

Oficio No.: SG 0989

Quito D.M., 22 MAR 2019

Ticket GDOC: 2019-034079

Abogado  
Sergio Garnica Ortiz  
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo  
Presente

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que contiene el Plan Especial del sector comprendido entre la Avenida Simón Bolívar y Ruta Viva, Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia Cumbayá.*

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 0094, de 21 de marzo de 2019, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que contiene el Plan Especial del sector comprendido entre la Avenida Simón Bolívar y Ruta Viva, Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia Cumbayá; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado correspondiente.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión de la Comisión de Uso de Suelo.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y

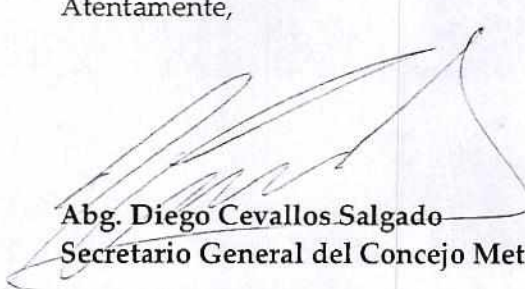
Página 1 de 2

las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.


Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia ya se encuentra disponible para consulta pública en el portal de "Concejo Abierto de Quito", [gobiernoabierto.quito.gob.ec](http://gobiernoabierto.quito.gob.ec), Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse en la silla vacía.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



**Abg. Diego Cevallos Salgado**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-03-22	

Ejemplar 1: Destinatarios  
Ejemplar 2: Archivo numérico  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo  
CC: **Con copia junto con expediente original**  
Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo  
CC: **Con copia para conocimiento**  
Ejemplar 5: Alcaldía Metropolitana  
Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

2019-034079

*Diego Cevallos Salgado*  
*21/03/2019*

Quito, **21 MAR 2019**  
Oficio No. **A 0094**

Abogado  
**Diego Cevallos Salgado**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**  
Presente

De mi consideración:

El Arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1212, de 19 de marzo de 2019, presenta el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva.

Con este antecedente, remito a usted el proyecto a efectos de que sea conocido y analizado por la Comisión que corresponda para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

*Mauricio Rodas Espinel*  
**Mauricio Rodas Espinel**  
**ALCALDE METROPOLITANO**  
PS/mep  
*Abuelo*

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA COMISIÓN

FECHA **21 MAR 2019** HORA: **11:20**  
Nº HO. - **104h - 120**  
Recibido por: *[Firma]*

9 MAR 2019

Señor Doctor  
Mauricio Rodas Espinel  
Alcalde del GAD Distrito Metropolitano de Quito  
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: "Proyecto de Ordenanza del Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva"

Señor Alcalde:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) ha desarrollado el Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva, de la parroquia de Cumbayá, en cumplimiento de la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, sancionada el 25 de julio de 2016 correspondiente al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

De acuerdo al cronograma establecido para el efecto, la STHV ha finalizado el proyecto que contiene la propuesta de ordenanza metropolitana, modelo territorial y modelo de gestión de suelo.

La propuesta que se remite como documento adjunto ha sido elaborada y consensuada con dependencias y empresa municipales, y contiene observaciones y sugerencias recopiladas en el proceso de participación ciudadano llevado a cabo con presidentes y líderes barriales del área de estudio, comunidad y el Gobierno Autónomo Descentralizado del GAD de Cumbayá.

Consecuentemente, se remite para su conocimiento y, de estimarlo conveniente, para la puesta en consideración en la Comisión de Uso de Suelo, en formato CD e impreso, la documentación indicada.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Cristina Paredes A. Arq. MSc.	DMPPS	18.03.2019	CF
Revisado por:	Vladimir Tapia.	DMPPS	18.03.2019	2A

Cc. Abg. Diego Cevallos, Secretario del Concejo Metropolitano de Quito.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 19 MAR 2019 HORA: 10:35

Nº HOJA: UNA - (COPIA)

Recibido por: [Firma]

SECRETARÍA DE  
TERRITORIO

19 MAR 2019

Señor Doctor  
Mauricio Rodas Espinel  
Alcalde del GAD Distrito Metropolitano de Quito  
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: "Proyecto de Ordenanza del Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva"

Señor Alcalde:

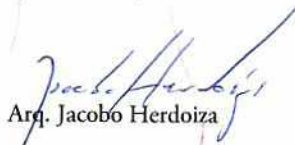
La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) ha desarrollado el Plan Especial comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva, de la parroquia de Cumbayá, en cumplimiento de la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, sancionada el 25 de julio de 2016 correspondiente al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

De acuerdo al cronograma establecido para el efecto, la STHV ha finalizado el proyecto que contiene la propuesta de ordenanza metropolitana, modelo territorial y modelo de gestión de suelo.

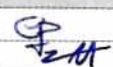
La propuesta que se remite como documento adjunto ha sido elaborada y consensuada con dependencias y empresa municipales, y contiene observaciones y sugerencias recopiladas en el proceso de participación ciudadano llevado a cabo con presidentes y líderes barriales del área de estudio, comunidad y el Gobierno Autónomo Descentralizado del GAD de Cumbayá.

Consecuentemente, se remite para su conocimiento y, de estimarlo conveniente, para la puesta en consideración en la Comisión de Uso de Suelo, en formato CD e impreso, la documentación indicada.

Atentamente,

  
Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Cristina Paredes A. Arq. MSc.	DMPPS	18.03.2019	
Revisado por:	Vladimir Tapia.	DMPPS	18.03.2019	

Cc. Abg. Diego Cevallos, Secretario del Concejo Metropolitano de Quito.

# PROYECTO

**PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA-Ordenanza Metropolitana No.127 (PUOS)**

SECRETARÍA DE TERRITORIO,  
HÁBITAT Y VIVIENDA

DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DE POLÍTICAS DE  
PLANEAMIENTO DE SUELO  
Marzo/2019

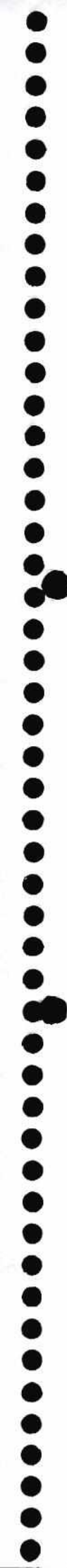
Director: Vladimir Tapia, Director  
Metropolitano de Políticas de  
Planeamiento del Suelo.

Cristina Paredes. Arq. MSC.,  
Coordinadora del Plan Especial

Equipo Técnico:

Pablo Ortega. Arq.  
Guillermo Robles. Arq.  
Luis Salvador. Ec.  
Luis Sarabia. Ing. Civil.  
Santiago Palma. Soc.  
Daisy Maisincho. Ing. Geo.  
Belén Rivera. Ing. Geo.





# PROPUESTA DE ORDENANZA METROPOLITANA Y ANEXOS

---

**PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO  
ENTRE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA**

---

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo, define al instrumento de planificación urbana "Planes Especiales", como los instrumentos de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

El modelo territorial que se establece en el PMDOT 2015- 2025 del Distrito Metropolitano de Quito, busca organizar el territorio de modo holístico de manera que abarque los aspectos esenciales del funcionamiento urbano y rural. Su estructura pone especial énfasis a los siguientes criterios:

1. Visión de sostenibilidad integral en el DMQ, como factor transversal a todos los componentes sectoriales y territoriales.
2. Sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como nodos de convergencia de la población.
3. Conservación del patrimonio natural sin perjuicio de viabilizar el usufructo de sus potencialidades biodiversas en condiciones de sostenibilidad.
4. Se considera esencial la calidad multiescalar en estrecho vínculo con similares características de las centralidades y subcentralidades ya mencionadas.

Indistintamente aplicados al suelo urbano o rural, los Planes Especiales deben coadyuvar a la concreción en el territorio de las políticas de ordenamiento y desarrollo territorial, y por tanto, ser concordantes con las capacidades receptoras del entorno en el cual se implantan; contribuir a la definición de las vocaciones y características deseadas para un determinado territorio y constituirse en propuestas estructurantes del modelo de ordenamiento territorial.

En el modelo estratégico del PMDOT, se establece la interrelación entre desarrollo y ordenamiento territorial en los ejes de ambiente, economía y social; estos a su vez enfocan la territorialización de las estrategias que viabilizan las actuaciones en cada parroquia del DMQ. Las políticas de territorialización que se establecen en el plan estratégico definen a la parroquia de Cumbayá como una centralidad zonal (CEN09\_Cumbayá) de carácter primario recreativo y carácter secundario: residencial.

La subcentralidad denominada SUB21-Cumbayá, se constituye como el centro territorial de actividades económicas de la parroquia de Cumbayá.

La Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No. 127, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No.041, que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con las administraciones zonales, en un plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de la ordenanza, elaborar y desarrollar el instrumento de ordenamiento territorial del Plan Especial del sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva conocido como Plan Especial San Juan Alto de Cumbayá; esto a pesar de que los barrios sectores de San Juan Alto y San Juan Bajo no se hallan dentro del sector deseado para el análisis.

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo (DMPPS), de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con el fin de elaborar el instrumento de planificación urbana, conforme la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, desarrolló el estudio técnico del área en donde se asienta el sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva; el cual en términos generales y a través del diagnóstico, se ha evidenciado que el área está sometida a fuertes presiones de crecimiento urbano por el despunte de desarrollo urbanístico de la parroquia de Cumbayá y por la implementación de importantes obras públicas y su cercanía a la ciudad consolidada.

A pesar de que el sector comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Ruta Viva está clasificado en suelo rural contiene varios elementos urbanísticos que han dinamizado el sector alrededor de lo urbano, las obras de infraestructura que se han convertido en hitos del desarrollo, han acentuado tendencias sobre el aprovechamiento de suelo y sobre dinámicas de desarrollo territorial tendientes a lo urbano, en los aspectos de



la economía, sociedad, ambiente, movilidad, etc; configurando así la situación actual de la zona de estudio y su parroquia. Las obras de infraestructura son las siguientes:

Las obras públicas que se han datado son:

- Avenida Simón Bolívar (Año 1.998).- se construyó la vía de jerarquía expresa que ha tuvo un impacto que ha indujo a la ocupación en los valles de Cumbayá y Tumbaco, a su vez modificando la vocación del suelo de esas zonas que se caracterizaban por ser agroproductivas. En el año 2.005 la complementación de la vía, con los tramos sur y norte repotenció todo el eje viario. En el año 2012 se inició el proceso de rehabilitación integral que incluyó en repavimentación, construcción de giros de retorno a desnivel, puentes peatonales, miradores, bordillos, etc.; que mejoraron las condiciones de accesibilidad al medio.
- Ruta Ecológica “El Chaquiñán” (Año 2013).- Ruta perteneciente a la línea férrea, en la cual la inversión pública municipal ha permitido recuperar un eje recreativo (ciclístico y peatonal). Su recorrido inicia en la parte central de la estación ferroviaria de la parroquia de Cumbayá y se extiende hacia el norte a las parroquias de Tumbaco, Yaruquí, Pueblo, Pifo, Checa, El Quinche, y Guayllabamba, con una riqueza cultural y paisajística. La Ruta Ecológica en el tramo indicado es de jurisdicción del Gobierno Nacional y está catalogada dentro de los bienes inventariados como tangibles. El derecho de uso de la línea férrea, ha sido entregado al MDMQ mediante Convenio celebrado entre la Empresa Pública Metropolitana de Ferrocarriles y la Alcaldía de Quito, en el año 2013, en el que se establecen obligaciones hacia las partes que suscriben el mismo.
- Avenida Ruta Viva (Año 2014, consolidación Fase I y Fase II); la obra pública perteneciente al anillo vial del DMQ, de jerarquía colectora según el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, ya construida, contiene dos sentidos de vías y se conecta con la Av. Interoceánica (paralela a la Av. Ruta Viva) mediante los denominados “escalones”, siendo los más cercanos y que conectan el sistema vial distrital los de Lumbisí, Av. Intervalles (ambos permiten la mejora sustancial de la conectividad en la parroquia de Cumbayá y promueven sustancialmente la accesibilidad a la zona de estudio).

