

Comisión de  
Uso de  
Suelo  
14-12-17

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

ALCALDÍA

Fecha: **14 DIC 2017** Hora **17:25**

Quito,

**14 DIC 2017 17:30**

Nº. HOJAS

-30h  
*[Signature]*

Oficio No. STHV-DMPPS-2017

68619

Abogado Recibido por:  
Sergio Garnica  
Presidente  
Comisión de Uso de Suelo  
Concejo Metropolitano de Quito  
Presente.-

**ASUNTO:** Informe sobre la revisión del límite Urbano y límite AIER Pichincha Atacazo.

De mi consideración:

En atención a la disposición de la Comisión de Uso de Suelo realizada en sesión ordinaria el día Lunes 12 de Junio de 2017 en la que se estableció que se realice un análisis conducente a una posible actualización del límite que separa el área urbana y rural a lo largo del flanco occidental del Área Natural de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Pichincha - Atacazo, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), se encuentra en proceso de análisis de 23 polígonos en conflicto con dicho límite.

Por lo cual, en virtud de realizar un análisis integral del territorio, se han efectuado inspecciones de campo de las cuales se ha podido comprobar las características urbanas, geográficas y ambientales de 8 polígonos de análisis.

El informe anexo detalla el estudio de estos 8 polígonos de análisis y expone el criterio técnico de la STHV ante una posible actualización del límite urbano de cada uno de ellos.

Atentamente,

*Jacobo Herdoíza*

Arq. Jacobo Herdoíza  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Elaborado:	Arq. Vladimir Tapia	<i>[Signature]</i>	2017-12-14
Revisado :	Arq. María Gonzalez	<i>[Signature]</i>	2017-12-14

## Informe de inspecciones de campo sobre

### la Revisión del Límite Urbano y Límite AIER Pichincha – Atacazo

#### 1. Antecedentes

En atención a la disposición de la Comisión de Uso de Suelo realizada en sesión ordinaria el día Lunes 12 de Junio de 2017 en la que se estableció que se realice un análisis conducente a una posible actualización del límite que separa el área urbana y rural a lo largo del flanco occidental del Área Natural de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Pichincha - Atacazo, en razón de la existencia de sectores, barrios y lotes que han sido fraccionados por este límite.

Dentro del marco de acción definido en las mesas de trabajo que se celebraron el 23 y 29 de Agosto del 2017 en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en trabajo conjunto con la Secretaría de Ambiente, funcionarios del ya concluido Programa de Saneamiento Ambiental (PSA - EPMAAPS), Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), se han realizado inspecciones en campo para corroborar y analizar la situación de dichos asentamientos en relación con el límite urbano.

La inspección en campo al sector sur occidental que se cumplió el día 1 de Septiembre del 2017 con la presencia de representantes de la STHV, Secretaría de Ambiente y EPMOP, se inspeccionaron los barrios de Huarca y La Cristalina (Mapa 1).

Los asentamientos inspeccionados en la zona sur occidental de la ciudad, correspondientes a las laderas del Pichincha / Atacazo, presentan características específicas en su estructura y sistemas urbanos como niveles de consolidación, dotación de servicios básicos y equipamientos, formas de producción, vialidad y sistemas de accesibilidad, dinámica del sector de la construcción, entre otros.

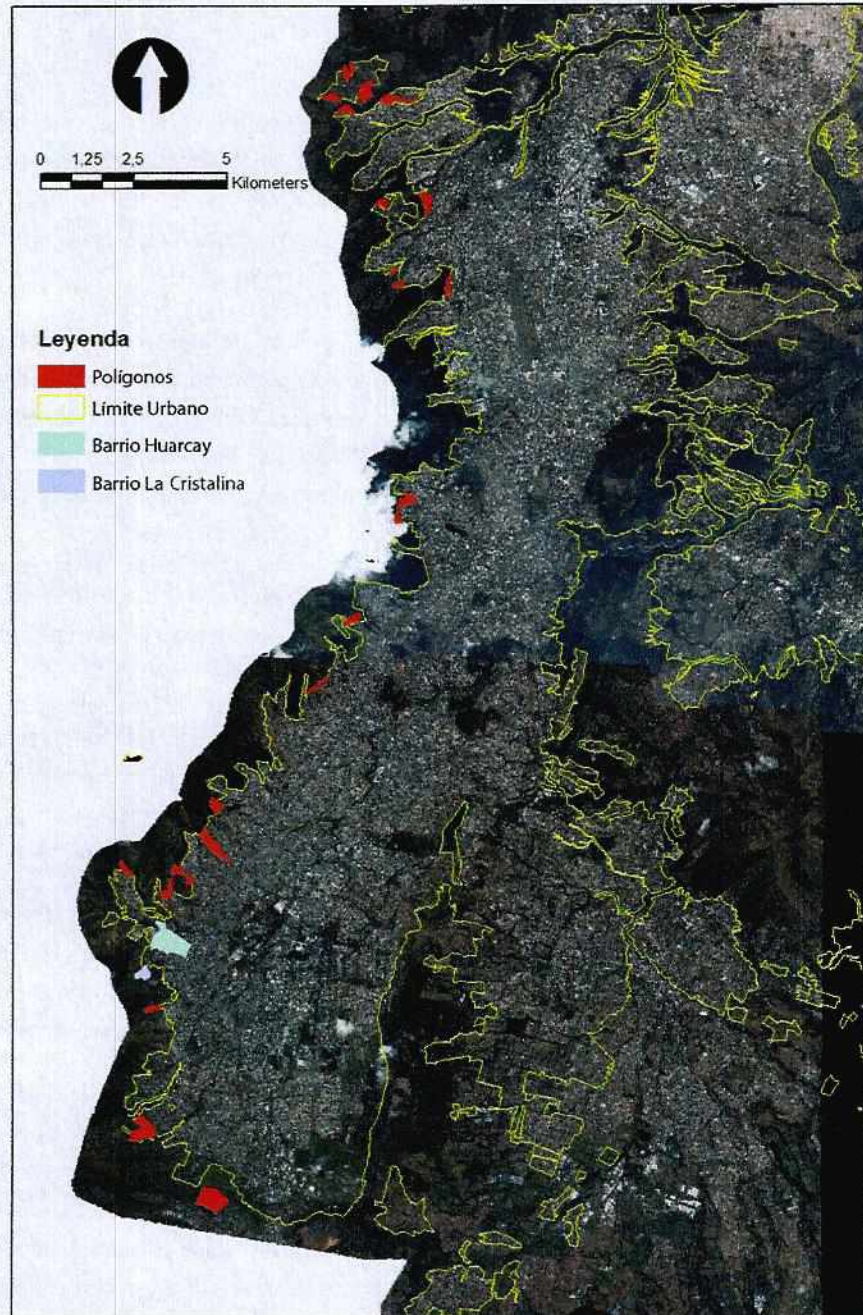
Cabe mencionar que han existido varias solicitudes de parte de los barrios Huarca y La Cristalina, ubicados al sur de la ciudad de Quito, solicitando la modificación del límite urbano y el límite AIER Pichincha – Atacazo para la incorporación de predios clasificados en suelo rural y su cambio a suelo urbano, sustentando sus pedidos en criterio de organización social, derecho a la ciudad e imprecisiones en la demarcación limítrofe.

De igual manera, en el marco de la mesa técnica de trabajo que se celebró el 23 de Agosto del 2017, la EPMOP entregó a la STHV, en formato digital shape file, 21 polígonos potenciales a ser analizados (Mapa 1). Dichos polígonos fueron obtenidos a través de un detallado análisis sobre la Ortofoto 2015 del valle central de Quito, y fueron determinados al presentar asentamientos con distintos niveles de consolidación urbana que se encuentran en conflicto con el límite urbano–rural y/o con el límite AIER Pichincha – Atacazo.

Cabe recalcar que, entre de los mencionados polígonos entregados por la EPMOP, no se encuentran los Barrios Huarca y La Cristalina que, según el criterio y la metodología de la EPMOP, no tienen las

condiciones urbanas o características de consolidación que justifiquen un análisis sobre el cambio del límite urbano o el límite AIER Pichincha - Atacazo.

**Mapa 1. Polígonos considerados a análisis por EPMOP**



Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017

29

## 2. Base Legal

- El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en lo referente a las competencias de los gobiernos municipales señala:
  1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)*
  2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.(...)*”;
- El literal c) del artículo 54 del COOTAD, en concordancia con el literal c) del artículo 84, señala como una función del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la “de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para la cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantona, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”
- En el literal h) del artículo 55 de COOTAD, en cuanto a las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal señala “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.”
- La Ordenanza Metropolitana No. 0446, que constituye el Sistema de Parques Metropolitanos en el Área Natural de Intervención especial y recuperación –AIER- de las laderas del Pichincha – Atacazo, sancionada el 14 de Octubre del 2013, tiene como objetivo el constituir el Sistema de Parques Metropolitanos incorporados dentro de esta área natural y determinar las acciones y actividades permitidas en área de aplicación, a fin de conservar los ecosistemas naturales, proteger y promover el uso sustentable del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, prevenir desastres naturales, disminuir la presión hacia las áreas de conservación, integrar la red de áreas protegidas con la red verde urbana y constituir referentes paisajísticos para la ciudad, sin perjuicio de la observancia de la normativa ambiental nacional y local vigente.
- La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala en el artículo 2.- Objeto. “Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de la producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos...”

En el artículo 44.- *“De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales, en armonía con la regulación de la tierra rural y el uso del suelo y con los planes de Uso y gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley.*

*La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.”*

- En la Resolución No. 257 el Concejo Metropolitano de Quito se resolvió declarar Patrimonio Natural, Histórico y Paisajístico del Distrito Metropolitano de Quito al Área comprendida en las estribaciones Orientales de los Volcanes Pichincha y Atacazo.

### 3. Análisis y Criterio Técnico

El área de aplicación de la ordenanza No. 0446, comprende las laderas de los volcanes Pichincha y Atacazo desde la quebrada Pogyo Cucho al norte de Quito hasta la quebrada Saguanchi al sur de la ciudad (art. 3 de la ordenanza detalla con mayor precisión los límites del área), sus Sistema de Parques Metropolitanos, así como los senderos y rutas ecológicas que se detallan en el artículo 4 y en el plano No. 01 del Anexo 1.

Para lograr un análisis eficiente de cada área, se han identificado los polígonos con códigos numéricos (Mapa 2a y Mapa 2b) determinando que existen 21 polígonos identificados por la EPMMOP más 2 polígonos determinados por las Asambleas de vecinos de barrios o Comité Pro-Mejoras de los mismos que solicitan un análisis de su territorio para un posible cambio de límite Urbano. Por lo expuesto, del total de número de polígonos a analizar, los polígonos 19 y 20 que representan al Barrio San Francisco de Huarca y La Cristalina respectivamente (ver mapa 2b), son los polígonos que no fueron considerados por la EPMMOP para su análisis.

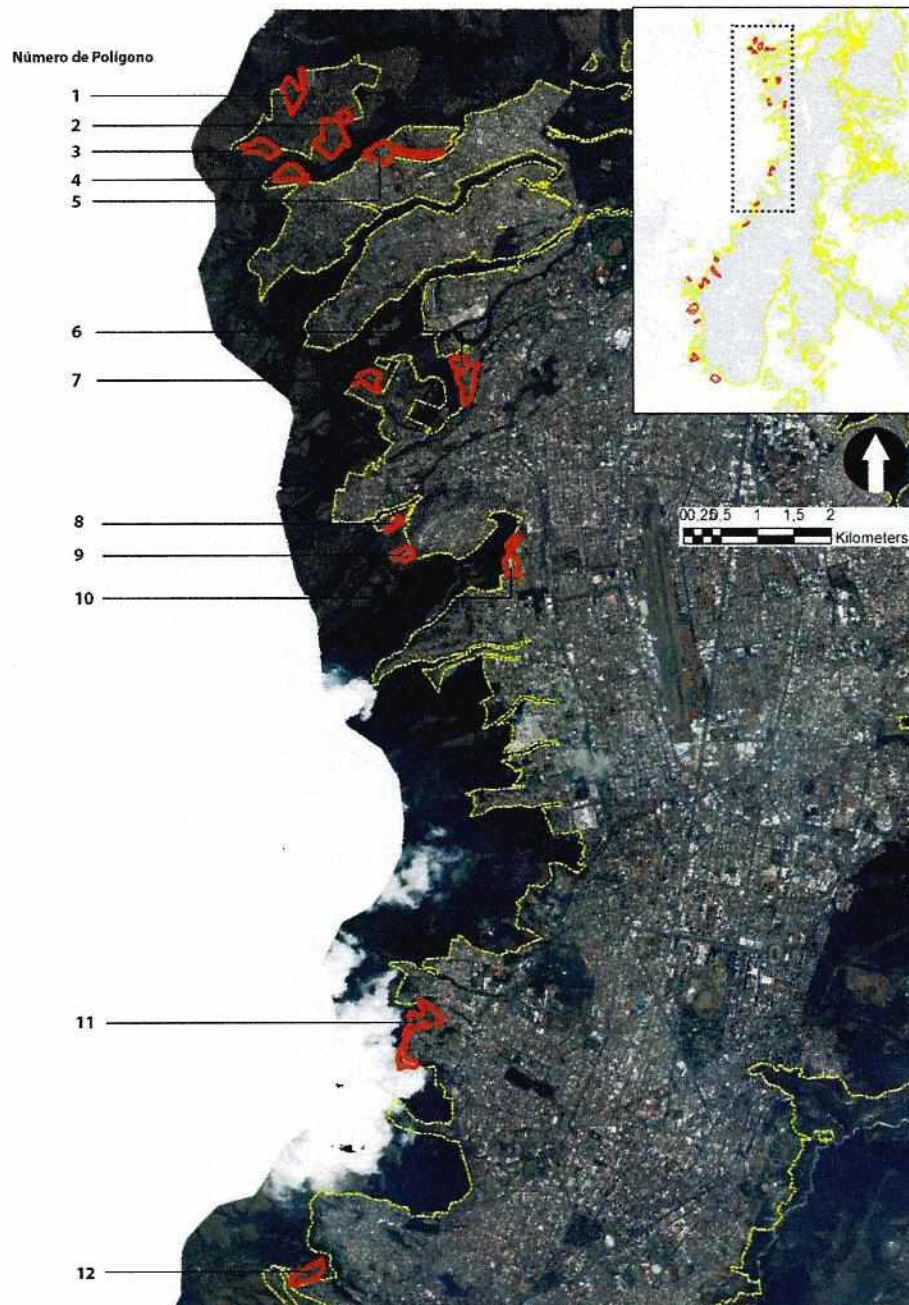
A través de la inspección en campo, en varios de los barrios que se encuentran en conflicto con el límite urbano AIER Pichincha – Atacazo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Ambiente del Municipio de Quito informan que:

- Cada uno de los 21 polígonos identificados por la EPMMOP más los 2 polígonos de barrios que solicitan la modificación del límite urbano y AIER Pichincha – Atacazo, tienen características diferentes en varios componentes urbanos como: estructura y sistemas urbanos, dotación de servicios, nivel de consolidación, topografía, accesibilidad, conectividad y características socio-económicas.
- Por motivo de la variación de características entre componentes urbanos que presentan en territorio cada uno de los polígonos a analizar, se ha realizado una matriz de descripción de la situación actual de cada uno de dichos polígonos (Matriz 1).

