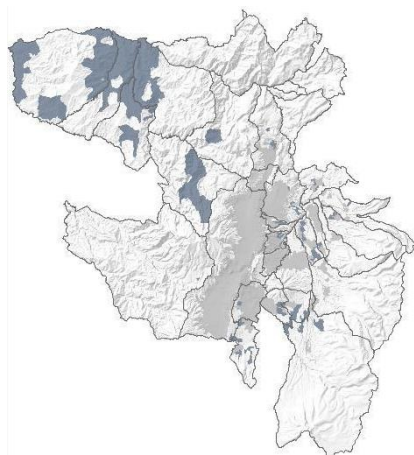
En la subclasificación de producción, se asigna en zonas de asentamientos humanos que han surgido a causa de la presión del núcleo urbano sobre el suelo rural. Este es el caso de los polígonos en las parroquias de Tumbaco, Yaruquí, Calderón y El Condado, mismas que, han sido asignados con este tratamiento con el objetivo de detener su expansión, fraccionamiento y orientar un desarrollo adecuado a sus potencialidades y características del suelo y entorno.

Con el objetivo de proteger el Volcán Ilaló, en articulación con la subclasificación propuesta, y de acuerdo a los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) determinados, se proponen dos tratamientos, uno mayoritario de conservación en la zona centro y sur del volcán y el tratamiento de ocupación restringida al norte. Se propone el tratamiento de ocupación restringida en las zonas donde existen procesos de ocupación considerables, con el fin de limitar el crecimiento y la expansión urbana debido a la presión inmobiliaria, en concordancia con la protección de los recursos ecológicos del volcán.



### Ocupación Sostenible

**Definición del tratamiento de 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.*



Asignado a polígonos rurales que no presentan una producción agrícola intensiva, por lo que admite o tiene presencia previa de asentamientos humanos y/o con fraccionamiento de suelo conforme a la norma.

Destacan las parroquias noroccidentales como Pacto, Nono, Nanegal, Nanegalito y Gualea y en las parroquias orientales de La Merced, Puembo, Nayón y Alangasí.

Estos polígonos están orientados a contener su expansión y fraccionamiento, así como a promover el consumo y la producción sostenible que garantice la soberanía alimentaria.

### 3. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

La creación de los nuevos tratamientos adicionales a los determinados por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se justifica conforme los parámetros descritos en el presente informe y su aplicación se considera necesaria tomando en cuenta las características especiales y heterogeneidad del Distrito Metropolitano de Quito. Los nuevos tratamientos propuestos se articulan a los existentes y su asignación guarda relación con la clasificación y subclasificación del suelo, con las metas propuestas en el modelo territorial deseado y los objetivos del planeamiento en el distrito.

En este sentido, se considera factible la creación de los tratamientos urbanísticos de protección urbanística, mejoramiento gradual, potenciación y ocupación sostenible para el suelo urbano y los tratamientos urbanísticos de ocupación restringida y ocupación sostenible en el suelo rural, para los efectos legales pertinentes.

Se recomienda al Concejo Metropolitano la aprobación del contenido del presente informe justificativo de creación de tratamientos urbanísticos acorde a lo determinado en el artículo 42 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Revisión técnica	Ing. Daniel Castañeda	SHOT-DMOT	27-03-2024	
Revisión y aprobación	Arq. Mauricio Marín	SHOT-DMOT	27-03-2024	