Además se ha implementado diversos equipamientos y servicios; tanto públicos y privados que se localizan en la influencia directa del área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, y que se localizan en la centralidad “Cumbayá” como lo son: el eje comercial localizado sobre la Av. Interoceánica: Centro Comercial Cumbayá, Centro Comercial Paseo San Francisco, Centro Comercial Scala Shopping, que se ha convertido en un clúster de actividades económicas de diverso índole. Otro factor que ejerce presión sobre el desarrollo urbano han sido las diferentes casas de salud, como el Hospital de los Valles, y clínicas privadas. Además existe una fuerte presión de transformación en predios existentes, que contienen casas unifamiliares en donde, su característica principal es el potencial de conversión a edificaciones en propiedad horizontal así como en macrolotes existentes en el sur de la parroquia, que desarrollan a través de la herramienta de planificación urbana denominada Proyectos Urbanísticos, Arquitectónicos Especiales (PUAE), la cual se ha convertido en un fuerte punto de quiebre en la vocación agroeconómica de la que provino la parroquia de Cumbayá.

La presión por el desarrollo urbano se da de manera evidente en los barrios/sectores de San José, Santa Rosa y San Francisco de Pinsha, y el barrio/sector San Patricio, que son objeto de este estudio y se localizan en el área comprendida entre Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva.

Los equipamientos privados, de tipología educativa también contribuyen a la dinamización del sector de manera exclusiva, e inducen a una transformación urbanística evidente. En este aspecto se ha identificado un clúster educativo en una proximidad inmediata desde el límite del área en análisis, esto a su vez acentúa un proceso de exclusión del sector prioritario y vulnerable; ya que las instituciones públicas educativas son inexistentes en los barrios/sectores indicados, a excepción del barrio San Francisco de Pinsha con capacidad limitada.

Respecto a las características físicas propias del área de estudio, la mayor relevancia la tiene el componente biofísico, ya que el sistema de quebradas, ríos y pendientes topográficas que se desprenden de la falda del cerro Auqui, juegan un rol predominante en el paisaje y el medioambiente.

El sistema de quebradas y ríos se extiende por más de 7 Km, con una concentración de vegetación natural que conforma los conectores y /ó corredores naturales entre el área de protección del Cerro Auqui de 4.570 Has; aprox. y el área de protección del Cerro Ilaló de 5.709 Has aprox. estos elementos son vitales corredores de conexión natural, que permiten cumplir funciones bióticas para la supervivencia de las especies mamíferas de tamaño pequeño de la zona, así como de como aves y reptiles.

Otro factor que juega un papel relevante en el sector, es el área de protección especial perteneciente a la línea férrea y su infraestructura, la que se mantiene en buenas condiciones en barrios/sectores como Santa Rosa y San Patricio, San Francisco de Pinsha. La existencia de la línea férrea y su área de protección en condiciones aceptables, ha permitido que de manera informal, ésta funcione como vía carrozable por iniciativa propia de moradores del sector, cumpliendo un rol de vía-conector tipo "colector"; a su vez ha promovido la accesibilidad desde las principales vías de jerarquía superior que son la Av. Simón Bolívar, Av. Ruta Viva (con el Distrito Metropolitano de Quito y calle Legarda con la zona central de Cumbayá.

Finalmente, otra característica importante en el área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, son los lotes de oportunidad, en este caso se ha identificado un macrolote de propiedad del Banco Central del Ecuador, perteneciente al estado ecuatoriano. Este macrolote, ha sido considerado como un predio de oportunidad única en el desarrollo del Plan Especial, ya que debido a sus características se ha establecido como un potencial objeto, que coadyuva a la dotación y consolidación del sistema público de soporte en materia de espacio público y red verde urbana, sistema que actualmente es deficitario en la zona del Plan Especial y en la parroquia de Cumbayá.

Debido a la cabida de este macrolote (42 hectáreas aprox.), además ha permitido identificarlo como una barrera artificial al crecimiento urbano desordenado del sector; lo que a su vez permitirá mantener intactas las condiciones de bosque protectores presentes en la Comuna de Lumbisí, área con la que colinda el Plan Especial.

#### **Delimitación del área de estudio, comprendida entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva:**

La delimitación del área ha sido configurada a partir de bordes naturales y artificiales que se localizan en el territorio como son los siguientes: el sistema de quebradas (cortes abruptos en la topografía), Comuna de Lumbisí (territorio ancestral<sup>1</sup>); ejes viales y el eje ferroviario, (vías de tipo expresa Av. Simón Bolívar y vías colectoras línea férrea- Eloy Alfaro y Av. Ruta Viva), y la clasificación de suelo, (urbano y rural), elementos estructuradores, que evidencian una delimitación clara para el territorio.

La Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo (DMPPS) de la STHV, empleó la siguiente metodología para el diagnóstico y el planteamiento territorial:

- Levantamiento de información in situ que contiene observación y verificación en campo de la dinámica urbana del sector y posibles contradicciones con la norma vigente;
- Recepción y procesamiento de información requerida a las instancias municipales competentes en el catastro, riesgos, servicios básicos, ambiente, vialidad, tributaria, administrativa, entre otros; esta información ha sido complementada a su vez con la información levantada in situ;
- Procesamiento de información existente en la base informática y cartografía de la STHV e instrumentos normativos superiores.
- Proceso participativo en el cual activamente participaron los dirigentes y moradores de los barrios sectores de Santa Rosa, San Patricio, San Francisco de Pinsha y San José a través de la coordinación oportuna del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá, que ha permitido alcanzar acuerdos para el desarrollo del presente instrumento.

El resultado del presente trabajo, constituye el documento que se denomina en el PUOS como el sector comprendido entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva (San Juan Alto) y que aquí en adelante, se identificará con el siguiente nombre: PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA (NODOS DE SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN JOSÉ Y SAN

<sup>1</sup> Ley Orgánica de úselos Rurales y Territorios Ancestrales del Ecuador.

FRANCISCO DE PINSHA DE LA PARROQUIA DE CUMBAYÁ). Esto debido a que el sector de San Juan Alto, no se encuentra dentro del sector deseado para el análisis. A su vez el nombre propuesto responde a los barrios /sectores que se hallan comprendidos entre el sector la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva y que tienen la connotación de nodos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial<sup>2</sup>; esto es que los nodos/centros barriales de la organización urbana cumplen un rol importante en la constitución de la identidad de las comunidades locales, funcionando como un punto de referencia y expresión simbólica de las condiciones de vida y las aspiraciones de sus habitantes. Los nodos/centros barriales representativos que se circunscriben en el área del Plan Especial son:

- Nodo de Santa Rosa
- Nodo de San Patricio
- Nodo de San José
- Nodo de San Francisco de Pinsha

Es así que la denominación del Plan Especial representa los cuatro centros barriales en concordancia con las determinaciones del PMDOT.

Los resultados obtenidos en el presente Plan Especial complementarán, modificarán y serán parte del Plan de Uso y Ocupación de Uso de la ciudad, cumpliendo con el marco jurídico en materia de ordenamiento territorial y gestión de suelo, así como de fiel cumplimiento del sistema de planificación escalar del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El enfoque del Plan Especial se orienta hacia las potencialidades y virtudes encontradas en el territorio, y promueve la mejora de los aspectos deficitarios; a través de un rol claro y su complementariedad en la parroquia de Cumbayá en el marco del Plan de Uso y Ocupación de Suelo y el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del MDMQ.

Visto el Informe N°..... de .... de 2019, emitidos por la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

## ORDENANZA METROPOLITANA N° EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, el Art.31 de la Constitución, señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el Art. 95 de la Constitución en relación con los principios de la participación señala que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.

<sup>2</sup> Ordenanza Metropolitana No-041 del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial del MDMQ.

- Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución señala que, son competencias exclusivas de los gobiernos municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- Que, el Art. 376 de la Constitución señala que, para hacer efectivo el derecho, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.
- Que, el literal a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal las de: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- Que, el literal x) del artículo 57 y el literal v) del artículo 87 del COOTAD establecen respectivamente que es atribución del Concejo Municipal y Metropolitano regular y controlar el uso del suelo en el territorio del cantón y del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra.
- Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como funciones del gobierno autónomo del distrito metropolitano la de "c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales".
- Que, el artículo 90 del COOTAD, inciso tercero establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.
- Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, (en adelante LOOTUGS), establece los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo.
- Que, el artículo 10 la LOOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de ejecución de políticas públicas.
- Que, el artículo 18 y 19 la LOOTUGS, establece el concepto de suelo urbano y rural.
- Que, el artículo 71 de la LOOTUGS, establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- Que, el artículo 72 de la LOOTUGS, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico

que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

- Que, el artículo 73 de la LOOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.
- Que, los numerales 1, 2 y 3 del artículo 90 de la LOOTUGS, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano para el uso y gestión del suelo.
- Que, según la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, se establece que hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a la LOOTUGS.
- Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (en adelante Ley de Tierras Rurales); R.O. No. 711 de 14 de marzo de 2016, establece que mediante informe técnico la Autoridad Agraria Nacional, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.
- Que, el artículo 113 de la Ley de Tierras Rurales, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.
- Que, los numerales 4 y 12 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente (en adelante Código del Ambiente), establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano, comprendiéndose, la conservación, preservación y recuperación de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico; así como la implementación de planes, programas, acciones y medidas de adaptación para aumentar la resiliencia y reducir la vulnerabilidad ambiental, social y económica frente a la variabilidad climática y a los impactos del cambio climático, así como la implementación de los mismos para mitigar sus causas.
- Que, los numerales 6, 7 y 8 del artículo 27 del Código del Ambiente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos a elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos. Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos; y regular y controlar el manejo responsable de la fauna y arbolado urbano.
- Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece las disposiciones del Régimen Urbanístico del DMQ, es decir, regular dentro de los límites de sus circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.
- Que, el artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 041, del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (en adelante PMDOT), contiene las directrices estratégicas de desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; del DMQ, y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorpora la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y territorio.
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, establece que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Que, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ (en adelante Régimen Administrativo del Suelo), establece los instrumentos complementarios que forman parte del sistema de planificación territorial del MDMQ.

Que, el artículo 25 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los planes especiales son los instrumentos de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Que, el artículo 71 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los proyectos de reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad metropolitana y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares.

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, del Plan de Uso y Ocupación de Suelo del DMQ (PUOS), establece que en coordinación con las administraciones zonales, la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, elaborará el Plan Especial comprendido entre: la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva (San Juan Alto), denominado en este documento como "Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá".

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 102 que Promueve y Regula el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y control Social, establece las acciones, coordinación e intervenciones con otros niveles de gobierno acorde al ejercicio de las competencias establecidas en ordenamiento jurídico vigente.

En observancia de la Disposición General Octava de la Ordenanza Metropolitana No.127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y acorde a los artículos precedentes se establece el presente instrumento, el que permitirá reorientar la discordancia actual entre la norma vigente y la realidad territorial del sector analizado, al amparo de las disposiciones normativas presentes en este documento.

En ejercicio de la atribución que le confiere el art.57 letra a) y art.87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y art.8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE

**ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA (NODOS DE SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN JOSÉ Y SAN FRANCISCO DE PINSHA DE LA PARROQUIA DE CUMBAYÁ)**

## CAPÍTULO I

### Consideraciones Generales

**Artículo 1.- Objeto:** Establecer el marco normativo propicio para el ordenamiento territorial del sector denominado como Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá, el que se circunscribe a un área de 249 hectáreas aproximadamente a través del presente instrumento de planificación urbana, como mecanismo de regulación del uso y aprovechamiento sustentable del territorio, enfocado en las potencialidades ecológicas urbanísticas y residenciales preexistentes y asegurando la conservación del patrimonio natural; a través de un modelo de gestión del suelo que se basa en una participación justa de las cargas y beneficios como principio rector del ordenamiento territorial.