Adicionalmente, la STHV en virtud de emitir un criterio técnico justificado, ha determinado un procedimiento de análisis de cada uno de los polígonos el cual se estructura de la siguiente manera:

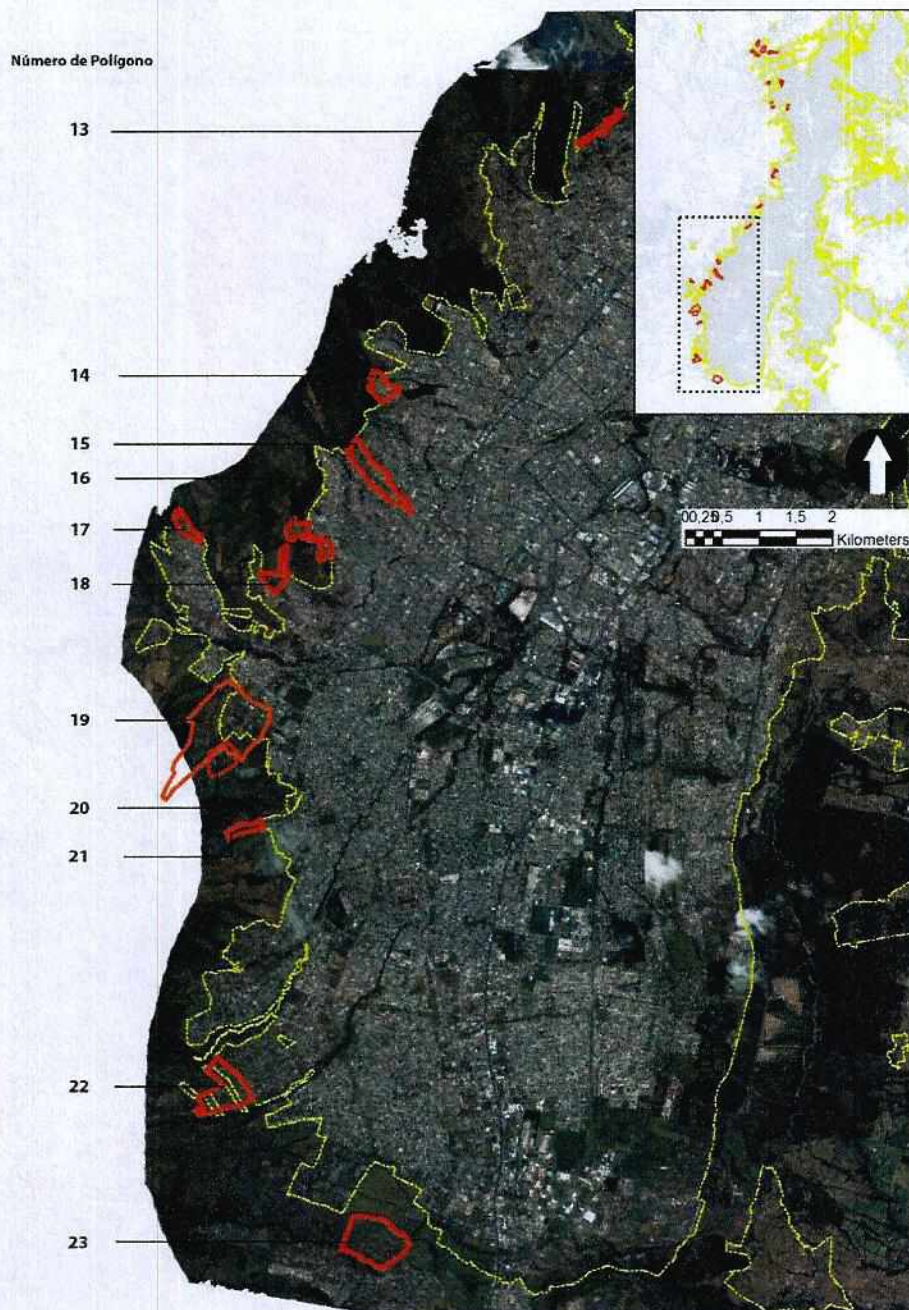
1. Localizar mediante georreferenciación el polígono a analizar.
2. Obtener y analizar información cartográfica georreferenciada sobre dotación de servicios básicos, características urbanas de consolidación, características geográficas, topográficas, nivel de riesgos, entre otras.
3. Realizar una inspección en campo para analizar, en territorio, la información obtenida y la situación actual del barrio.
4. Emitir un criterio técnico basado en el análisis de información cartográfica e inspecciones en campo.

Mapa 2a. Codificación Numérica de Polígonos de análisis



Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017

Mapa 2b. Codificación Numérica de Polígonos de análisis



Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017

A continuación se detallan los polígonos que se han analizado mediante inspección en campo.

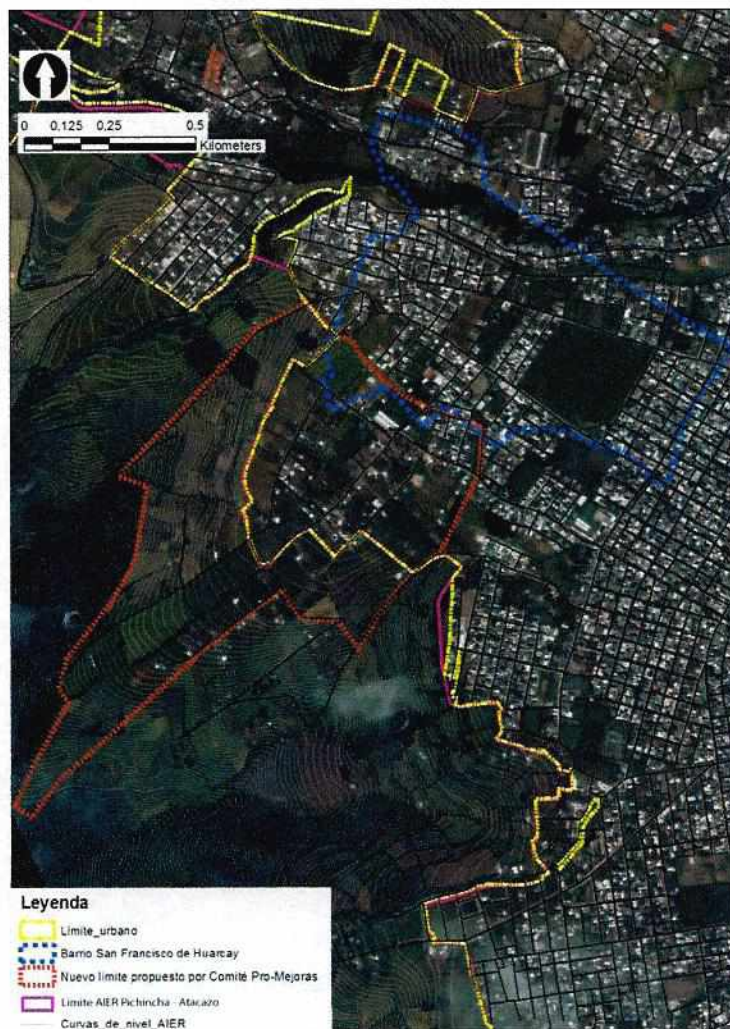
**Polígono 19 – Barrio San Francisco de Huarca**

El Barrio San Francisco de Huarca está ubicado al sur-occidente de la ciudad de Quito, perteneciente a la Administración Zonal Quitumbe, en la Parroquia La Independencia, limitando, al norte con el barrio “Colinas del Sur”, al sur con el Barrio “La Independencia”, al Oriente con el barrio “2 de Febrero” y al Occidente con el límite Urbano – Rural y el Área Natural de Intervención Especial y Recuperación (AIER) Pichincha-Atacazo.

**Análisis Técnico sobre el límite Urbano-Rural y AIER Pichincha-Atacazo para el polígono 19.**

El Comité pro-mejoras del barrio San Francisco de Huarca No 1, ha presentado, a través de oficio con fecha del 21 de Agosto del 2017 dirigido a la Secretaría de Hábitat, Territorio y Vivienda, una propuesta de modificación del límite urbano (Mapa 3).

*Mapa 3. Barrio San Francisco de Huarca*



Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017

García Moreno N2-57 y Sucre | PBX: (593-2) 3952300 | [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



Entre las características urbanas dentro de los límites actuales del barrio se puede destacar una organización espacial mediante una trama urbana semi-reticulada con vías locales como estructuradoras del territorio. Además se constata un nivel de consolidación con nivel medio, con la disponibilidad de lotes vacantes sin desarrollarse que se encuentran dentro del límite urbano.

Adicionalmente, con respecto a la solicitud de modificación del límite urbano realizada por el Comité Pro-mejoras del barrio, se puede constatar que dentro del área propuesta para que pase a ser parte del área urbana (Mapa 3), existe aproximadamente un 38% de propiedades que se encuentran dentro del límite urbano con clasificación de suelo urbano y aproximadamente un 62% de propiedades que se encuentran fuera del límite urbano con clasificación de suelo rural.

Con respecto a la propuesta del área de modificación del límite urbano, remitida por el comité Pro-mejoras del barrio, se puede constatar que; dentro de esta área, las propiedades que se encuentran con clasificación de suelo urbano, en su mayoría, no presentan niveles de consolidación ni desarrollo urbano que se puede constatar por los porcentajes de suelo vacante y suelo construido (Tabla 1), dando como resultado un alto potencial para la consolidación sobre predios de clasificación urbana.

La falta de desarrollo urbano en suelo clasificado como urbano, resulta en un desaprovechamiento de uso de suelo que se encuentra con características geográficas y espaciales favorables para soportar niveles de consolidación según lo permitido con el uso de suelo y zonificación establecido por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PUOS). (Foto 1)

*Foto 1 – Suelo vacante en clasificación de suelo urbano.*



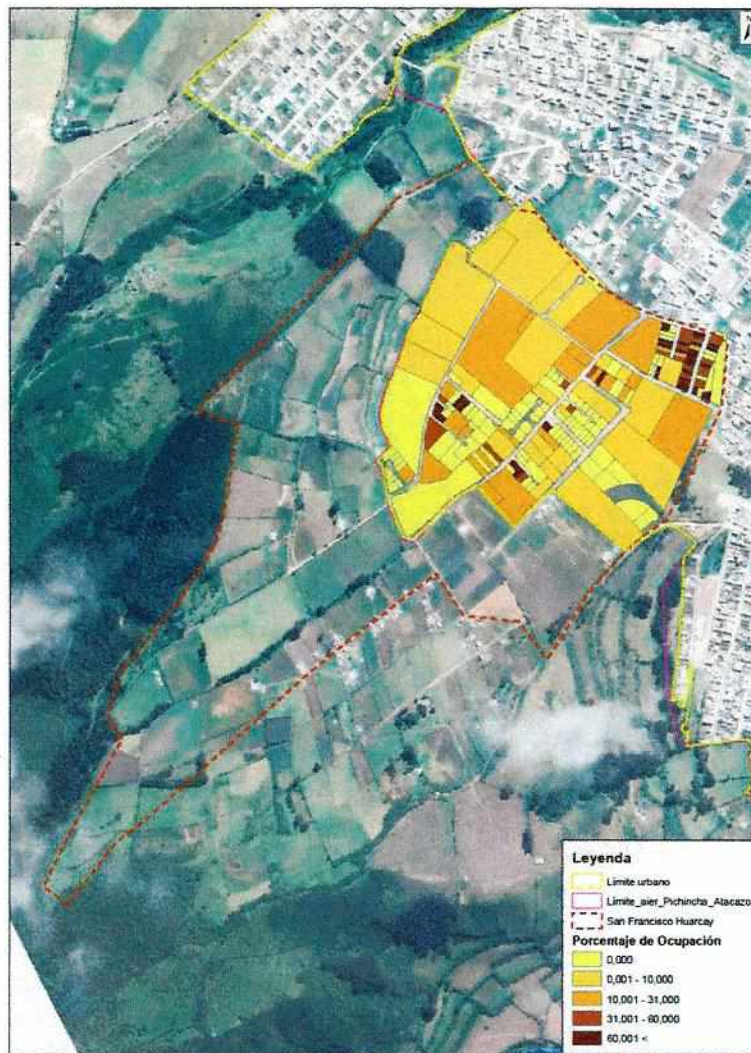
Fuente: STHV

25

**Tabla 1 – Porcentajes de suelo vacante en área propuesta con clasificación de suelo urbano**

Ocupación del suelo - área propuesta en clasificación del suelo urbano							
Porcentaje de Ocupación por Predio	Número de Predios	Área Vacante	% Área Vacante	Área construida	% Área construida	Área Total	% Área Total
0%	93	70207	27,40%	0	0,00%	70207	27,40%
0.1 % - 10 %	24	103768,4	40,50%	2961,6	1,16%	106730	41,65%
10 % - 30 %	24	55517	21,67%	10197	3,98%	65714	25,65%
30 % - 60 %	21	3891	1,52%	2919	1,14%	6810	2,66%
> 60%	29	2617	1,02%	4153	1,62%	6770	2,64%
<b>TOTAL</b>	<b>191</b>	<b>236000,4</b>	<b>92,10%</b>	<b>20230,6</b>	<b>7,90%</b>	<b>256231</b>	<b>100,00%</b>

**Mapa 4 – Porcentaje de ocupación en área propuesta con clasificación de suelo urbano**



Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017

Por otra parte, el área propuesta de modificación del límite que se encuentra clasificada como suelo rural (fuera del límite urbano), no presenta características de consolidación urbana que incentive al análisis para una modificación del límite urbano y cambio de clasificación de suelo. Adicionalmente, en su mayoría, las características espaciales/ topográficas del sector no benefician a un proceso de consolidación con características urbanas. (Foto 2 -3)

*Foto 2 – Características de consolidación de suelo clasificado como rural*



Fuente: STHV

*Foto 3 – Características geográficas de suelo clasificado como rural*



Fuente: STHV

Es importante mencionar que, la mayoría de los pocos asentamientos fuera del límite urbano ya tenían una condición de pre-existencia a momento que se realizó el proceso de delimitación de Área Natural de Intervención especial y recuperación (AIER) Pichincha-Atacazo como se puede evidenciar en el archivo fotográfico histórico utilizado con la herramienta tecnológica Google Earth. (Análisis Cronológico 1).