**Artículo 2.- Delimitación del Plan Especial:** La aplicación del presente instrumento se circunscribe a un área de 249 hectáreas aproximadamente conforme las determinaciones del Plano No. 01. Delimitación del Plan Especial, según los siguientes límites:

**Norte:** Calle Bernardo de Legarda (en el tramo comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Av. Eloy Alfaro (línea férrea);

**Sur:** Quebrada Del Auqui (en el tramo comprendido entre el Proyecto Av. Troncal Metropolitana y Av. Simón Bolívar);

**Este:** Los barrios/sectores de San Francisco de Pinsha, San José, Auqui-Chico, San Juan Alto y parcialmente la Av. Ruta Viva y Av. Eloy Alfaro (línea férrea);

**Oeste:** Av. Simón Bolívar (en el tramo comprendido entre el distribuidor de tráfico de la intersección de la Av. Ruta Viva y área de protección del Cerro Auqui).

**Artículo 3.- Objetivo General del Plan Especial:** Establecer las condiciones de ordenamiento territorial y planeación urbanística para el sector denominado Plan Especial del sector comprendido entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva (Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de la parroquia de Cumbayá), otorgando al aspecto físico-ambiental un rol prevalente en la ordenación urbanística del área del plan a través de la asignación de tratamientos urbanísticos, usos de suelo, edificabilidad; y definición de programas y proyectos del sistema público de soporte acordes al sector en complementariedad con las funciones residenciales de la parroquia de Cumbayá.

**Artículo 4.- Objetivos Específicos del Plan Especial:** El modelo territorial del Plan Especial, se consolida a través de objetivos específicos en los siguientes ejes:

#### **Eje Ambiental y Riesgos**

1. Conservar y poner en valor el patrimonio natural existente en el área del Plan Especial y el entorno mediato, a través de la definición y consolidación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de escala local y su complementariedad con el Sistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del entorno.
2. Establecer parámetros de diseño urbano para la el sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana, que permita acometer con condiciones de accesibilidad universal, seguridad, sustentabilidad y eficiencia energética.
3. Minimizar los impactos producidos por eventos provenientes de riesgos naturales, a través de un uso de suelo de bajo impacto y un aprovechamiento de baja densidad.

#### **Eje Socioeconómico**

4. Reforzar la centralidad de escala barrial y articularla al sistema de centralidades locales de la parroquia y del DMQ, a través de una dotación adecuada de equipamientos, bienes y servicios acorde a la densidad futura y al rol del Plan Especial.

#### **Eje Urbanístico**

5. Establecer la normativa de aprovechamiento de suelo acorde a tratamientos urbanísticos y un aprovechamiento edificatorio en correspondencia con las condiciones naturales y paisajísticas y de accesibilidad en donde se implanta el Plan Especial.
6. Implementar mecanismos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios en función del modelo territorial del Plan Especial.

#### **Eje de la Movilidad**

7. Mejorar las condiciones de accesibilidad al medio físico a través de la creación y complementación de ejes viales ciclisticos y motorizados.
8. Implementar estándares urbanísticos y normas complementarias para el Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana que fomenten el uso de diversos medios de transporte público a motor y no motorizados.

**Artículo 5.- Glosario:** Para efectos de la aplicación de esta ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones:

**Anuncio del proyecto:** El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

**Afectaciones:** Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el Plan de Uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

**Beneficios Urbanísticos:** Se consideran como beneficios urbanísticos a las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del uso y aprovechamiento del suelo obtenidos por la asignación establecidas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo y sus instrumentos complementarios.

**Cargas Urbanísticas:** Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

**Concesión onerosa de derechos:** Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, definido como un mecanismo de captura de plusvalía, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística. Para efectos de esta ordenanza, la concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos establecidos a través del modelo de beneficios urbanísticos resultantes de la zonificación asignada por el Plan Especial.

**Contribución por Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo:** Mecanismo de financiamiento mediante el cual se obtienen recursos económicos a partir de la afectación ambiental producida por la permeabilización del suelo en proyectos arquitectónicos que superen las normas y estándares urbanísticos establecidos para el componente suelo.

**Edificabilidad:** Se refiere a la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

**Enajenación de predios afectados:** Se refiere a la situación legal en la que se encuentra un predio, conforme las afectaciones producidas por el planeamiento urbano producto de la implementación de los sistemas públicos de soporte.

**Espacio Público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

**Estándares urbanísticos y normas complementarias:** Son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas tanto para el espacio público y privado que se establecen para el Plan Especial.

**Gestión del Suelo:** Es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en el Plan de Uso de Suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

**Instrumentos de Gestión de Suelo:** Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano.



**Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios:** Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

**Instrumentos para regular el mercado de suelo:** Los instrumentos para regular el mercado del suelo permiten establecer mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas

**Norma urbanística:** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

**Reestructuración parcelaria:** es el instrumento que permite intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través del agrupamiento de varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de las determinaciones del aprovechamiento del suelo y del modelo de gestión del presente instrumento.

**Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:** Es el conjunto de espacios públicos y privados; naturales y artificiales; que generan una red de nuevos patrones de relación entre la naturaleza y el entorno urbano, garantizando la prestación de servicios ecosistémicos.

**Sistemas Públicos de Soporte:** Son las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.

**Suelo urbano de protección:** Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

**Suelo rural de protección:** Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

**Tratamiento Urbanístico de Consolidación en suelo urbano:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

**Tratamiento Urbanístico de Conservación en suelo urbano:** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

**Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en suelo urbano:** Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamiento públicos necesarios.

**Tratamiento Urbanístico de Sostenimiento en suelo urbano:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

**Unidades de actuación urbanística:** Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

## CAPÍTULO II Plancamiento Urbanístico

**Artículo 6.- Componentes del planeamiento urbanístico:** Son los elementos urbanísticos que forman parte de la intervención urbana del Plan Especial y orientan la generación de la norma de aprovechamiento de suelo, la generación de programas y proyectos de los aspectos de sistemas públicos de soporte; y la definición estándares urbanísticos y normas complementarias.

**Artículo 7.- Sistemas Públicos de Soporte:** Se conforma de las infraestructuras públicas necesarias para el funcionamiento urbano adecuado del área de intervención. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento de suelo. Los sistemas públicos de soporte se componen de equipamientos sociales, redes viales y de transporte, redes e instalaciones de energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes.

**Artículo 8.- Composición del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:** se compone del conjunto de espacios públicos de permanencia y transición. Los elementos de permanencia son equipamientos, mientras que los de transición se componen en de aceras, áreas verdes, calles, ciclovías.

**Artículo 9.- Objetivos del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:** son los siguientes:

- a) Generar un sistema de espacio público y red verde urbana de escala distrital y local, a través de elementos naturales y artificiales que posea un alto valor ambiental, paisajístico, cultural e histórico.
- b) Conservar y proteger los ecosistemas naturales presentes en el área del Plan Especial, con énfasis en la protección de quebradas y sistemas hidrológicos, aportando a la generación de la biomasa y a la preservación de flora y fauna urbana.
- c) Establecer estándares urbanísticos para la conformación del sistema de espacio público y red verde urbana de escala a distrital y local;
- d) Promover la interconexión de cuerpos naturales y artificiales del DMQ, entre ellos el Cerro Auqui, Ilaló, bosque protector de Lumbisí, sistemas hidrológicos, quebradas y equipamientos de recreación y deportes presentes en el Plan Especial y su zona de influencia.
- e) Implementar una adecuada oferta de espacios públicos y equipamientos en áreas urbanas en consolidación.

**Artículo 10.- Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de Escala Distrital y Zonal:** Son cuerpos naturales y artificiales, públicos y privados capaces de albergar, mantener e inducir a la creación de hábitats naturales, desencadenando la repoblación de especies nativas en flora y fauna. Los cuerpos naturales y artificiales que integran el sistema de espacio público y red verde urbana de escala distrital y zonal corresponde a bosques protectores, cerros, colinas, montes, quebradas, laderas naturales, ríos, riachuelos; los que se establecen en el Plano No.02. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Distrital y Zonal; y, Cuadro N°01. del presente instrumento.

**Cuadro N°01**  
**Rol y tratamientos de cuerpos naturales y artificiales que integran el**  
**Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Distrital y Zonal del Plan Especial**

No.	Nombres	Rol	Tenencia		Tratamiento Urbanístico	Uso de Suelo
			Público	Privado		
1	Fracción A* del lote con No. predial 5559567 (Banco Central del Ecuador)	Eje Conector Ambiental/ Ecológico	x		Conservación y Recuperación	Equipamiento Recreativo y Deportes
2	Sistema hidrológico natural El Tejar, forman parte Quebrada El Tejar, Q. Cachaahuayco)		x	x		Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
3	Sistema hidrológico natural Del Auqui (Quebradas, ríos y ramales Del Auqui, Satcopamba- Del Auqui- Callugo- Cayuco, otras).		x	x		
4	Sistema hidrológico natural Jatucu (Quebradas, ríos y ramales: Jatucu, Pircachupa, Manzanapata, Carmen, La María).		x	x		
5	Sistema hidrológico natural Aquí huasi (Quebradas, ríos y ramales menores).		x	x		
6	Vía Eloy Alfaro (Adecuación, línea férrea)		x		N/A	N/A

\* La fracción A del lote con número predial No.5559567, se establece en el Anexo Técnico C del presente instrumento.

**Artículo 11.- Línea férrea, Eloy Alfaro:** Se constituye a través de la adecuación, recuperación, mejoramiento e implementación de obra de infraestructura pública en el área de protección especial perteneciente a la línea férrea denominada Eloy Alfaro (tramo comprendido entre el proyecto de la Avenida Troncal Metropolitana hasta el lindero oeste del predio No. 5559567), conforme las determinaciones del anexo B del presente instrumento. El proyecto no sobrepasará el área destinada a la franja establecida como derecho de ferrovía conforme las determinaciones del ordenamiento jurídico metropolitano y nacional vigente.

**Artículo 12.- Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha:** Se implementará en la fracción A del lote con número predial No. 5559567, en un área de 24 hectáreas aproximadamente. El modelo de gestión de suelo se establece en el anexo técnico C del presente instrumento.

**Artículo 13.- Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana de Escala Sectorial y Local:** Se conforma de espacios públicos de permanencia y transición que se localizan en ejes viales, aceras y equipamientos de recreación y deportes, salud, educación, y seguridad; en predios privados y públicos conforme las determinaciones del anexo E del presente instrumento. La obtención de los equipamientos proyectados en lotes privados, se viabilizará a través del modelo de gestión de suelo, establecido para el Plan Especial.

Los elementos que forman parte del sistema de espacio público y red verde urbana de escala sectorial y local se definen en el Plano No.03. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Sectorial y Local; y, Cuadro N°02. Elementos que conforman el sistema de equipamientos públicos existentes y proyectados que integran el Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Sectorial y Local del Plan Especial.

**Cuadro N° 06**  
**Tratamientos urbanísticos**

Tratamientos Urbanísticos	Definición	Localización
<b>SUELO URBANO</b>		
Consolidación	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público, que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación	Barrio/sector de Santa Rosa.
Desarrollo	Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.	Macrolotes con número prediales: No. 5328988; No. 5329337; No. 5019904; No. 5559567, localizados en los barrios/sectores de Santa Rosa y San José; y en el barrio/sector San Francisco de Pinsha parcialmente.
Sostenimiento	Se aplica a aquellas áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinado a mantener el equilibrio orientado.	Barrio/sector San José, San Patricio y zona consolidada de San Francisco de Pinsha.
Conservación	Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Tramo comprendido entre la Av. Simón Bolívar y la Av. Gral. Eloy Alfaro, línea férrea. Se aplica al sistema hidrológico natural (ríos y quebradas).
<b>SUELO RURAL</b>		
Conservación	Se aplica a aquellas zonas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.	Se aplica a la fracción A del macrolote con número predial No. 5559567. Fracción que se destina para la implementación de un parque distrital.

**Artículo 24.- Usos del Suelo:** Los usos del suelo del Plan Especial se establecen en el Plano No.07. Usos de Suelo, conforme las determinaciones de la norma técnica vigente correspondiente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), y son:

- a) Residencial Urbano 3 (RU3);
- b) Residencial Urbano 2 (RU2);
- c) Residencial Urbano 1 (RU1);
- d) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN);
- e) Área de Promoción (ZC), y;
- f) Equipamiento (EQ).

**Artículo 25.- Compatibilidad de Usos de Suelo:** La compatibilidad de usos de suelo se establece conforme las determinaciones de la norma técnica vigente correspondiente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), y son:

- a) Principal.- es el uso predominante en un área de reglamentación;
- b) Permitidos.- son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos;
- c) Prohibidos.- son los usos incompatibles con el principal.

Las actividades y/o establecimientos se asignan conforme la norma técnica vigente en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

**Artículo 26.- Zonificación:** Concordantes con los tratamientos urbanísticos y usos de suelo, se establece el siguiente aprovechamiento de suelo conforme el Plano No.08. Forma de Ocupación y edificabilidad y Cuadro No. 07. Asignación de Ocupación de Suelo y edificabilidad.

**Cuadro N° 07**  
 Asignaciones de Ocupación de Suelo y Edificabilidad

Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre Bloques (mts lineales)	COS PB %	COS TOTAL %
	No. Pisos	Metros Lineales	F	L	P			
D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160
D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100
A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100
A602-35	2	8	5	3	3	6	35	70
A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70
A2502-25	2	8	5	5	5	6	25	50
A10002-5	2	8	5	5	5	6	5	10
A25002-1.5	2	8	5	5	5	6	1.5	3
ZC	V	V	V	V	V	V	V	V
PQ	0	0	0	0	0	0	0	0

Sección Segunda  
**Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias**

**Artículo 27.-Estándares Urbanísticos:** Son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a parámetros de calidad exigibles a los sistemas públicos de soporte; y a los aprovechamientos urbanísticos en lotes privados que integran el Plan Especial.

**Artículo 28.-Objetivos de los Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias:** estándares urbanísticos y normas complementarias atenderán a los siguientes objetivos:

- a) Mejorar la calidad de espacios públicos presentes en vías y equipamientos;
- b) Implementar aparatos y dispositivos que permitan incrementar eficiencia energética en los sistemas públicos de soporte;
- c) Definir un sistema de espacio público y red verde urbana, que permita la conexión y accesibilidad entre equipamientos de servicio público.
- d) Crear y consolidar ecosistemas urbanos a través de la estrategia del diseño urbano sensible al agua;
- e) Promover la conectividad de flora y fauna de cuerpos naturales del Plan Especial, con zonas consolidadas de la parroquia de Cumbayá;

**Artículo 29.- Estándares Urbanísticos y Normas complementarias de los Sistemas Públicos de Soporte:** Se establecen los siguientes parámetros para la implementación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana presente vías y equipamientos:

- a) En equipamientos y espacios públicos se implementará estrategias de diseño urbano sensible al agua, mediante:
  - Implementación de equipamientos/ espacios públicos con estrategias de diseño urbano sensible al agua, que favorezcan la retención y filtración de agua de lluvia, así como la

**Cuadro N° 02**

**Elementos que conforman el Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Sectorial y Local del Plan Especial**

No.	Equipamiento	Símbolo	Tipología	Estado de Proyecto		Área* (m2)
				Existente	Proyectado	
1	Bienestar Social	EBS	Centro de asistencia social	x		7.971
2	Educación	EES	Unidad Educativa	x		1.198
3	Infraestructura	EIS	Tanque Bajo	x		1.660
4			Tanque Medio	x		1.696
5			Tanque Alto	x		1.600
6	Recreativo y Deportes	EDB	Parque Infantil- Santa Rosa		x	2.000
7			Parque Recreativo Santa Rosa Alta		X	1.841
8			Parque Santa Rosa I y II		X	4.081
9			Parque Infantil- San José		X	6.591
10			Plaza de Bienvenida Santa Rosa Alta		X	1.192
11			Plaza- San Francisco de Pinsha		X	907
12			Parque barrial San Patricio (canchas deportivas, juegos infantiles)		X	12.415
13			EDZI	Estadio San Francisco de Pinsha		X
14	EDM1	Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha			X	24.000
15	Recreativo	EDB	Áreas verdes San José I y II	X		12.600
16			Áreas verdes- Redondel Auquitas	X		8.273
17	Servicios Funerarios	EFZ	Cementerio Parroquial		X	36.000

Nota\*- Las áreas y dimensiones podría variar en función del proyecto definitivo.

**Artículo 14.- Cementerio Parroquial de Cumbayá:** Se implementará en la fracción B del lote con número predial No. 5559567, en un área de 3,6 hectáreas aproximadamente, conforme el modelo de gestión de suelo y las determinaciones urbano arquitectónicas constantes en el anexo técnico C y E del presente instrumento.

**Artículo 15.- Sistema Vial y Accesibilidad:** Es el sistema estructurador del territorio, que permite una articulación adecuada entre sectores a través de las vías y su jerarquía conforme las determinaciones del Plano No. 4. Jerarquización Vial; así como el anexo D del presente instrumento. El sistema vial del Plan Especial en concordancia con la normativa metropolitana vigente se distingue funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas; Vías Arteriales; Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras Secundarias; Vías locales, y; ejes peatonales, escalinatas y pasajes.

Todos los ejes viales peatonales, deberán implementarse conforme las determinaciones de la norma de la referencia NTE INEN 2 243: 2000 de nivel nacional.

**Artículo 16.- Sistema vial local, ejes peatonales, escalinatas y pasajes:** Las vías catalogadas como locales, peatonales, escalinatas y pasajes, deberán implementarse conforme lo establecido en el Plano No. 4. Jerarquización Vial; y atenderán a la configuración específica prevista para cada jerarquía en el anexo técnico D del presente instrumento.

**Artículo 17.- Sistema de Estacionamientos:** Se permite estacionamiento lateral en las siguientes vías públicas vías locales tipo "D", en banda lateral exclusiva. En las vías locales tipo "E", se permite estacionamiento lateral eventual. En vías locales tipo "F", "G", y peatonales se prohíbe todo tipo de estacionamiento.

**Artículo 18.- Afectaciones producidas por los sistemas públicos de soporte (vías locales, equipamientos y senderos peatonales):** Las afectaciones producidas por el sistema vial local, equipamientos y senderos

peatonales en el área del Plan Especial se establecen a partir la tipología viaria y la escala de equipamientos en función del modelo territorial conforme las determinaciones del anexo técnico D del presente instrumento. El suelo requerido para su implementación, se viabilizará a partir del modelo de gestión de suelo establecido para las unidades de actuación urbanística.

**Artículo 19.- Componentes de Redes y Servicios:** La red de servicios básicos se compone de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos. Las redes y servicios deben localizarse en el espacio público y deberán dotarse en función de la priorización de programas y proyectos que constan en el anexo E del presente instrumento.

**Artículo 20.- Sistema Público de Soporte de Alcantarillado:** El sistema de alcantarillado se consolidará a través de una red diferenciada que permitirá captar, almacenar y filtrar las aguas pluviales como estrategia de diseño urbano sensible al agua (DUSA).

#### Sección Primera

#### Clasificación de Suelo y Etapas de Incorporación

**Artículo 21.- Clases de suelo:** Se establecen las categorías de suelo urbano y suelo rural, en función del modelo territorial del Plan Especial conforme las determinaciones del Plano No. 5. Clases de Suelo y Cuadro No.04. Clases de suelo.

**Cuadro N° 04**  
Clases de suelo

Clasificación	Subclasificación	Hectáreas (has)	Acción
Urbano	Urbano no consolidado	50	Mantener la categoría en suelo urbano, según PUOS.
Rural	Rural de expansión urbana	161,58	Incorporarlo a suelo urbano
SUBTOTAL		224,58	
Rural	Rural de Protección	24,4	Mantener como suelo rural (Fracción A y B, predio No.5559567-Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha)
TOTAL		249	

**Artículo 22.- Etapas de Incorporación a Suelo Urbano:** Se establece que la zona determinada como Fase I del Plan Especial se incorpore inmediatamente a suelo urbano conforme el Cuadro N° 05. Fases de Incorporación a Suelo Urbano.

**Cuadro N° 05**

#### Fases de Incorporación a Suelo Urbano

Fase	Clasificación	Hectáreas (has)	Fase de incorporación a suelo urbano
n/a	Urbano	50	n/a
I	Urbano	161,58	Inmediatamente a partir de la fecha de sanción de la ordenanza metropolitana
SUBTOTAL		224,58	-
Sin fase	Rural	24,4	No se incorpora a suelo urbano
TOTAL:		249	-

**Artículo 23.- Tratamientos Urbanísticos:** Son las determinaciones y disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de los polígonos de las unidades de actuación urbanística conforme el Plano No.06. Tratamientos Urbanísticos y Cuadro No.6. Tratamientos Urbanísticos del presente instrumento.

- implementación de bioretenedores, alcorques y zanjas de infiltración; en lugares en donde las condiciones lo permitan en vías.
- Implementación de al menos una banda verde, en acera de vías, con una dimensión mínima de 1,00 metro de ancho por 2.00 metros de largo como mínimo;
- b) En los espacios públicos se garantizará la seguridad ciudadana, mediante una selección, escala, geometría, control visual, iluminación y permeabilidad, en materiales y dispositivos que integren el sistema de espacio público y red verde urbana en vías.
- c) En equipamientos y espacios públicos se priorizará la siembra de especies nativas y se utilizarán los siguientes materiales:
- **Aceras:** se utilizará adoquín ecológico, para al menos una de las bandas de acera de ejes viarios;
  - **Mobiliario urbano:** se utilizarán dispositivos de eficiencia energética comprobada.
  - En los equipamientos, se mantendrá el 15% de la superficie de los lotes como permeables, en donde se sembrarán especies nativas;
  - En los equipamientos Recreativo y Deportes, se establece que mínimo el 30% de la superficie del lote sea permeable, en el cual se sembrarán especies nativas;
  - En los equipamientos de escala metropolitana a cielo abierto, se implementará al menos una batería sanitaria;
- d) Los diseños arquitectónicos observarán la norma técnica ecuatoriana NTE INEN 2 239:2000 para la accesibilidad de las personas al medio físico y señalización;

**Artículo 30.- Estándares Urbanísticos y Normas complementarias en predios privados:** Se establecen los siguientes parámetros para el diseño urbano-arquitectónico de los conjuntos y edificaciones en predios privados.

- a) Los retiros frontales de los lotes que formen parte de los ejes del sistema de espacio público y red verde urbana, no serán impermeabilizados, a excepción de zonas de ingreso vehicular y peatonal y en casos excepcionales por riesgo comprobado. Se exceptúan de esta condición a aquellas zonas en las que se establezca un forma de ocupación tipo "D" conforme la zonificación establecida en el plano No.08. Forma de Ocupación y Edificabilidad.
- b) Los cerramientos de los lotes que formen parte de los ejes del sistema de espacio público y red verde urbana, se construirán con vanos, generando una relación espacial entre retiro frontal y aceras de los ejes pertenecientes al sistema de espacio público y red verde urbana.
- c) La impermeabilización de suelo se establece en función de tratamientos urbanísticos y zonificaciones constantes en el anexo técnico "D" del presente instrumento.