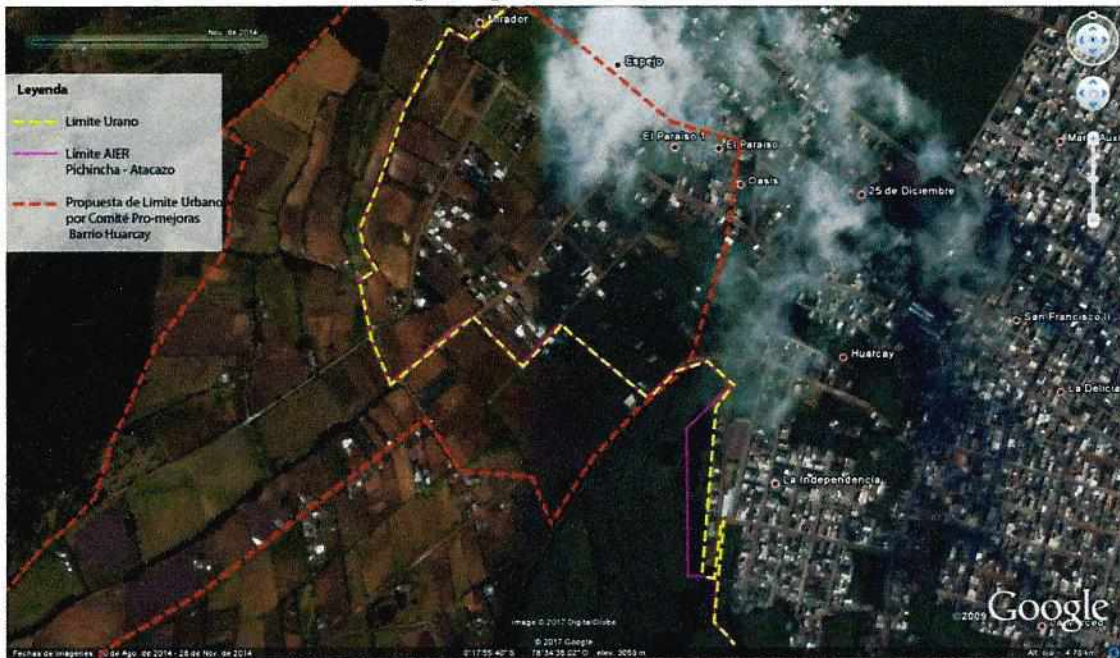
**Análisis Cronológico 1**

**Imagen Google Earth: Junio - 2012**



Elaborado por: STHV – Fuente de Imagen: Google Earth

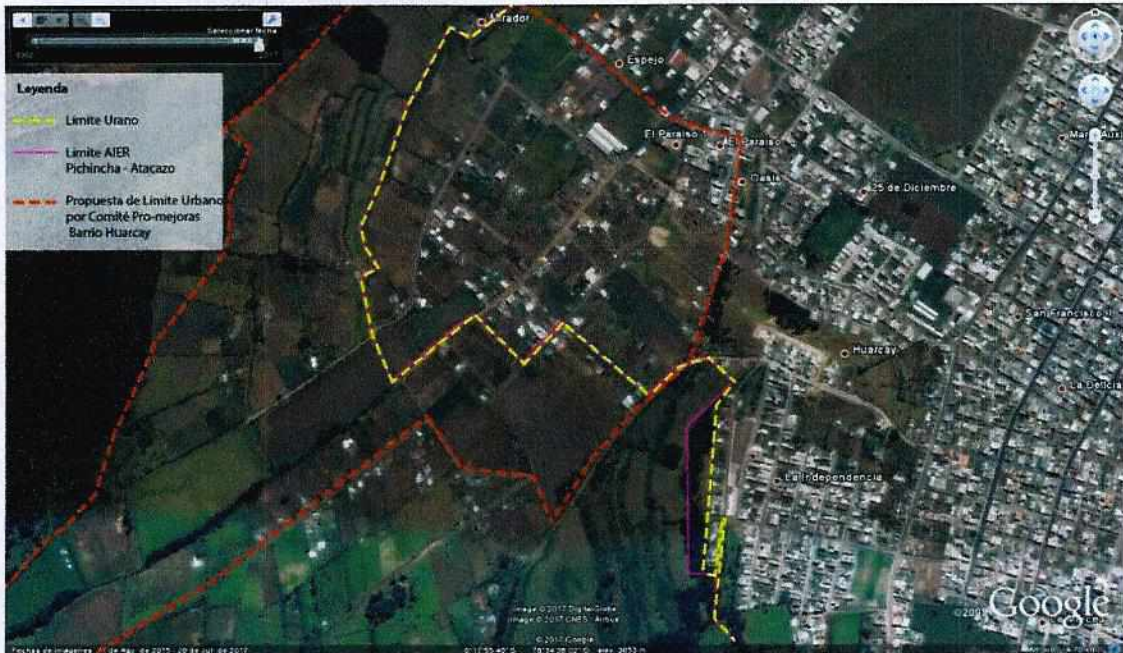
**Imagen Google Earth: Noviembre - 2014**



Elaborado por: STHV – Fuente de Imagen: Google Earth



*Imagen Google Earth: Agosto - 2017*



*Elaborado por: STHV – Fuente de Imagen: Google Earth*

Adicionalmente, la dotación de servicios básicos (Energía eléctrica, agua potable y alcantarillado) dentro del límite actual del barrio y el área propuesta por el comité Pro-Mejoras clasificada como urbana, es óptima con aproximadamente con un 95 % de dotación. Por otra parte la dotación de servicios básicos en el área propuesta por el comité Pro-Mejoras clasificada como suelo rural, es limitada especialmente en cobertura de Agua Potable. (Mapa 5, 6 y 7).

Finalmente, es importante mencionar que la modificación del límite urbano hacia la ladera Pichincha-Atacazo, podría provocar una fuerte presión de consolidación sobre áreas de cobertura vegetal que, actualmente están cumpliendo una función ambiental importante, minimizando movimientos en masa o deslizamientos de tierra especialmente en épocas de lluvia del DMQ.

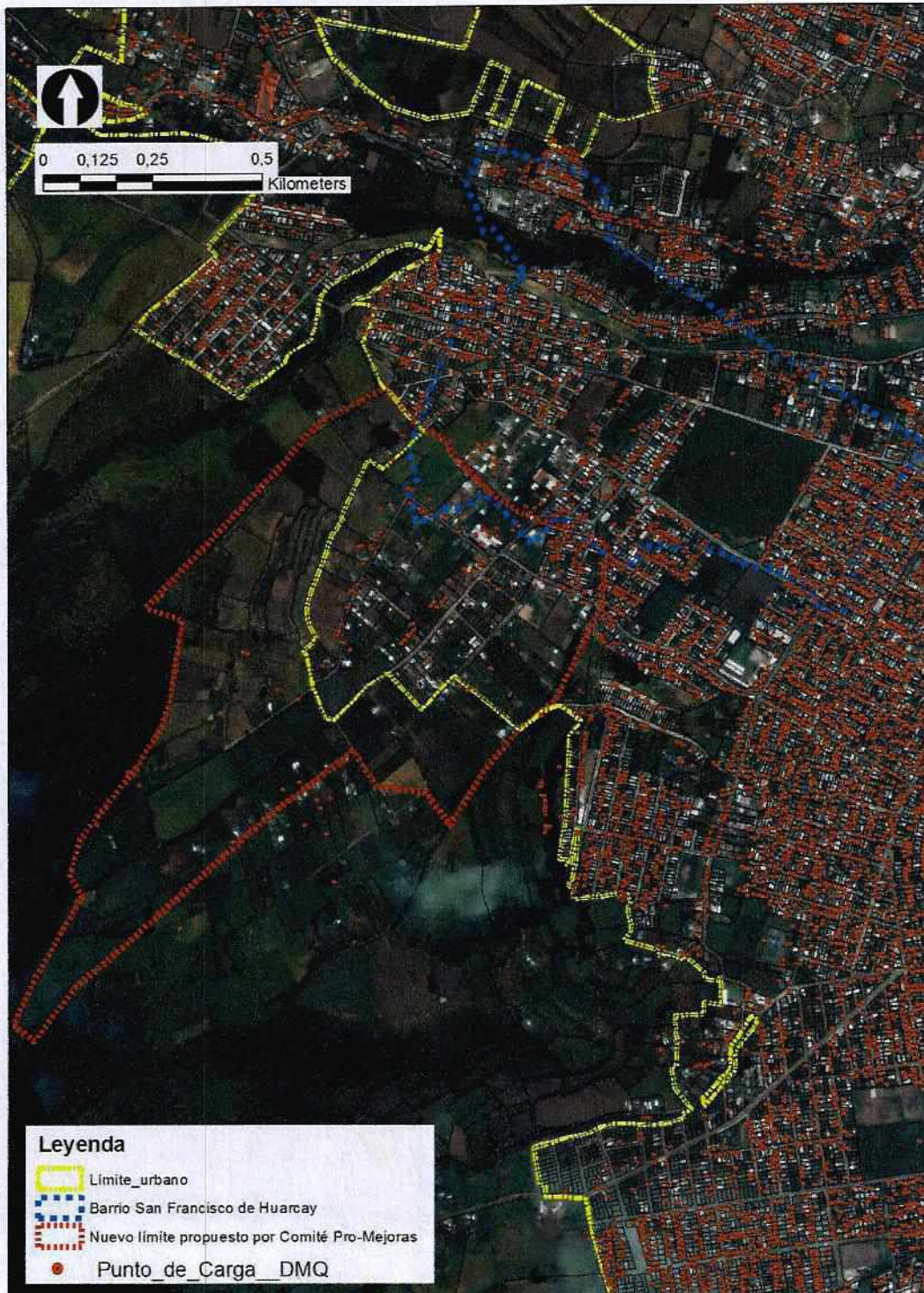
23

Mapa 5. Cobertura de Servicio de Agua Potable Barrio Huaracay



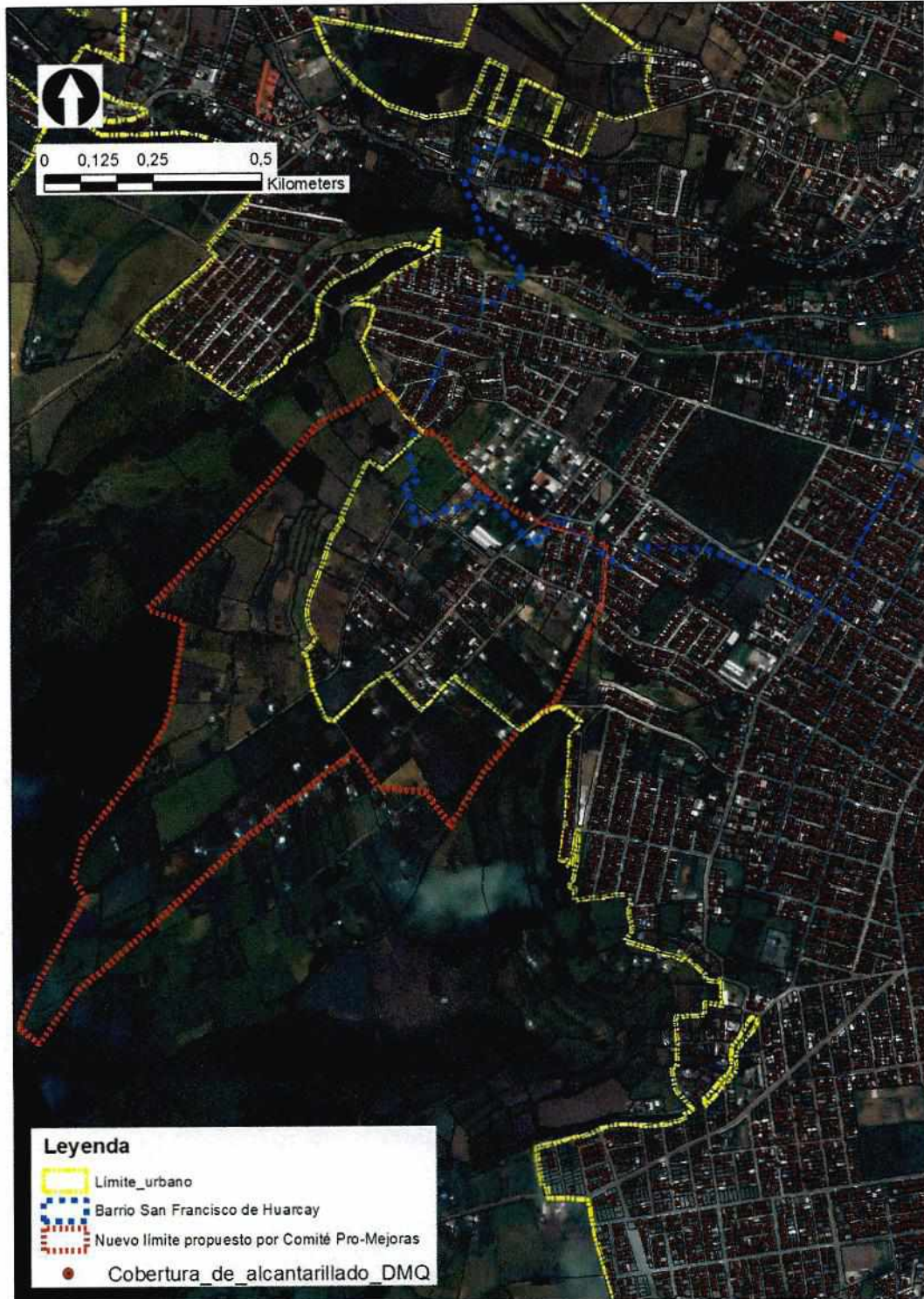
Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS

Mapa 6. Cobertura de Red Eléctrica Barrio Huarca



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: Empresa Eléctrica Quito

Mapa 7. Dotación de Alcantarillado Barrio Huarca



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS

García Moreno N2-57 y Sucre | PBX: (593-2) 3952300 | [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)





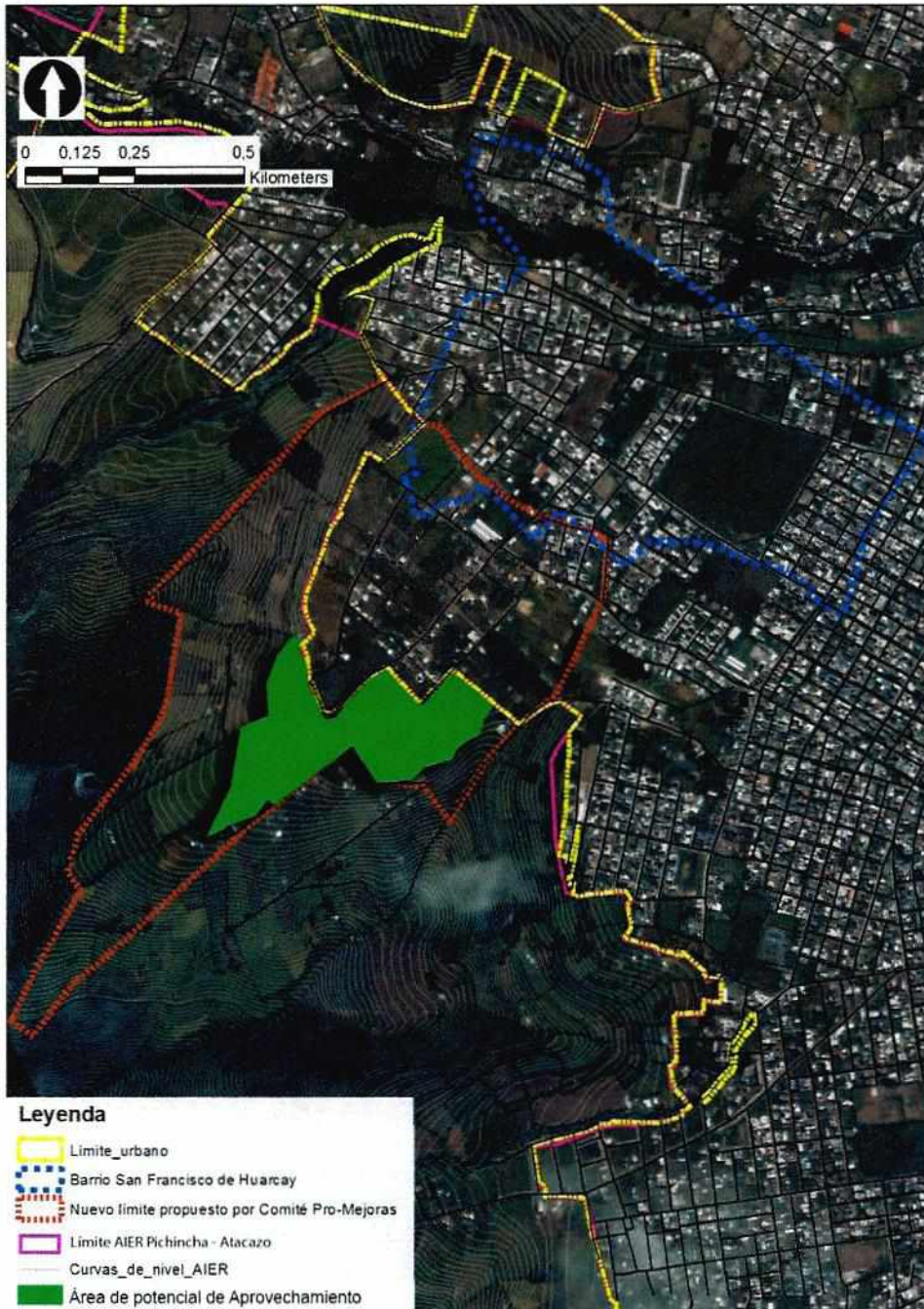
### **Análisis de Parámetros de Aprovechamiento para el polígono 19**

A pesar de la falta de consolidación en propiedades clasificadas en suelo urbano que presentan un porcentaje alto de suelo vacante (92%), existe un área de suelo clasificado como suelo rural (fuera del límite urbano), que puede soportar, gracias a sus características geoespaciales, niveles de consolidación de características urbanas (Mapa 8).

Es importante mencionar que, la tendencia del desarrollo territorial, promueve la consolidación de asentamientos sobre suelo vacante clasificado como suelo urbano prioritariamente, con el objetivo de aprovechar eficientemente la infraestructura existente de dotación de servicios básicos. De igual manera, la conservación de área natural existente que realiza funciones ambientales tales como; beneficios hidrológicos como la escorrentía de agua por cauces naturales hacia quebradas y la permeabilidad del suelo para la filtración de agua lluvia que optimiza el funcionamiento de la capacidad de la infraestructura de alcantarillado, al mismo tiempo que minimizar riesgos como el deslizamiento de tierra o movimientos en masa.

Dicha área de suelo rural, que puede soportar consolidación de características urbanas, se ha determinado por tres variables: 1) Análisis de riesgo por movimientos en masa (Mapa 9), 2) Análisis topográfico de pendientes (Mapa 10) y 3) Preservación de áreas naturales como bosques protectores o áreas de conservación ecológica (Mapas 11 y 12).

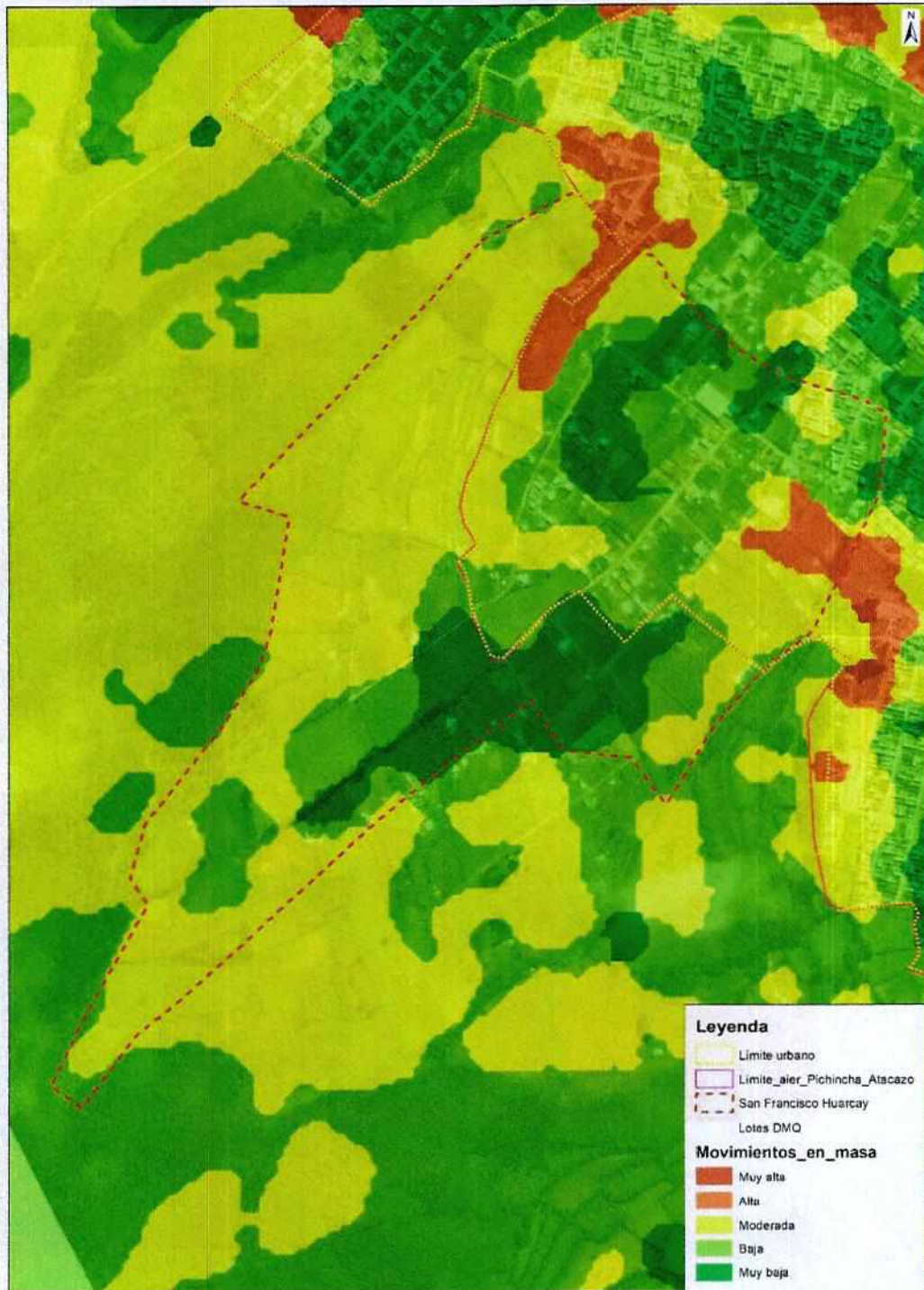
Mapa 8. Potencial Aprovechamiento Urbano