En el anexo técnico D, se establece los lineamientos sobre estándares urbanísticos y normas complementarias de sistemas públicos de soporte; y a aprovechamientos urbanísticos en lotes privados que integran el Plan Especial.

### CAPÍTULO III

#### Estrategia de Gestión de Suelo

##### Sección Primera

#### Objetivos de la estrategia de gestión de suelo

**Artículo 31.- Objetivo General de la Estrategia de Gestión de Suelo:** Definir los instrumentos de planeamiento de suelo y mecanismos de financiamiento que faciliten la implementación del modelo territorial del Plan Especial. La ejecución de programas y proyectos del Plan Especial, serán concordantes con los beneficios generados por la norma urbanística.

**Artículo 32.- Objetivos Específicos de la Estrategia de Gestión de Suelo: son objetivos, los siguientes:**

1. Establecer el sistema de cargas y beneficios como mecanismo de gestión de suelo del Plan Especial;
2. Generar condiciones de equidad entre los propietarios del suelo, dentro del ámbito de la operación urbanística en los términos de sus aportes y beneficios urbanísticos.



3. Generar un esquema institucional, que permita realizar el monitorio, control y avance en la ejecución de los programas y proyectos de los sistemas públicos de soporte y del aprovechamiento urbanístico Plan Especial en coordinación con entidades ejecutoras y administración zonal.

**Sección Segunda**  
**Instrumentos de Planeamiento de Suelo**

**Artículo 33.- Instrumentos de Planeamiento y Gestión de Suelo aplicados al área del Plan Especial:** La gestión de suelo, se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios:
  - Unidades de actuación urbanística (UAU);
  - Proyecto urbanístico arquitectónico Especial (PUAE);
- Instrumentos para intervenir la morfología predial y la estructura predial:
  - Reestructuración parcelaria.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo:
  - El anuncio del proyecto;
  - Enajenación de predios afectados.

**Artículo 34.- Unidades de Actuación Urbanística:** En función al sistema de reparto de cargas y beneficios; y la reestructuración parcelaria, se establecen obligaciones y derechos para los propietarios de los lotes que integran las unidades de actuación urbanística que constan en el plano No. 09. Unidades de Actuación Urbanística y Cuadro No.08. Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

**Cuadro N° 08**  
 Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

Tratamiento Urbanístico	Unidad de Actuación Urbanística (UAU)	Localización
Conservación	11	Se localiza de norte a sur entre los barrios sectores de Santa Rosa, San Patricio y San Francisco de Pinsha en sentido este-oeste entre la Avenida. Simón Bolívar y calle Eloy Alfaro (línea férrea).
	12	Se aplica al área de protección del sistema de quebradas del Plan Especial.
Consolidación	1	Se localizan en el barrio/ sector de Santa Rosa, y parcialmente en el barrio /sector de San Juan Alto entre las calles: Leonardo de Legarda al norte; Gral. Eloy Alfaro (línea férrea) al este; y sur la Av. Ruta Viva.
	2	Se localiza en el barrio/sector de Santa Rosa entre la Av. Gral. Eloy Alfaro (línea férrea), al oeste; y la Av. Ruta Viva y talud de contención y al este; y hacia el sur las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 4 y 5.
	5	Se localiza en el barrio/sector de San José. Al norte se delimita con el sistema hidrológico Auqui Huasi; al sur, este y oeste se delimita con la Av. Ruta Viva.
	9	Se localiza en el barrio/sector San Francisco de Pinsha entre la parte sur del barrio consolidado y el predio del Banco Central, UAU-10.
Desarrollo	3	Se implementa sobre el predio No. 5328988, en el barrio/ sector Santa Rosa bordeado en los frentes norte, sur y este por el sistema hidrológico Auqui Huasi en el lado oeste por la Av. Gral. Eloy Alfaro (línea férrea).
	4	Se implementa sobre el predio No. 5329337, en el barrio/ sector Santa Rosa.
	7	Se localiza en el barrio/ sector San Francisco de Pinsha, parte alta, lado occidental.
	10	Se localiza en el lado sur oriental del barrio/sector San Francisco de Pinsha en el predio No. 5559567.
Sostenimiento	6	Se localizan en la zona consolidada del barrio /sector San Patricio y parte oriental en consolidación.
	8	Se localizan en la zona consolidada del barrio/sector San Francisco de Pinsha, núcleo histórico.

**Artículo 35.- Normas Específicas para la Gestión de Unidades Urbanísticas de Actuación (UAU) en el Tratamiento de Conservación:** La gestión de suelo de las UAU, en el tratamiento de conservación, se realizará mediante las siguientes normas:

- Los lotes localizados en la UAU, definida como 11; únicamente, podrán realizar desarrollos urbanísticos en función de las determinaciones de aprovechamiento del suelo de este instrumento, las cuales mantendrán el área de derecho de vía que corresponde a la Av. Simón Bolívar sin edificaciones. Las actividades económicas que se den en correspondencia con el uso del suelo asignado, se deberán realizar a través de zonas de ingreso y egreso a los macrolotes. Se prohíbe todas las actividades económicas que se constituyan al filo de la vía; en el caso omiso de que esta norma se procederá conforme la norma municipal vigente en materia de sanciones.
- Los lotes localizados en la UAU, definida como 12 mantendrán sus condiciones naturales de bienes patrimoniales naturales y no podrán realizarse desarrollos urbanísticos; sin embargo se podrá implementar aquellas obras que pertenecen al sistema público de soporte viario y red verde urbana conforme lo establecido en el Plano 04. Jerarquización Vial del presente instrumento.

**Artículo 36.- Normas Específicas para la Gestión de Unidades Urbanísticas de Actuación (UAU) en el Tratamiento de Desarrollo:** La gestión de suelo de las UAU, para el tratamiento de desarrollo, se realizará mediante las siguientes normas:

- Los lotes localizados en las UAU, definidas como 3 y 10; podrán implementar proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE). En este sentido, lo harán conformando al menos un sistema vial local al interior del lote que refuerce el sistema vial local del Plan Especial. En los bloques a edificarse, se deberá contemplar fachadas verdes como mitigaciones de impacto al paisaje, en las fachadas orientales y norte principalmente, en al menos el 20% del área total de fachadas.
- En el caso de que se requiera realizar un aprovechamiento de suelo, que no implique el PUAE, los lotes localizados en las UAU, definidas como 3 y 10; lo podrán realizar a través del aprovechamiento de suelo que se establece en el Cuadro 09. Asignaciones de Ocupación de Suelo y edificabilidad UAU 3 y 10.

**Cuadro N° 09**  
 Asignaciones de Ocupación de Suelo y edificabilidad UAU 3 y 10.

Tratamiento Urbanístico	Uso de suelo	UAU	Zonificación	Altura Máxima		Retiros Mínimos			Distancia entre Bloques (mts)	COS PB %	COS TOTAL %
				No. Pisos	Metros	F	L	P			
Desarrollo	Resid Urbano 1	3	A10002-5	2	8	5	3	3	6	5	10
	Resid Urbano 1	10	A10002-5	2	8	5	3	3	6	5	10

En todas las UAU, en los predios y edificaciones, que resultaren de la restructuración predial y/o fraccionamiento del suelo deberán atender los estándares urbanísticos y normas complementarias en predios privados, constantes en el anexo técnico "D" del presente instrumento; exceptuándose de ésta condición a las edificaciones consolidadas dentro de las unidades de actuación urbanística en el tratamiento de sostenimiento.

Sección Tercera  
**Sistema de Cargas y Beneficios del Plan Especial**

**Artículo 37.- Cargas Urbanísticas del Plan Especial:** Las cargas urbanísticas, se componen de los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados del modelo territorial del Plan Especial. Las cargas urbanísticas se derivan de los programas y proyectos que constan en el Cuadro No.10 Programas y Proyectos y el anexo técnico E del presente instrumento.

**Cuadro N° 10**  
 Programas y Proyectos del Plan Especial

<b>Componente</b>	<b>Aspectos físicos y bióticos</b>	
<b>Programa:</b>	Sostenibilidad Ambiental y resiliencia frente al cambio climático (SAYRFCC)	
<b>Descripción:</b>	Promover y poner en valor el patrimonio natural. Prevenir la degradación de áreas naturales y consolidar el sistema metropolitano de áreas naturales protegidas, bajo el enfoque de recuperación y conservación de cuerpos naturales (quebradas y ríos), como articuladores del territorio en escalas barrial, parroquial y distrital.	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	Implementación de un parque distrital, en donde el principio rector es la conservación del predio en el que se halla esta importante zona de bosque con la activación de puntos críticos para el adecuado funcionamiento del parque.	SAYRFCC - 1
Diseño Urbano sensible al agua	Consiste en implementar estrategias que permitan proteger la infraestructura urbana frente a eventos climáticos de lluvia extrema, así como incorporar el ciclo del agua y la biodiversidad asociada en el entorno urbano. Para ello es necesario retrasar, retener, almacenar, reutilizar, y solo cuando sea necesario, drenar la escorrentía urbana.	SAYRFCC - 2
Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jaticu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi).	Comprende el monitoreo, control, limpieza y mejoramiento de la cobertura vegetal presente en el sistema natural. Declaración del sistema de quebradas como espacio de interés público, para su incorporación activa al sistema de espacio público y red verde urbana.	SAYRFCC - 3
Gestión de Residuos sólidos (contenedores)	Se dota la infraestructura para la recolección de recolección de residuos sólidos y se propone la implementación de un programa de educación sobre el manejo de residuos sólidos urbanos y su correcta separación con fines de reutilización y reciclaje.	SAYRFCC - 4

<b>Componente</b>	<b>Estructura Urbana y Sistemas Urbanos</b>	
<b>Programa:</b>	Accesibilidad a los sistemas Públicos de Soporte (ASPS)	
<b>Descripción:</b>	Dotar y consolidar el sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, a través de la implementación de vías, espacios públicos de diversas tipologías, y conectarlos a través de fajas ciclistas, aceras y otros elementos propios del mobiliario urbano, en las diferentes zonas del plan.	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Plaza de Bienvenida	Punto estratégico de acceso vehicular y peatonal del plan especial, propuesto como una plaza semi-dura que posiciona simbólicamente al sector.	ASPS-1
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	Implementación de un parque infantil en un predio donado por la comunidad al MDMQ.	ASPS-2
Parque Recreativo Santa Rosa UNO	Mejoramiento y ampliación del área recreativa existente en el sector en donde se encuentran canchas deportivas y otros elementos de mobiliario urbano infantil.	ASPS-3
Parque Recreativo Santa Rosa DOS		ASPS-4
Parque Recreativo Santa Rosa Alta	Habilitación de un parque de recreación activa que se localizado entre la Av. Simón Bolívar -Ruta Viva- Línea férrea; y que forma parte del eje principal de espacio público del Plan Especial.	ASPS-5
Parque Recreativo San José	Habilitación de un área de quebrada rellena como parque infantil, y siembra de especies vegetales que permitan mantener la función de escorrentía. Se adiciona un predio privado que quedó como remanente de la construcción de la Ruta Viva.	ASPS-6