Elaboración: STHV – DMPPS



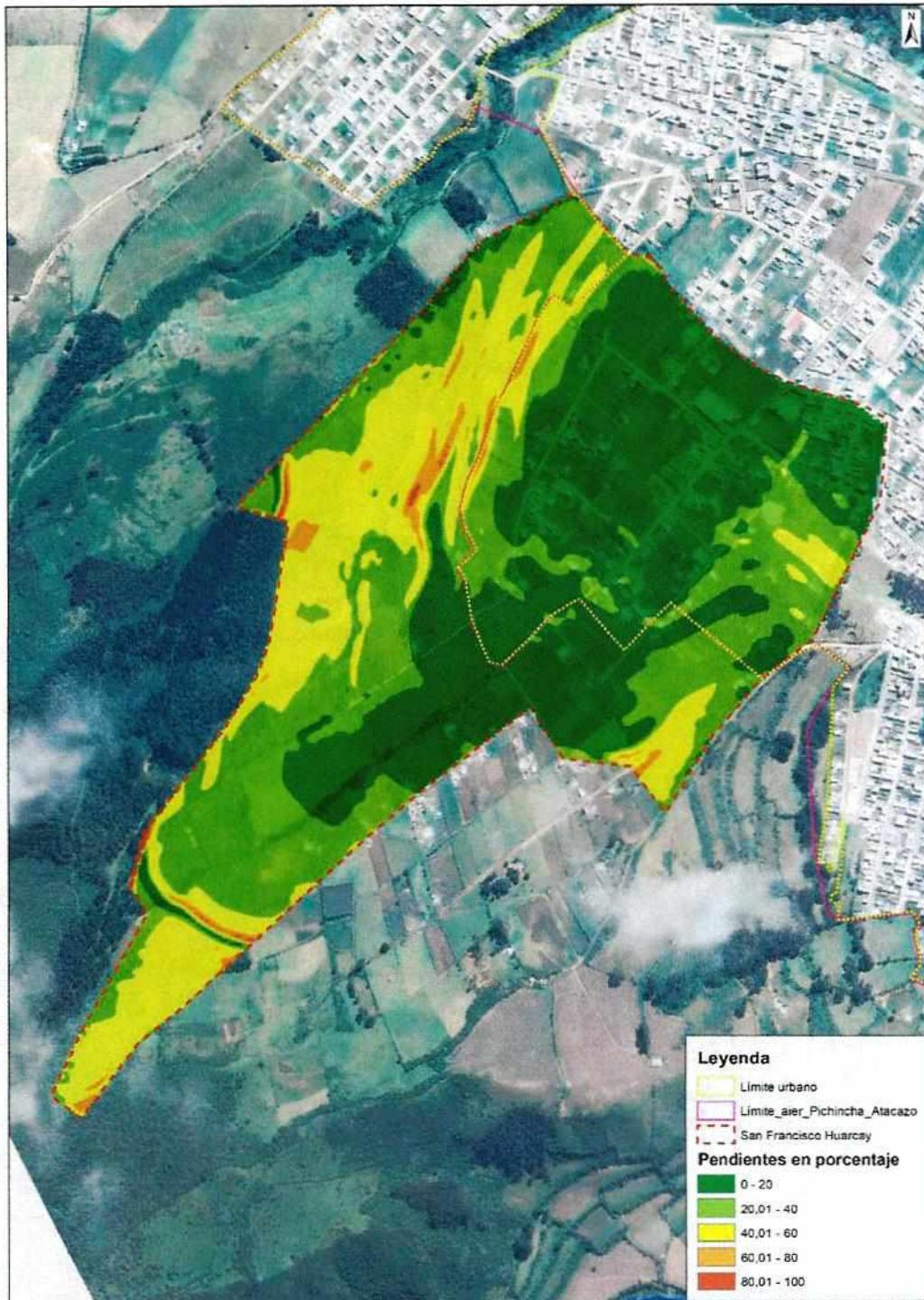
Mapa 9. Riesgo por movimientos en masa



Elaboración: STHV – DMPPS

90

Mapa 10. Pendientes en Porcentaje



Elaboración: STHV – DMPPS

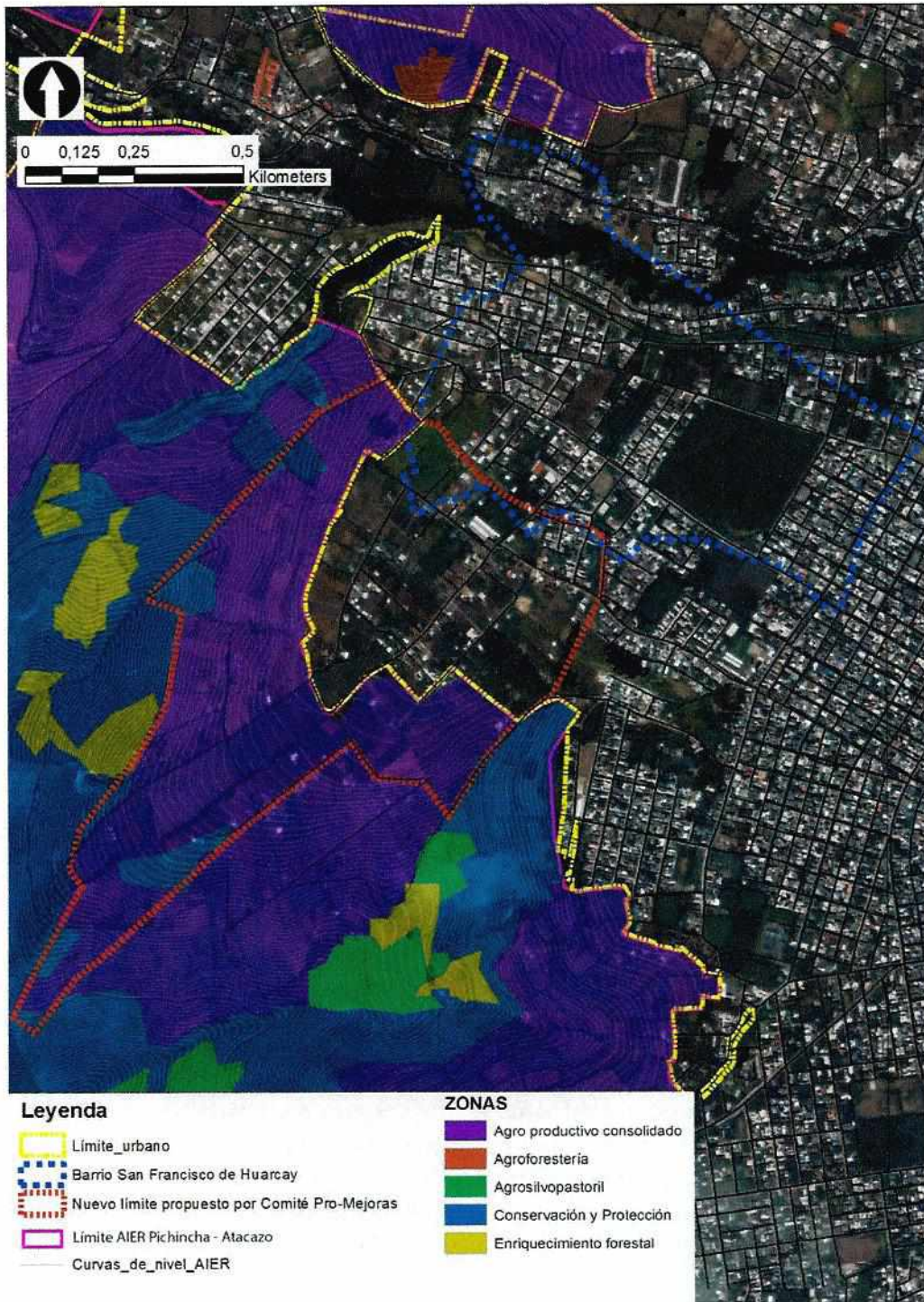


Mapa 11. Bosques Protectores



Elaboración: STHV – DMPPS

Mapa 12. Ordenamiento Forestal



Elaboración: STHV – DMPPS



### **Criterio Técnico para el Polígono 19:**

Según el análisis técnico de las características urbanas, la base legal expuesta y en concordancia con el Modelo de ciudad Policéntrica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con la Estrategia de Resiliencia del Distrito Metropolitano de Quito que aporta de manera integral a la Visión de Quito 2040, se concluye que no es viable la modificación del límite urbano para el polígono de análisis 19.

Sin embargo, ante el pedido por parte de la comunidad consistente en: evitar el fraccionamiento del tejido social de la organización barrial y adicionalmente que se otorgue un acceso igualitario en materia de servicios y regulación urbanística a todos los moradores y propietarios pertenecientes al barrio, se podría, como alternativa de cambio de clasificación del suelo y para mantener la tendencia de consolidación de suelo urbano como prioridad territorial, cambiar el uso de suelo a Residencial Rural 1, que permite el desarrollo de una mayor variedad de actividades socio-económicas así como un mayor aprovechamiento y ocupación del suelo, exclusivamente para el polígono delimitado como “Potencial de Aprovechamiento Urbano” (Mapa 8).

### **Polígono 20 – Barrio La Cristalina**

El barrio La Cristalina no cuenta con límites políticos formales, sin embargo cuentan con un levantamiento espacial y topográfico por iniciativa de la directiva del barrio, el mismo que está ubicado al sur-occidente de la ciudad de Quito, no colinda con barrios formales y su levantamiento georreferenciado indica que su ubicación está completamente fuera del límite urbano en propiedades clasificadas como suelo rural y dentro del límite AIER Pichincha – Atacazo (Mapa 13).

### **Análisis Técnico sobre el límite Urbano-Rural y AIER Pichincha-Atacazo para el polígono 20.**

Como referente de ubicación se puede utilizar el barrio Huarca que se encuentra en dirección nor-oriental al Barrio La Cristalina, dentro del límite urbano.

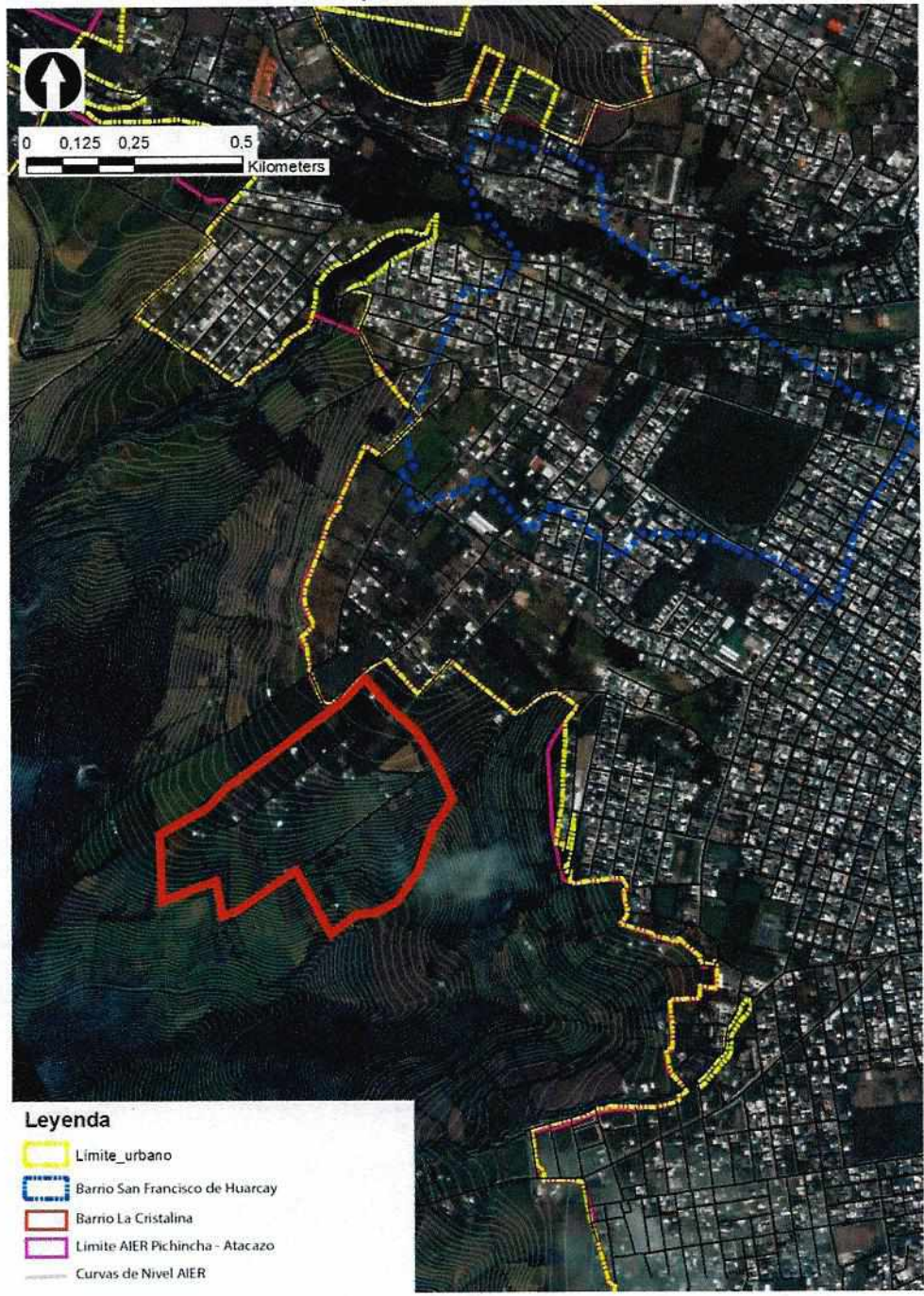
En la inspección de campo se pudo constatar que el barrio la Cristalina no cuenta con características urbanas que incentiven un análisis para un cambio de límite urbano. Adicionalmente en el levantamiento realizado por iniciativa de la directiva del barrio La Cristalina contiene un área de interés que genera un potencial conflicto, sobreponiéndose con la misma área propuesta en la delimitación del Barrio Huarca realizada por su Comité Pro-Mejoras.

Entre las características urbanas del barrio se puede destacar los mínimos niveles de asentamiento humano y consolidación, presentando la mayoría del territorio suelo vacante destinado a actividades agro-productivas, las cuales son características de suelo rural (Foto 4 y 5). No existe un sistema vial que estructure el territorio de forma articulada, solo cuenta con la existencia de vías perimetrales de acceso a la mayoría de propiedades, sin embargo existen lotes ciegos sin accesibilidad por infraestructura vial.

Adicionalmente, las características topográficas del territorio no benefician un asentamiento con características urbanas por su pronunciada pendiente.

En el marco de la dotación de servicios básicos, el barrio cuenta con dotación mínima de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica. (Mapas 14, 15 y 16)