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Áreas verdes San José II	Mejora en la cobertura vegetal de las áreas verdes de protección de la Av. Ruta Viva	ASPS-7
Áreas verdes San José II		ASPS-8
Cementerio Parroquial de Cumbayá	Se implementa el cementerio parroquial del sector en un área de 2,8 hectáreas. La programación arquitectónica contiene: zona administrativa, zona de panteón, estacionamientos, mausoleo, capilla, y servicios complementarios.	ASPS-9
Adecuación de la línea férrea+39+65+48 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-10
	Comprende la adecuación de la línea férrea para uso peatonal, ciclístico y vehicular, con el fin de mejorar la conectividad del sector del Plan Especial.	ASPS-11
		ASPS-12
		ASPS-13
		ASPS-14
Sistema vial- San Francisco de Pinsha (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-15
		ASPS-16
		ASPS-17
		ASPS-18
		ASPS-19
Sistema vial- Santa Rosa 1 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-20
		ASPS-21
		ASPS-22
		ASPS-23
		ASPS-24
Sistema vial- Santa Rosa 2 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	Permite la integración, conectividad, movilidad y transporte de personas, bienes y servicios; a través de medios motorizados y no motorizados; se implementan facilidades de tránsito que eviten excesos de velocidad en tramos consolidados con edificaciones que van acorde al uso del suelo y zonificaciones.	ASPS-25
		ASPS-26
		ASPS-27
		ASPS-28
		ASPS-29
		ASPS-30
		ASPS-31
		ASPS-32
		ASPS-33
		ASPS-34
		ASPS-35
Sistema de Articulaciones viales externas	Se promueve el mejoramiento y ensanche de vías vehiculares existentes en el entorno urbano inmediato con el fin de mejorar la accesibilidad desde y hacia el área del Plan Especial con la parroquia.	ASPS-36
		ASPS-37
		ASPS-38
		ASPS-39

Componente	Socioeconómico	
<b>Programa:</b>	Economía mixta y solidaria (EMS)	
<b>Descripción:</b>	Posicionar al área del Plan Especial en la parroquia de Cumbayá y del DMQ a través de la puesta en valor de la producción y oferta de microempresas cultivadoras	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Huertos Urbanos	Siembra, cosecha y venta de cultivos estacionarios libres de contaminantes y pesticidas.	EMS-1

**Artículo 38.- Beneficios Urbanísticos del Plan Especial:** se consideran beneficios urbanísticos a aquellos derivados de un mayor aprovechamiento de suelo obtenidos por cambios en la clasificación del suelo, uso del suelo y zonificación; conforme el Cuadro 12. Beneficios Urbanísticos del presente instrumento.

**Cuadro N° 12**  
**Beneficios Urbanísticos asignados al Plan Especial**

NORMA DE PARTIDA					NORMA DE LLEGADA				
CLASE	PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO		ZONIFICACION	Área (m2)	CLASE	PLAN ESPECIAL			UAU
	USO DE SUELO	Área (m2)				USO DE SUELO	ZONIFICACION	Área (m2)	
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	25.095,11	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A602-50	3.323,85	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	51.949	Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	5.659,54	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	9.137,69	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	7.538,63	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	1.194,10	1
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	23.343	Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	11.126,06	1
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	12.217,05	1
RURAL	Agrícola Resid.		A602-50	3.655	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	3.655,30	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	9.067,10	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	3.084,03	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	40.496	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.885,43	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	14.098,31	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	12.360,76	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	4.380,14	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	29.165,36	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	11.774,31	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	24.737,05	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	8.879,73	2
RURAL	Agrícola Resid.	841.094	A5002-5	162.009	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	32.784,22	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	20.560,36	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	10.798,32	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	12.356,19	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	1.304,78	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	2.930,67	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A1002-35	2.338,07	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	2.714	Urbano	Equipamiento	D302-50	2.714,22	3
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	84.574	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	47.325,47	4
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	37.248,91	5
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	16.593	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	16.592,98	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	3.719,22	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	270.294	Urbano	Equipamiento	A602-50	1.656,35	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	2.147,36	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	151.226,56	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	111.544,82	7
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	40.186,11	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	150.546	Urbano	Equipamiento	A1002-35	15.271,27	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	10.643,98	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Area promocion	ZC	84.444,93	10
RURAL	Agrícola Resid.		A602-50	7.123	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	7.122,71	11

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA			
RURAL	Agricola Resid.	A5002-5	27.797	Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	12.067,59 11
RURAL	Agricola Resid.	A5002-5	841.094	Urbano	Equipamiento	A602-50	15.729,27 11
							841.093,90
RURAL	Area promocion	ZC	14.747	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	14.747,06 1
RURAL	Area promocion	ZC	4.604	Urbano	Equipamiento	A1002-35	4.604,38 3
RURAL	Area promocion	ZC	125.623	Urbano	Area promocion	ZC	40.254,93 3
RURAL	Area promocion	ZC	106.272	Urbano	Area promocion	ZC	28.103,13 3
RURAL	Area promocion	ZC		Urbano	Area promocion	ZC	30.466,11 3
RURAL	Area promocion	ZC		Urbano	Area promocion	ZC	7.447,54 3
			125.623				125.623,14
RURAL	Equipamiento	9.671 ZC	9.671	Urbano	Equipamiento	A602-35	9.671,08 6
			9.671				9.671,08
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	6.025,27	Urbano-PUOS	Equipamiento	A2502-25	6.025,27 5
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	13.462,07 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.818,90 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	10.787,69 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.693,05 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.819,00 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.060,67 12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	72.799,54 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	349.581	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	25.758,96 12
			343.556				
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	13.565,84 12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	7.550,19 12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	7.646,01 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	11.882,44 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	22.079,06 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.321,67 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	20.282,94 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	27.678,03 12



NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA			
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.601,11 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.938,76 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.210,83 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	27.993,19 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	24.208,48 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.234,10 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	12.355,55 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.114,89 12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	693,04 12
				349581			349.581,28
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	1.494,42 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	7.084,92 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Equipamiento	A1002-35	532,02 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	2.325,74 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Equipamiento	A1002-35	433,31 5
RURAL	Resid Rural 1	197.810	A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	3.680,90 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	130.042,20 6
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	8.270,21 6
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	14.432,97 6
RURAL	Resid Rural 1		A602-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	11.780,41 6
RURAL	Resid Rural 1		A602-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	17.732,98 8
				197.810			197.810,09
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	2.899,20 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	13.174,05 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	22.995,75 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	28.151,13 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	3.053,52 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	2.003,70 5
URBANO	Resid Urbano 1	385.785,96	A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	26.702,81 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	763,04 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	10.600,23 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Equipamiento	A602-50	6.320,33 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	47.170,81 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	23.333,05 5
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-50	4.059,37 5

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA			
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	8.578,66 5
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	344,17 5
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	1.470,40 5
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-50	7.287,37 5
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-50	6.575,11 5
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	37.674,23 6
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A602-35	2.029,53 8
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A602-35	35.389,71 8
URBANO	Resid Urbano	A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	D302-80	1.961,64 8
URBANO	Resid Urbano	A602-50	72.761,99	Urbano-PUOS	Resid Urbano 3	D302-80	71.798,06 8
URBANO	Resid Urbano	A602-50		Urbano-PUOS	Equipamiento	D302-80	963,93 8
URBANO	Resid Urbano	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	6.913,02 9
URBANO	Resid Urbano	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-80	4.209,41 9
URBANO	Resid Urbano	D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	3.854,31 9
URBANO	Resid Urbano	D302-80	20.486,16	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	5.509,43 9
			385.785,96				385.785,96
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A1002-50	28.593,63	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	22.365,92 1
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	1.324,55 1
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.336,56 1
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	756,11 1
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Equipamiento	D302-50	5.927,56 2
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.810,18 2
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.580,59 2
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	1.878,44 2
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5	581.287,63	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.963,30 2
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	7.570,09 5
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5	552.694,00	Urbano	Area promocion	ZC	28.593,63 10
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Rural	Equipamiento	A10002-5	310.413,15 10
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Rural	Equipamiento	A2502-25	35.930,49 10
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	118.935,62 11
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Equipamiento	A1002-35	4.847,26 11
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	35.220,31 11
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	36,12 12
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	10,40 12
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	787,36 12
			581.288				581.287,63
<b>TOTAL</b>		<b>2.490.853,08</b>	<b>2.490.853,08</b>				<b>2.490.853,08</b>

88



**Artículo 39.- Anuncio del proyecto:** El anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de las cargas urbanísticas asignadas a los lotes dentro de cada unidad de actuación urbanística; y será fijado a partir de la fecha de sanción del presente instrumento.

**Artículo 40.- Enajenación de predios afectados:** Esta condición se aplica a aquellos lotes que contienen afectaciones causadas por el sistema de espacio público y red verde urbana; y el sistema vial acorde al modelo territorial del Plan Especial. El listado de predios bajo esta condición se establece en el anexo técnico E del presente instrumento.

Sección Cuarta

**Contribución de los costos del Plan e Instrumentos de Financiamiento**

**Artículo 41.- Instrumentos del financiamiento del Desarrollo urbano:** Para efectos del financiamiento de los programas y proyectos del presente Plan Especial y la norma de aprovechamiento de suelo, se establecen los siguientes mecanismos:

- Concesión Onerosa de Derechos (COD),
- Impacto Ambiental producido por Impermeabilización de Suelo (IAIS);

La Concesión Onerosa de Derechos (COD), se aplicará conforme la norma metropolitana vigente; y, en mecanismo de Impacto Ambiental producido por Impermeabilización de Suelo (IAIS); será implementado en función de lo establecido en el anexo técnico "E", del presente instrumento.

**Artículo 42.- Ámbitos del reparto:** Los programas y proyectos del presente instrumento se establecen en los siguientes ámbitos:

**Cuadro N° 13**  
 Cargas Urbanísticas y Ámbitos del Reparto

ÁMBITO DEL REPARTO	COMPONENTE DEL SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE	INSTRUMENTO DE APORTE
ZONAL	Plan de Intervención Ambiental de Quebradas	COD/IAIS/Contribución Especial por mejoras/Cesiones de Suelo.
	Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	
	Proyecto Adecuación Línea Férrea, Eloy Alfaro	
	Proyecto Vías Articulaciones externas	
	Proyecto Cementerio Parroquial de Cumbayá	
LOCAL	Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	COD/IAIS/ Cesiones de Suelo.
	Parque Recreativo San Juan Alto I y II	
	Parque Recreativo Santa Rosa Alta	
	Parque Infantil San José	
	Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 1 y 2	
	Proyecto - Plaza de Bienvenida	
	Proyecto de Implementación de Contenedores (Gestión de Residuos Sólidos)	
	Proyecto- Implementación de Estrategias de Diseño Urbano Sensible al Agua	
	Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 y 2.	
	Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha	
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José		

Los proyectos del ámbito local, y deberán ser implementados conforme la priorización establecida en el anexo técnico E del presente instrumento.

**Artículo 43.- Pago de los instrumentos de financiamiento:** se realizará a través de lo siguiente:

- El pago por Concesión Onerosa del Derechos (COD), una vez sancionado el presente instrumento, se efectivizará en la planilla de pago predial, en función de la temporalidad de implementación del Plan Especial.
- El pago por Impacto Ambiental por Impermeabilización de suelo (IAIS), una vez sancionado el presente instrumento, se efectuará previo a la obtención de la LMU correspondiente, en función de lo establecido en el anexo técnico "D" del presente instrumento.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.-** Forman parte integral del Plan Especial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y anexos respectivos.

**Segunda.-** El Plan Especial tendrá una vigencia hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2.029, a partir de la sanción de la presente ordenanza metropolitana. La revisión del presente instrumento, se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente, fomentando el proceso participativo en su revisión quinquenal, y se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante Ordenanza.

**Tercera.-** Todos los cambios de clasificación de suelo de rural a urbano operados en aplicación del presente Plan Especial, de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, serán informados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, a fin de que esta unidad administrativa realice la petición a la Autoridad Agraria Nacional, misma que de conformidad con la Ley autorizará el cambio de clasificación de suelo rural.

**Quinta.-** La Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Administración General y Secretaría de Planificación, establecerán y crearán el fondo que administrará el cobro por efectos de los mecanismos de financiamiento del Plan Especial;

**Sexta.-** La Unidad de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control, con el fin de precautelar los objetivos del Plan Especial, establecerán las medidas de control en el área del mismo.

**Séptima.-** Se faculta a la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda a reformar mediante resolución administrativa, los anexos técnicos que forman parte de la presente ordenanza, previo informe técnico de las empresas sectoriales competentes, el mismo que será puesto en consideración de la Comisión de uso de Suelo del DMQ.

**Octava.-** En todo lo no previsto en esta Ordenanza, rigen las disposiciones de carácter general contenidas en los códigos municipales para el Distrito Metropolitano de Quito y las Normas Técnicas de Arquitectura.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** Encárguese a la Dirección Metropolitana de Catastros, la publicación del "Anuncio del Proyecto", en medios de comunicación en un plazo de 90 días a partir de la fecha de sanción de ésta ordenanza.

**Segunda.-** Se designa a la Secretaría de Planificación en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la creación de la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales (UMOPE) de la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda; en un plazo de 90 días contados desde la fecha de sanción del presente instrumento. En esta función, la UMOPE asumirá las competencias y obligaciones establecidas en el anexo técnico E del presente instrumento. La UOPE, coordinará con las dependencias y empresas públicas municipales ejecutoras y /ó intervinientes en el área del Plan Especial para implementar los programas y proyectos acorde a la temporalidad prevista para el desarrollo del Plan Especial.

**Tercera.-** Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 120 días contados a partir de la fecha de sanción de ésta ordenanza, elaborar el reglamento procedimental y administrativo que permita implementar el modelo de gestión de suelo del Plan Especial.

**Cuarta.-** Una vez aprobado por la entidad agraria nacional los cambios en la categoría del suelo, encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 30 días, reemplazar la norma de aprovechamiento de suelo del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), con las determinaciones de aprovechamiento de suelo constantes en este instrumento.

**Quinta.-** Encárguese a la Secretaría de Ambiente, en el plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza metropolitana, presentar la elaboración del estudio del Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jaticu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi);

**Sexta.-** Encárguese a EPMMAP, en un plazo de 180 días contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza metropolitana realizar los estudios que permitan la implementación de la red diferenciada de captación de aguas servidas y aguas pluviales en el Plan Especial, como medida de mitigación frente al cambio climático en atención al programa de diseño urbano sensible al agua del presente instrumento.

**Séptima.-** Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (UMOPE), obtener la autorización respectiva por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), para la implementación del Proyecto "Adecuación de la línea férrea Eloy Alfaro", a su vez la UMOPE, coordinará con la EPMMOP, para que ésta última realice el estudio de diseño definitivo para la implementación del proyecto conforme las determinaciones del anexo técnico B del presente instrumento.

**Octava.-** Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de sanción del presente instrumento, implementar el modelo de gestión de suelo para la consolidación del Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha y el Cementerio parroquial de Cumbayá en el predio No. No.5559567.

**Novena.-** Encárguese a la Unidad Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (UMOPE), en coordinación con la Dirección Metropolitana Tributaria y demás entidades municipales requeridas, que en un plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza establecer los mecanismos de cobro por COD en el área del Plan Especial.

**Décima.-** Encárguese a la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 18 meses a partir de la sanción del presente instrumento, la actualización de la Ordenanza Metropolitana del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, en concordancia con las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en lo correspondiente al presente instrumento.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción.

## ANEXO A

Contiene:

**Planos:**

1. Plano No.01 Delimitación Territorial del Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá.
2. Plano No.02. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Distrital y Zonal.
3. Plano No.03. Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Sectorial y Barrial.
4. Plano No.04. Jerarquización Vial.
5. Plano No. 05. Clases de Suelo.
6. Plano No. 06. Tratamientos Urbanísticos.
7. Plano No. 07. Usos de suelo.
8. Plano No. 08. Forma de Ocupación y Edificabilidad.
9. Plano No. 09. Unidades de Actuación Urbanística.

## ANEXO B

Contiene:

### “PROYECTO ADECUACIÓN DE LA LÍNEA FÉRREA ELOY ALFARO”

Antecedentes.-

#### 1. EXTRAIDO DEL DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO TERRITORIAL, DEL PLAN ESPECIAL - 2016:

...“la existencia de la línea férrea en el área del Plan Especial, con una extensión de 5 kilómetros aprox, genera un gran potencial, debido a que la misma actualmente ya supera problemas de conectividad generadas por la topografía de territorio y el sistema de quebrada, la misma está siendo usada por vehículos a motor, bicicletas, peatones, etc; y se constituyen en el acceso principal de lotes frentistas en el sector del Plan Especial. La socialización con la comunidad ha permitido, ratificar el gran interés por parte de los moradores, en la habilitación de esta vía como vehicular, los que solicitan la activación “formal”, de este eje.

Para el desarrollo adecuado del sistema público de soporte en materia de espacio público y sistema vial (accesibilidad), del área del Plan Especial se propone, que la vía denominada Eloy Alfaro, antigua línea férrea por donde circulaba el tren junto con su área de protección especial, sea adecuada, mejorada y habilitada con el objetivo de establecer un proyecto que complemente las redes viales del sector promoviendo la accesibilidad al mismo.

#### 2. “CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE FERROCARRILES DEL ECUADOR EMPRESA PÚBLICA –FEEP Y EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, 2013.

En el marco del “Convenio de Cooperación Interinstitucional entre Ferrocarriles del Ecuador- Empresa Pública (FEEP), y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ)”, que se encuentra vigente, existen restricciones respecto a la implementación de vías carrozables en el sendero y área de protección de la línea férrea que atraviesa el Distrito Metropolitano de Quito, y en específico en el sector comprendido entre la Av. Sión Bolívar y Ruta Viva, en el mismo se establece que la vía es de uso ciclistico y peatonal a través de un chaquiñán exclusivamente, lo cual restringe la implementación de cualquier otro tipo de iniciativas en el área de protección del derecho de vía de la línea férrea del DMQ.

Con el propósito de la implementación del Proyecto “Adecuación Línea férrea Eloy Alfaro”, se deberá realizar al menos la siguiente modificación al instrumento legal vigente:

(...)... “SEGUNDA.- Objeto.- Mediante el presente Convenio, FEEP se compromete para con el Municipio de Quito, a facilitar el uso y la utilización de toda la salida norte de la vía férrea y derecho de vía, en el tramo comprendido desde los Talleres de Chiriyacu hasta El Quinche, incluida la Ruta Ecológica Metropolitana del Chaquiñán, para que sea utilizada como “CICLO RUTA”, “CICLOVIA” y/o “PARQUE LINEAL”; así como a permitir el uso de espacios en en las Estaciones del Tren ubicadas en la parroquia de Cumbayá, Tumbaco, Puenbo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa y el Quinche, a fin de colocar puntos de información turística de Quito Turismo y coordinar con las Juntas Parroquiales su utilización para fines comunitarios”...(...)

En este sentido, se deberá incluir que para el tramo comprendido en el área del Plan Especial, se requiere que el objeto del convenio permita el uso carrozable de un segmento del área de la franja que compone el derecho de vía de la línea férrea, conforme las determinaciones de este anexo técnico; para lo cual la Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con los entes competentes para el efecto; en este caso alcaldía del MDMQ como suscritora del convenio y la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda como proponente

realizarán las acciones conjuntas que permitan realizar la modificatoria frente a la Empresa pública de Ferrocarriles del Ecuador y el Instituto Nacional del Patrimonio Cultural (INPC), entes encargados de la protección y custodia del patrimonio nacional

La propuesta de modificación para habilitación al servicio público peatonal, ciclístico y carozable ha sido puesta en consideración del INPC, la que ha sido considerada como viable por el INPC y la FEED, una vez que la STHV, ha realizado recorridos por el sector de estudio, en conjunto con las instituciones estatales indicadas y las empresas y dependencia municipales, uno de los principales recorridos fue llevado a cabo el día jueves 10 de agosto de 2017, a las 09H00.<sup>1</sup>

Estado actual:

Figura 1 Exlínea férrea- Sector San Francisco de Pinsha



Figura 2 Exlínea férrea- Sector Santa Rosa



Fuente fotográfica: fotografías tomadas in situ, Equipo del Plan Especial/2016

#### PROYECTO:

**Lincamientos para la implementación del Proyecto “Adecuación- Línea Férrea Eloy Alfaro”, al Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:**

Sin perjuicio del área de protección especial y su franja de derecho de vía vigente, correspondiente al eje ferroviario, que se establece en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo en 10 metros a cada lado del eje de vía, se implementará el “Proyecto de Adecuación- Línea Férrea- Eloy Alfaro”, el cuál por ningún motivo sobrepasará el área de protección indicada.

#### Objetivo General:

Adecuar la línea férrea para uso peatonal, ciclístico y vehicular, con el fin de mejorar las condiciones de conectividad de los barrios/sectores de Santa Rosa, San José, San Patricio y San Francisco de Pinsha del Plan Especial con la parroquia y con el DMQ.

<sup>1</sup> Anexo en el proceso de socialización del Plan Especial

### Objetivos Específicos:

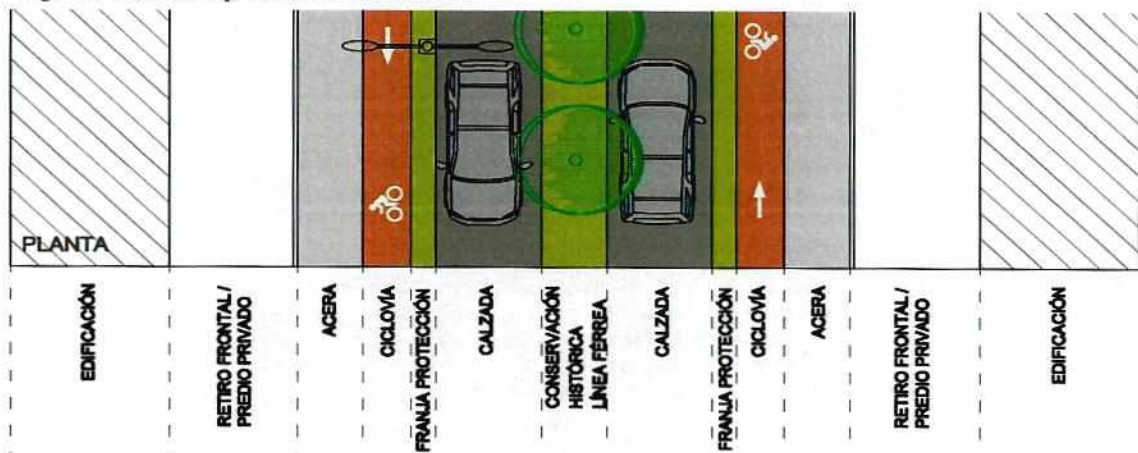
1. **Integración y creación del Sistema de Espacio Público y red verde urbana de escala distrital.-** Generar un segmento principal de espacio público y red verde urbana que permita la interconexión de espacios públicos de la parroquia de Cumbayá, el sector del Plan Especial y hacia el sur, y la Comuna de Lumbisí.
2. **Implementación de una vía de jerarquía "Local D".-** La jerarquía "D", se considera como la principal y se podrá modificar con el fin de realizar una adaptación adecuada a la topografía en territorio. En los segmentos en donde se modifique la jerarquía principal, se deberá asegurar que la continuidad del espacio público peatonal y ciclísticos sean priorizados o en su defecto compartidos.
3. **Eje integrador de parques distritales.-** permitirá integrar parques distritales de proximidad mediata los que se hallan fuera del área del Plan Especial , que son en el norte: Ruta Ecológica el Chaquiñan (tramo comprendido desde el centro parroquial de Cumbayá hasta el Quinche); y. hacia el sur: (tramo comprendido desde el Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha, que se establece en el anexo Técnico C del presente instrumento, pasando por la Comuna de Lumbisí hasta el Parque Metropolitano Cuscungo).
4. **Memoria Histórico.-** el proyecto contará con elementos de mobiliario urbano, que cumplirán al menos con la función de evocar a la memoria el valor histórico que contiene la antigua línea ferroviaria y deberá contener monolitos que conmemoran el paso de la línea, a lo largo del proyecto y de sus 5 km.