Mapa 13. Barrio La Cristalina



Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017





**Foto 4 – Suelo vacante polígono 20**



*Fuente: STHV*

**Foto 5 – Características geográficas del terreno polígono 20**



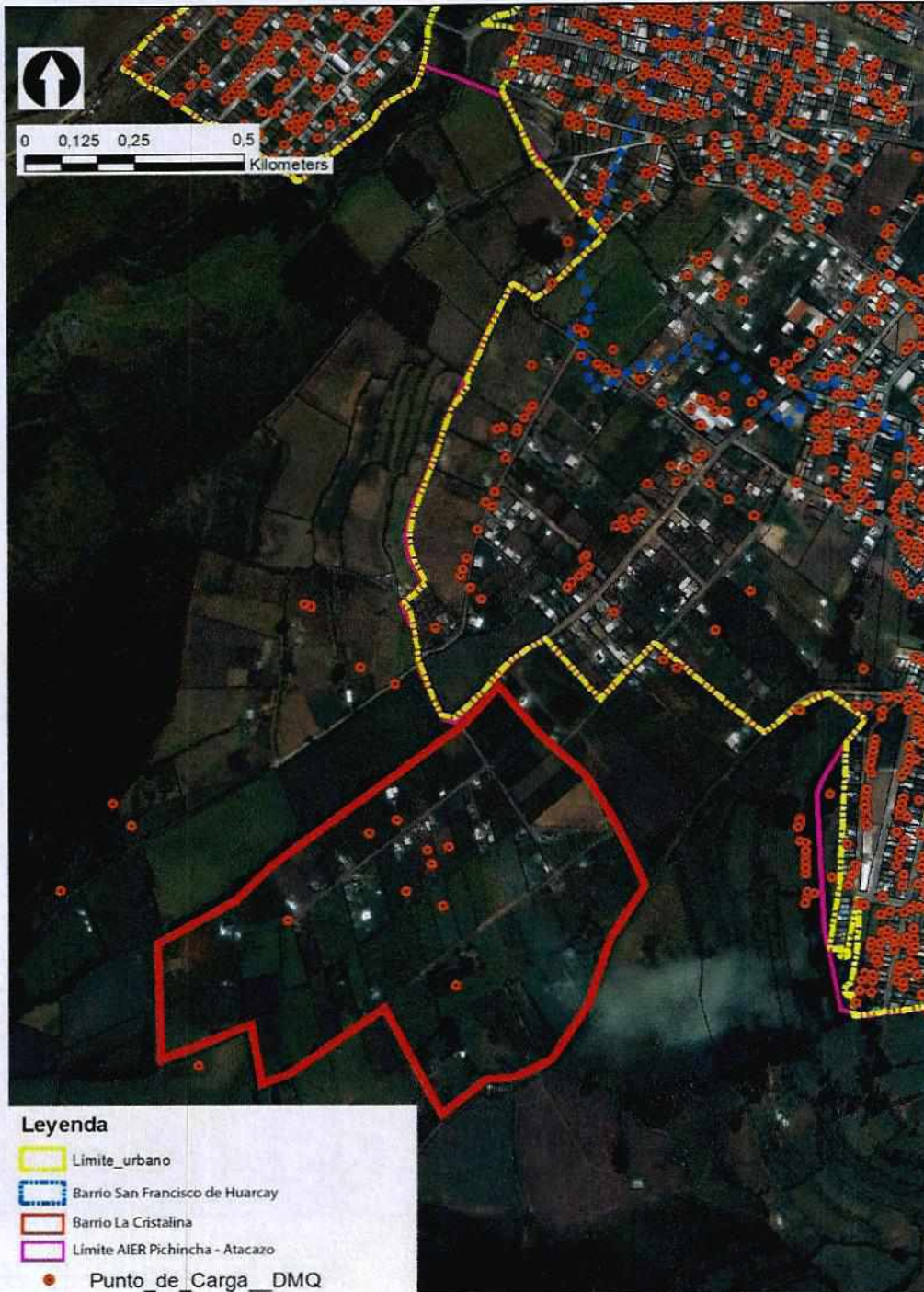
*Fuente: STHV*

Mapa 14. Dotación de Agua Potable barrio La Cristalina



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS

Mapa 15. Dotación de Cobertura de Red Eléctrica barrio La Cristalina



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: Empresa Eléctrica Quito

Mapa 16. Cobertura de Alcantarillado barrio La Cristalina



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS

García Moreno N2-57 y Sucre | PBX: (593-2) 3952300 | [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



### **Análisis de Parámetros de Aprovechamiento para el polígono 20**

A pesar de la mínima existencia de consolidación y la clasificación de suelo como rural en la totalidad del área del barrio, existe un área limitada que puede soportar, gracias a sus características geográficas, niveles de consolidación de características urbanas (Mapa 17).

Es importante mencionar que, la tendencia del desarrollo territorial, promueve la consolidación de asentamientos sobre suelo vacante clasificado como suelo urbano prioritariamente, con el objetivo de aprovechar eficientemente la infraestructura existente de dotación de servicios básicos. De igual manera, la conservación de área natural existente que realiza funciones ambientales tales como; beneficios hidrográficos como la escorrentía de agua por cauces naturales hacia quebradas y la permeabilidad del suelo para la filtración de agua lluvia que optimiza el funcionamiento de la capacidad de la infraestructura de alcantarillado, al mismo tiempo que minimizar riesgos como el deslizamiento de tierra o movimientos en masa.

Dicha área de suelo rural, que puede soportar consolidación de características urbanas, se ha determinado por tres variables: 1) Análisis de riesgo por movimientos en masa (Mapa 18), 2) Análisis topográfico de pendientes (Mapa 19) y 3) Preservación de áreas naturales como bosques protectores o área de conservación ecológica (Mapas 20 y 21).

Mapa 17. Potencial Aprovechamiento Urbano



Elaboración: STHV – DMPPS

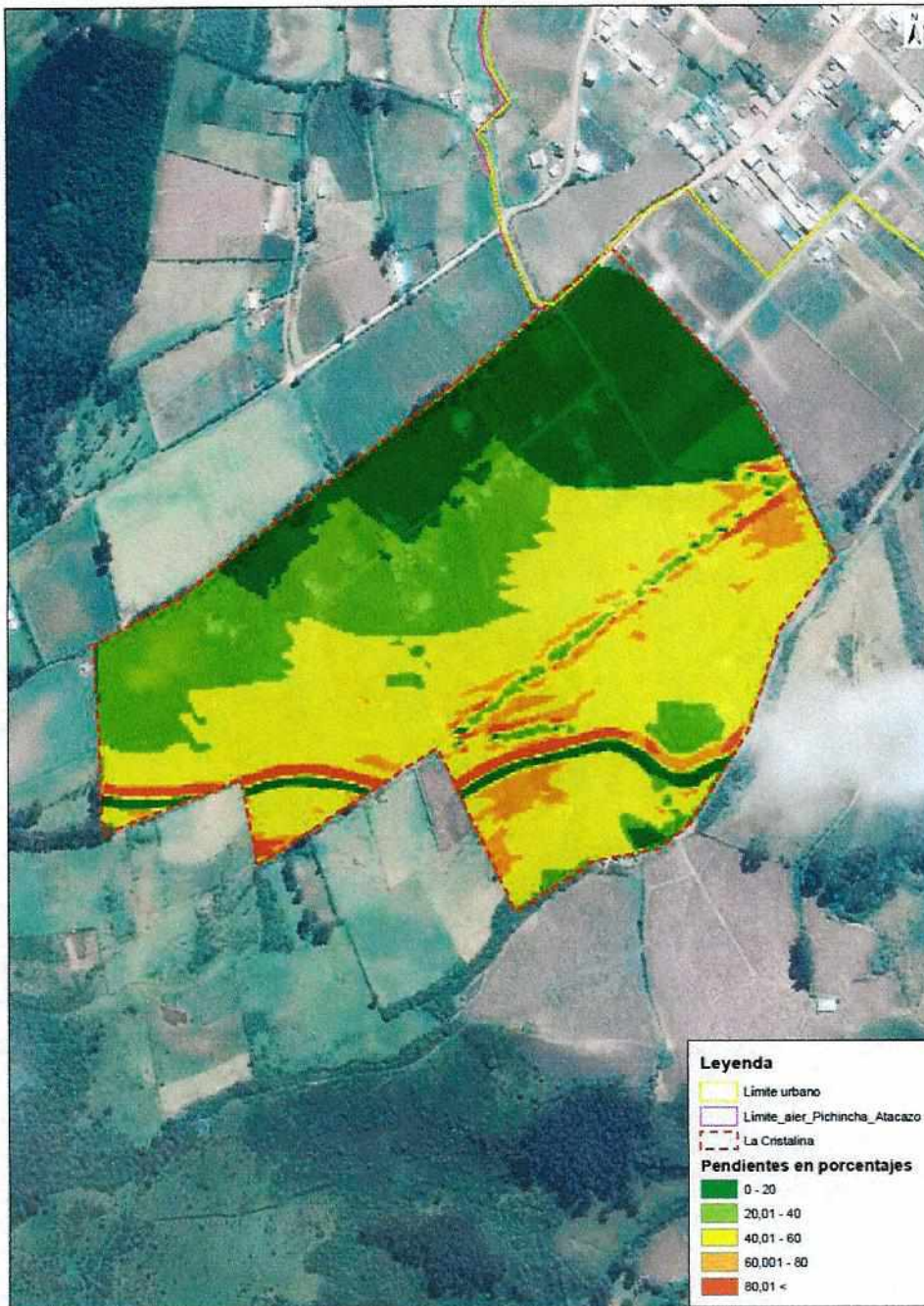


Mapa 18. Riesgo por movimientos en masa



Elaboración: STHV – DMPPS

Mapa 19. Pendientes en Porcentaje



Elaboración: STHV – DMPPS





Mapa 20. Bosques Protectores



13

Elaboración: STHV – DMPPS

Mapa 21. Ordenamiento Forestal



Elaboración: STHV – DMPPS

García Moreno N2-57 y Sucre PBX: (593-2) 3952300 [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



### **Criterio Técnico para el Polígono 20:**

Según el análisis técnico de las características urbanas, la base legal expuesta y en concordancia con el Modelo de ciudad Policéntrica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con la Estrategia de Resiliencia del Distrito Metropolitano de Quito que aporta de manera integral a la Visión de Quito 2040, se concluye que no es viable la modificación del límite urbano para el polígono de análisis 20.

Sin embargo, ante el pedido por parte de la comunidad consistente en: evitar el fraccionamiento del tejido social de la organización barrial y adicionalmente que se otorgue un acceso igualitario en materia de servicios y regulación urbanística a todos los moradores y propietarios pertenecientes al barrio, se podría, como alternativa de cambio de clasificación del suelo y para mantener la tendencia de consolidación de suelo urbano como prioridad territorial, cambiar el uso de suelo a Residencial Rural 1, que permite el desarrollo de una mayor variedad de actividades socio-económicas así como un mayor aprovechamiento y ocupación del suelo, exclusivamente para el polígono delimitado como "Potencial de Aprovechamiento Urbano" (Mapa 17).

### **Polígono 5 (Barrio San Pedro de Pisulí)**

El polígono 5 representa al Barrio San Pedro de Pisulí ubicado al Nor-occidente de la ciudad de Quito, perteneciente a la Administración Zonal La Delicia, en la Parroquia El Condado, limitando, al norte con el barrio "Colinas del Norte", al sur con el Barrio "Rancho San Antonio", al Oriente con los barrios "Caminos de Libertad" y "Jaime Roldós" y al Occidente con el Límite Urbano – Rural y el límite AIER Pichincha – Atacazo (Mapa 22).

Este barrio tiene varias características urbanas de las cuales se pueden destacar sus niveles altos de ocupación y características de consolidación urbana (Mapa 12). Cuenta con una trama vial semi-articulada que brinda accesibilidad a la mayoría de propiedades y frentes de construcciones. (Fotos 6 y 7)

El barrio cuenta con servicio de transporte público, buena dotación de equipamiento recreativo y deportivo, adicionalmente cuenta con buena dotación de servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado (Mapas 23 ,24 y 25)

A demás, el barrio ha desarrollado dinámicas socio-económicas de carácter urbano con la presencia de amenidades de tipo comercial de escala local que hacen que la actividad urbana del área de análisis sea activa y diversa.

Mapa 22 – Polígono 5 – Barrio San Pedro de Pisull



Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017

García Moreno N2-57 y Sucre | PBX: (593-2) 3952300 | [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



**Foto 6**



*Fuente: STHV*

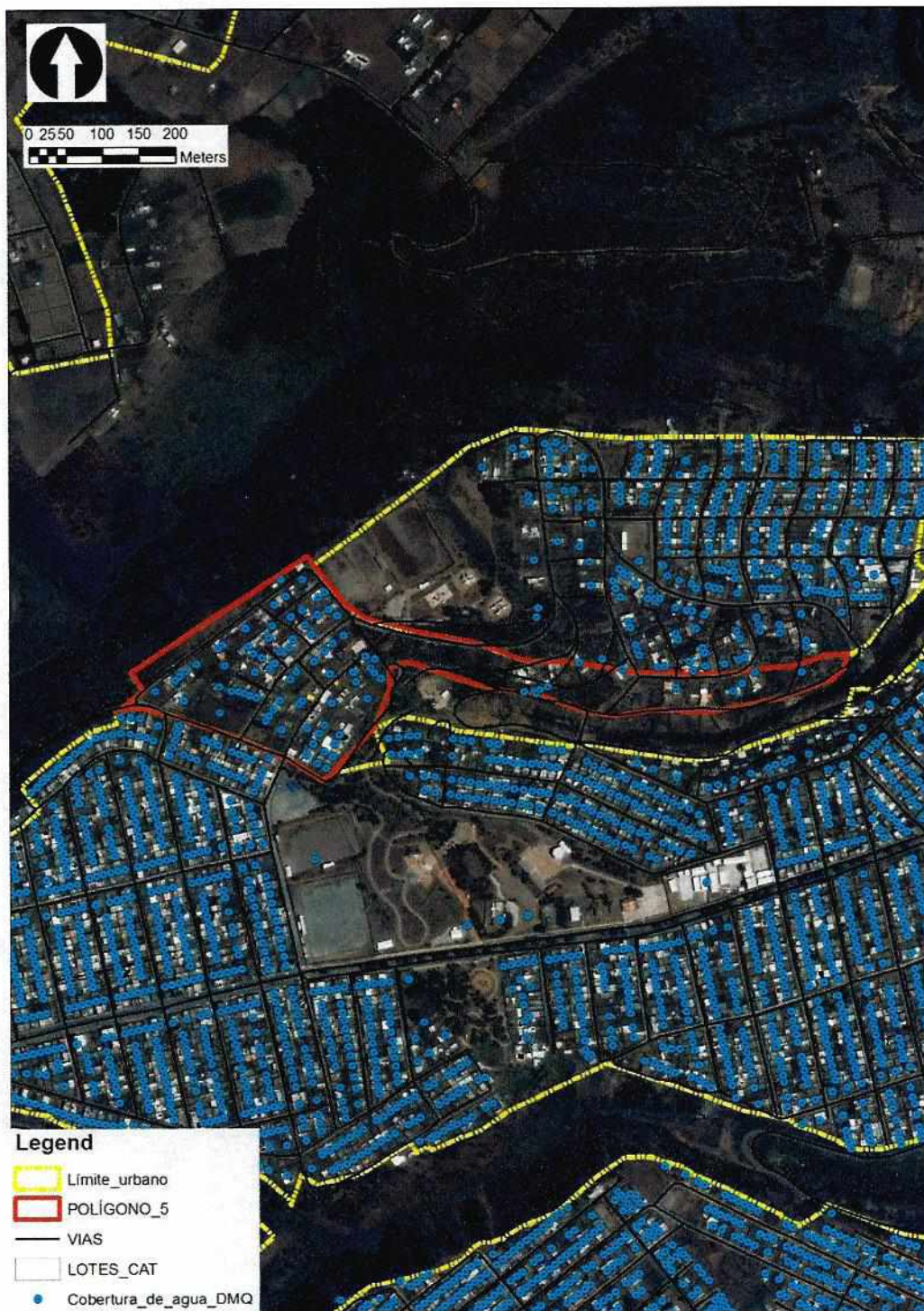
**Foto 7**



*Fuente: STHV*

11

Mapa 23. Cobertura de Agua Potable polígono 5



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS



Mapa 24. Cobertura de Red Eléctrica polígono 5



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: Empresa Eléctrica Quito

Mapa 25. Dotación de Alcantarillado polígono 5



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS

García Moreno N2-57 y Sucre | PBX: (593-2) 3952300 | [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)





#### **Criterio Técnico para el Polígono 5:**

Según el análisis técnico de las características urbanas, la base legal expuesta y en concordancia con el Modelo de ciudad Policéntrica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con la Estrategia de Resiliencia del Distrito Metropolitano de Quito que aporta de manera integral a la Visión de Quito 2040, se concluye que, según los niveles de consolidación, la modificación del límite urbano para el polígono de análisis 5 es pertinente.

Sin embargo y con la finalidad de precautelar la seguridad física y jurídica de las personas y propiedades, se recomienda: 1) desarrollar un análisis detallado de riesgos que garantice la seguridad de los habitantes del barrio por medio de medidas de mitigación de posibles deslizamientos o movimientos en masa y 2) implementar un proceso de regularización del barrio por medio de la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB)

#### **Polígono 6** *(Sin Nombre)*

El polígono 6 se encuentra territorialmente en intersección con dos límites de barrios, el barrio "San José Obrero" y el barrio "Santa Isabel" ubicados al Nor-occidente de la ciudad de Quito, perteneciente a la Administración Zonal La Delicia, en la Parroquia El Condado.

Este barrio tiene varias características urbanas de las cuales se pueden destacar sus altos niveles de asentamientos y características de consolidación urbana (Mapa 26). Cuentan con una trama vial semi-articulada que brinda accesibilidad a la mayoría de propiedades y frentes de construcciones. (Foto 8 y 9)

Este barrio cuenta con servicio de transporte público a menos de 400 metros de distancia, la cual se considera una distancia accesible hacia la red de movilidad de la ciudad. Adicionalmente cuenta con una dotación aceptable de servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado (Mapas 27, 28, y 29).

A demás, el barrio ha desarrollado dinámicas socio-económicas de carácter urbano con la presencia de amenidades de tipo comercial de escala local que hacen que la actividad urbana del área de análisis sea activa y diversa.

Finalmente, el área del barrio presenta características de beneficio ambiental representadas por un sistema de quebradas y áreas boscosas que cumplen funciones naturales de hidrología, disminuyendo el nivel de riesgo de deslizamientos por movimientos en masa reduciendo notablemente el efecto isla de calor y por lo tanto la huella ambiental, entre otros beneficios.

#### **Criterio Técnico para el Polígono 6:**

Según el análisis técnico de las características urbanas, la base legal expuesta y en concordancia con el Modelo de ciudad Policéntrica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con la Estrategia de Resiliencia del Distrito Metropolitano de Quito que aporta de manera integral a la Visión de Quito 2040, se concluye que, según los niveles de consolidación, la modificación del límite urbano para el polígono de análisis 6 es pertinente.

Sin embargo y con la finalidad de precautelar la seguridad física y jurídica de las personas y propiedades, se recomienda: 1) desarrollar un análisis detallado de riesgos que garantice la seguridad de los habitantes del barrio por medio de medidas de mitigación de posibles deslizamientos o movimientos en masa y 2) implementar un proceso de regularización del barrio por medio de la Unidad Especial Regula tu Barrio (UERB)

Mapa 26 – Polígono 6



Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017

García Moreno N2-57 y Sucre PBX: (593-2) 3952300 [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

Foto 8



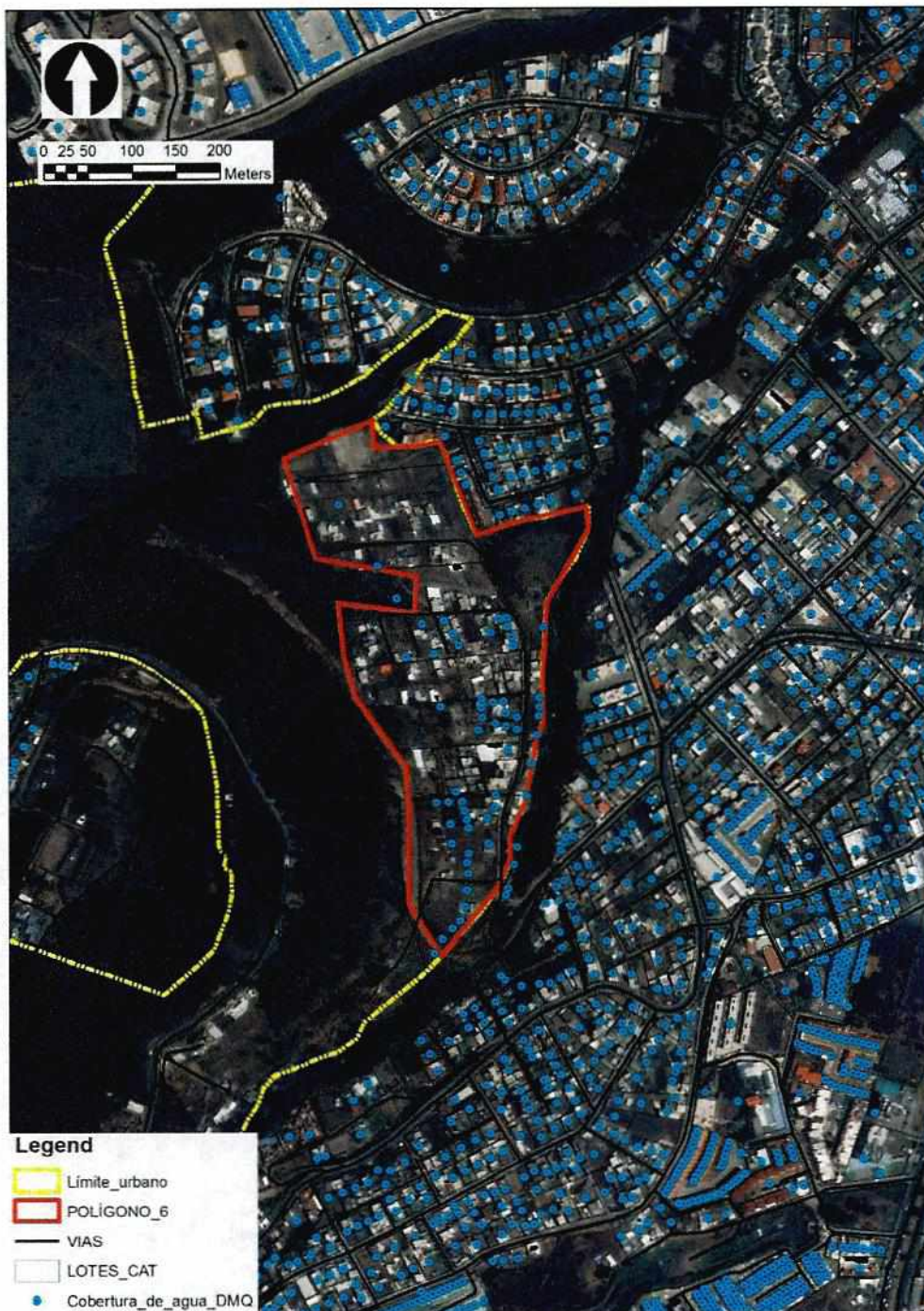
Fuente: STHV

Foto 9



Fuente: STHV

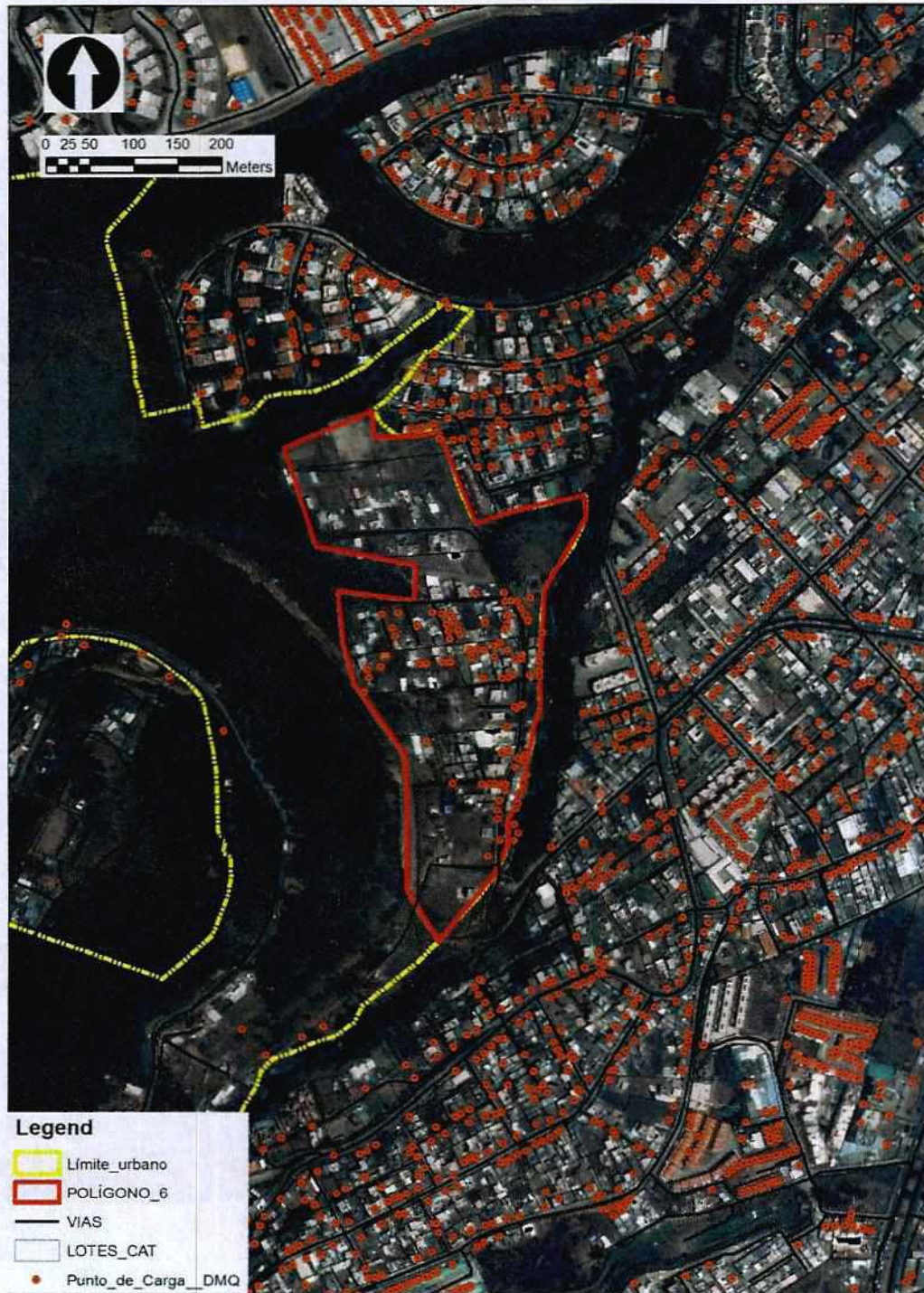
Mapa 27. Dotación de Agua Potable polígono 6



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS

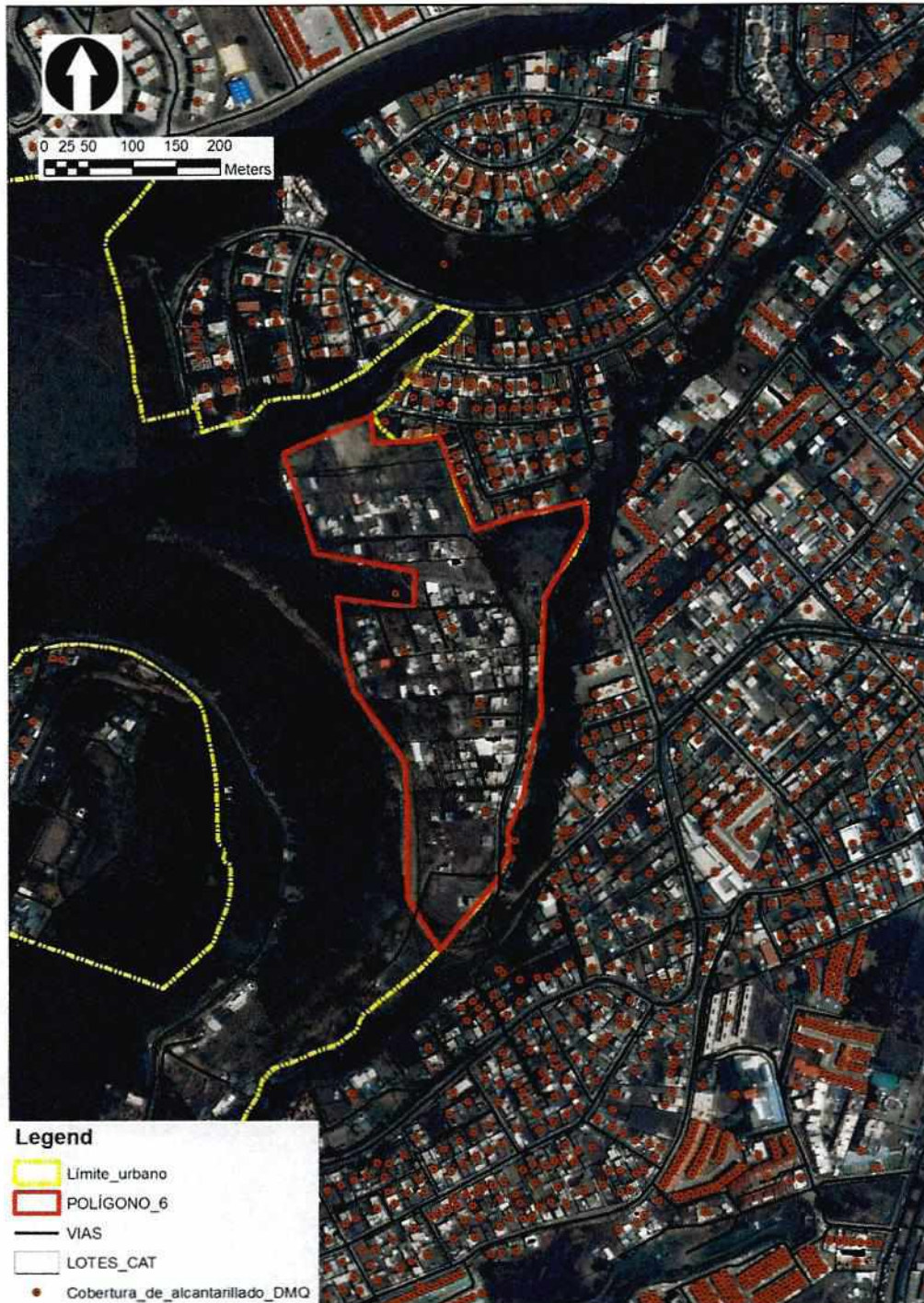


Mapa 28. Cobertura de Red Eléctrica polígono 6



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: Empresa Eléctrica Quito

Mapa 29. Dotación de Alcantarillado polígono 6



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS



### Polígonos 1, 2, 3 y 4

Los polígonos 1, 2, 3 y 4 se encuentran ubicados en el límite norte occidental del barrio Pisulí al extremo norte de la ciudad de Quito, perteneciente a la Administración Zonal La Delicia, en la Parroquia El Condado.

Estos polígonos comparten características territoriales similares, de las cuales se pueden destacar sus bajos niveles de consolidación urbana, que se puede corroborar por la presencia mínima de asentamientos humanos (Mapa 30). Adicionalmente, los polígonos cuentan con una trama vial limitada y poco articulada. (Foto 10, 11, 12 y 13)

Mapa 30 – Polígonos 1, 2, 3 y 4



*Elaborado por: Equipo de análisis STHV, 2017*

Estos polígonos cuentan con niveles de accesibilidad bajos, una nula cobertura de servicios de transporte público y una accesibilidad peatonal limitada por la presencia de fallas geológicas y quebradas que separa a los polígonos de la mancha urbana consolidada. Adicionalmente, cuenta con una dotación nula de servicios básicos de agua potable y alcantarillado y una dotación limitada de servicio eléctrico (Mapas 31, 32 y 33)

Los mínimos niveles de consolidación y la baja accesibilidad mantienen al sector con una monofuncionalidad residencial con densidades poblacionales extremadamente bajas, mezclado con actividades agro-productivas características de suelo rural.

**Foto 10 – Polígono 1**



*Fuente: STHV*





**Foto 11 – Polígono 2**



*Fuente: STHV*

**Foto 12 – Polígono 3**



*Fuente: STHV*

5

Foto 13 – Polígono 4



Fuente: STHV



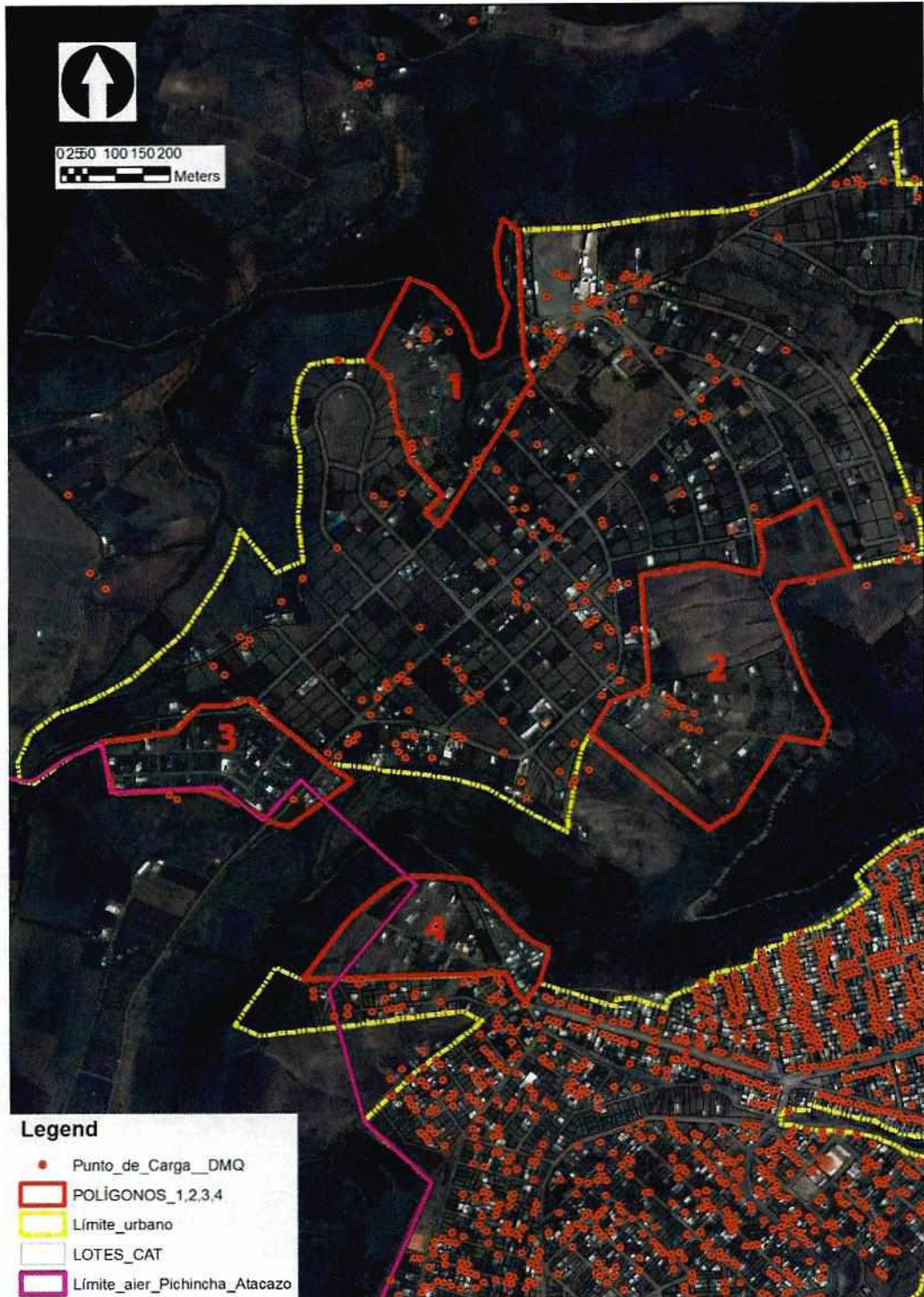
Mapa 31. Dotación de Agua Potable polígonos 1, 2, 3 y 4



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS

4

Mapa 32. Cobertura de Red Eléctrica polígonos 1, 2, 3 y 4



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: Empresa Eléctrica Quito

García Moreno N2-57 y Sucre | PBX: (593-2) 3952300 | [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



Mapa 33. Dotación de Alcantarillado polígonos 1, 2, 3 y 4



Elaboración: STHV – DMPPS - Fuente: EPMAPS

Sin embargo la definición del límite Urbano – Rural existente en la zona donde estos polígonos se localizan, carece de un criterio técnico integral, basado en la sobre-posición de cartografía que permita definir con mayor alcance dicho límite, el cual, es recomendable implementarlo a través de un detallado análisis de riesgos, características geomorfológicas y características de consolidación urbana.

Razón por la cual, se han desarrollado mapas cartográficos que podrían expresar, con un criterio técnico más completo, la definición del límite Urbano – Rural para los polígonos de análisis 1, 2, 3 y 4. Los mapas desarrollados son los siguientes: 1) Mapa de Pendientes por porcentajes (Mapa 34), 2) Borde superior de Quebradas (Mapa 35) y 3) Mapa de riego por movimientos en masa (Mapa 36).

Mapa 34. Pendientes por porcentajes para polígonos 1, 2, 3 y 4



Elaboración: STHV – DMPPS

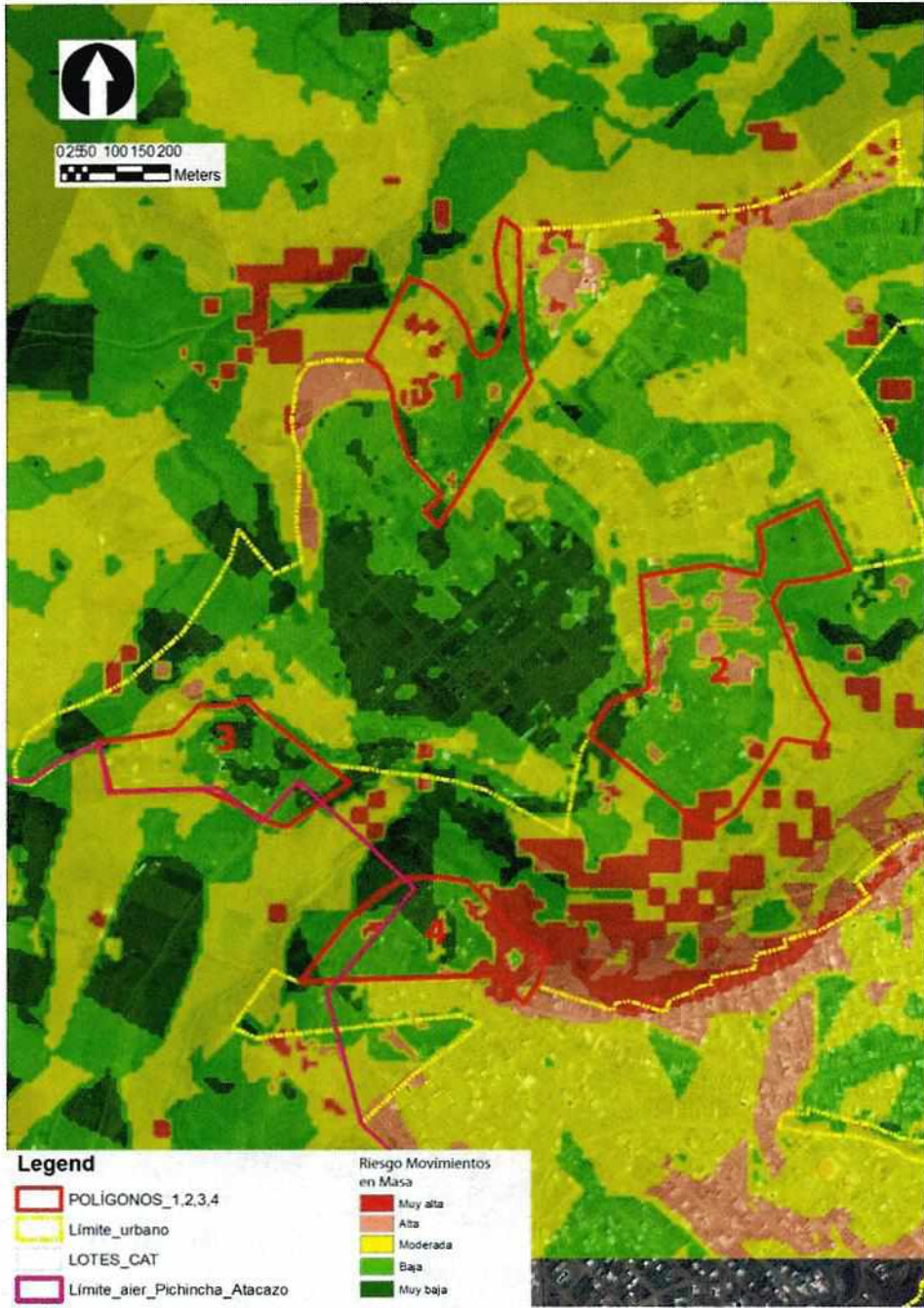


Mapa 35. Borde Superior de Quebradas para polígonos 1, 2, 3 y 4



Elaboración: STHV – DMPPS

Mapa 36. Riesgo por movimientos en masa para polígonos 1, 2, 3 y 4



Elaboración: STHV – DMPPS





A través del análisis espacial de los mapas 34, 35 y 36, se ha podido determinar zonas en cada uno de los polígonos 1, 2, 3 y 4, con potencial de aprovechamiento urbanístico que podrían ser sujetas a una posible redefinición del límite urbano - rural. (Mapa 37)


**Mapa 37. Áreas con potencial de aprovechamiento urbanístico para polígonos 1, 2, 3 y 4**



Elaboración: STHV – DMPPS

**Criterio Técnico para el Polígonos 1, 2, 3 y 4:**

Según el análisis técnico de las características urbanas, la base legal expuesta y en concordancia con el Modelo de ciudad Policéntrica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con la Estrategia de Resiliencia del Distrito Metropolitano de Quito que aporta de manera integral a la Visión de Quito 2040, se concluye que, a pesar de los bajos niveles de consolidación, las limitadas condiciones de elementos de estructuración urbana en los polígonos de análisis y la carencia de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado, el límite urbano para los polígonos de análisis 1, 2, 3 y 4 se puede redefinir únicamente para las áreas definidas como aprovechamiento urbanístico (Mapa 37) ya que la meseta en la que se encuentran localizadas, no presenta una variación drástica en la condiciones espaciales y geomorfológicas entre los polígonos con clasificación de suelo rural y el área de la meseta con clasificación de suelo urbano.

Elaborado:	Arq. Vladimir Tapia		2017-12-14
Revisado :	Arq. María Gonzalez		2017-12-14