Adicionalmente, el proyecto deberá incorporar lo siguiente:

- **Seguridad viaria.-** Se deberá implementar barreras de protección en los tramos cicleables en donde se consideren zonas de riesgo para el ciclista y peatón; y se deberán implantar señalizaciones verticales, horizontales y luminosas. Se deberá implantar también cabinas de auxilio inmediato así como en las otras rutas, inherentes a la ciclo vía.

### Componentes de las secciones del Proyecto:

Figura 3. Sección Tipo de la "Línea Férrea"



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017.

Se prevé secciones compuestas por espacios de circulación peatonal, ciclovía, bandas verdes de arbolado urbano que contengan especies nativas, circulación vehicular, y elementos conmemorativos que evocan la preexistencia de la línea férrea como memoria histórica del país.

**Caracterización de los Tramos que componen el Proyecto:**

A continuación se indican los siguientes tramos que integran el proyecto de 5km aprox. Los que se consideran como variables y que serán adaptados dependiendo únicamente del diseño definitivo por parte de EPMMOP, de la siguiente manera:

Tabla 1. Tramos que componen el Proyecto “Adecuación línea férrea, Eloy Alfaro”

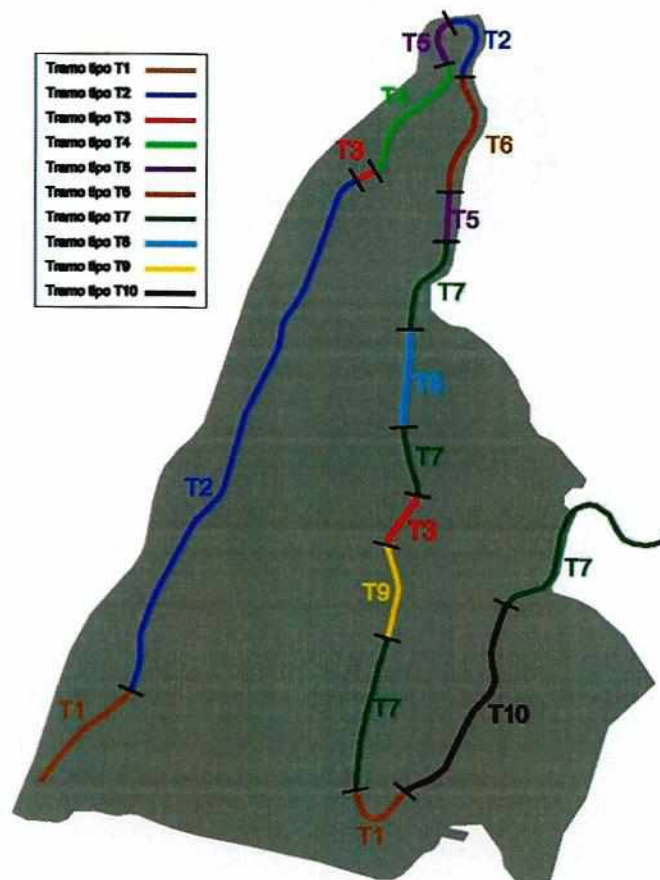
TRAMOS DE INTERVENCIÓN VIAL SOBRE LÍNEA FÉRREA - PLAN ESPECIAL				
TIPOS DE TRAMO	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA		
		CARACTERÍSTICAS GENERALES	ANCHO PROPUESTO (M)	ANCHO ACERAS (M)
1	No existe	Caracterizado por un tramo vial, en donde se genera la vía de ingreso desde la Av. Simón Bolívar al área del Plan especial de San Juan Alto de Cumbayá en sentido sur-norte, atraviesa el área del Parque Metropolitano San Fco. De Pinsha, rodeada de vegetación boscosa y pendiente pronunciada por el talud de la Av. Simon Bolívar.	14,00	2,00
2	Existente	Caracterizado por un tramo vial paralelo a Av. Simón Bolívar. Colinda al occidente con terrenos de gran pendiente y con alto grado de vulnerabilidad ambiental. Unico tramo que colecta la totalidad del área del Plan Especial y que ya supera el cruce de quebradas abiertas.	14,00	2,00
3		Caracterizado por dos tramos viales que son los pasos vehiculares elevados sobre vía colectora Ruta Viva. (puente construido a partir de la implementación de la Av. Ruta Viva)	10,00	1,50
4		Caracterizado por un tramo vial, sobre terrenos en pendiente. Posibilidad de intervenir hacia ambos lados de la vía para su implementación. Predios donde las edificaciones han respetado la afectación especial de la línea férrea.	14,00	1,50
5		Caracterizado por dos tramos viales, en los cuales la vía se encuentra a un desnivel de aproximadamente 2,50 metros de altura, en relación a la topografía de los predios colindantes.	10,70	2,00
6		Caracterizado por un tramo vial, implantado sobre terrenos de pendiente moderada. Predios en donde las edificaciones han respetado medianamente la afectación especial de la línea férrea.	13,60	1,60
7		Caracterizado por cuatro tramos, viales sobre terrenos en pendiente moderada. Predios con pocas edificaciones en los que se evidencia un retiro de construcción que respeta el área de afectación de la línea férrea.	16,00	2,00
8		Caracterizado por un tramo vial en el que se interviene como par vial con dos vías paralelas de aproximadamente 8m de ancho cada una, con desnivel de 1.20 metros de altura. El diseño vial contempla una vía principal de circulación vehicular en dos sentidos y una vía de servicio destinada a paradas de transporte público y estacionamientos de manera exclusiva; divididas por una ciclovía de doble sentido de circulación.	14,00	2,00
9		Caracterizado por un tramo vial que conforma un par vial, en una vía local existente y la línea férrea, se asienta sobre un terreno escarpado. Es una vía de un sentido y un carril en dirección sur-norte que se complementa con su par en un tramo paralelo sentido norte-sur en la urbanización San Patricio.	10,80	1,60



TRAMOS DE INTERVENCIÓN VIAL SOBRE LÍNEA FÉRREA - PLAN ESPECIAL				
TIPOS DE TRAMO	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA		
		CARACTERÍSTICAS GENERALES	ANCHO PROPUESTO (M)	ANCHO ACERAS (M)
10		Caracterizado por un tramo vial que se implanta sobre un terreno de topografía heterogénea. Atraviesa una zona residencial consolidada que corresponde al Barrio San Francisco de Pinsha en donde la intervención del proyecto considera la característica de la ocupación sobre los retiros frontales de los predios.	12,00	1,60

Fuente: Elaboración CP/GR/LS-STHV, DMPPS, 2017.

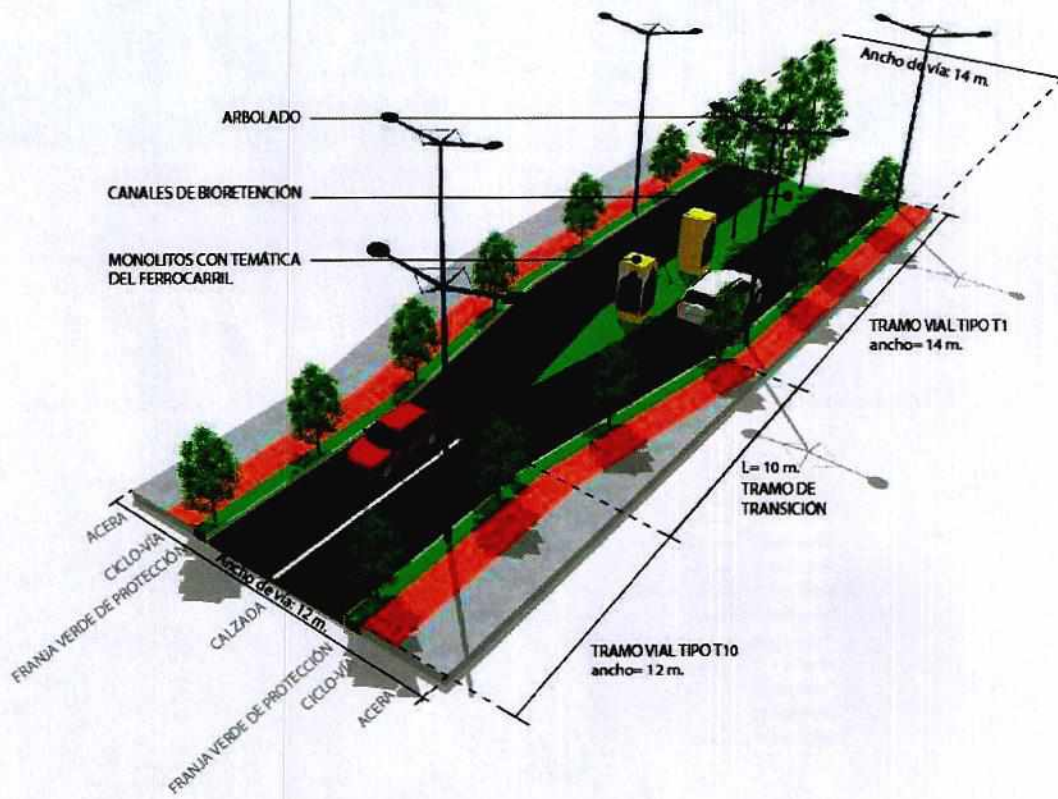
Figura 4 Tramos homogéneos y heterogéneos que componen el proyecto de la ex línea ferroviaria.-



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017.

74

Figura 5. Esquema del Proyecto de Adecuación, Línea Férrea Eloy Alfaro(sector San José).



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017.

## ANEXO C

Contiene:

“PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL (PREDIO NO. 5559567)”

### Antecedentes.-

En el área sur del Plan Especial, se encuentra el macrolote de propiedad del Banco Central del Ecuador que tiene una dimensión aproximada de 42 hectáreas considerado como un potencial de anclaje para el desarrollo urbano del sector.

La dimensión del macrolote, su tenencia de suelo en categoría pública y la subutilización actual del mismo, brinda una serie de oportunidades para el desarrollo urbanístico del Plan Especial y de la parroquia, que en atención a equipamientos escasos y deficitarios permitirán dotar de los servicios requeridos.

### Objetivo General:

Definir a la herramienta Proyecto Urbano, Arquitectónico Especial (PUAE), para el aprovechamiento de suelo para el lote No. 5559567; con el fin de encaminar acciones correspondientes que permitan la obtención de suelo requerido para la implementación de equipamientos: Recreativo y Deportes; y de Servicio Funerario.

### Objetivos Específicos:

1. Implementar en la fracción A, del macrolote con número predial No. 5559567, en un área de 24,4 hectáreas aprox., el equipamiento Recreativo y Deportes, que se denominará Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha (PMSFP), conforme las determinaciones del presente instrumento.
2. Implementar en la fracción B, del macrolote con número predial No. 5559567, en un área de 3,6 hectáreas aprox., el equipamiento de Servicios Funerarios denominado Cementerio Parroquial de Cumbayá, conforme las determinaciones del presente instrumento.

### Plan Masa del predio:

Esquema de Componentes principales que integran el lote:



Fuente: DMAC/2018

Esquema de Subcomponentes que integran el lote:



La fracción "D", se encuentra sobre el área de protección del recurso natural (quebradas).

El predio, se localiza de manera estratégica, ya que colinda con la Comuna de Lumbisí lo que ha permitido establecer un límite claro al crecimiento urbano de la parroquia. Adicionalmente se encuentra implantado en un sector en donde a manera de triangulación se conecta con parques metropolitanos del DMQ, a través de la línea férrea, siendo este predio el centro de encuentro de dos importantes equipamientos de escala distrital de la categoría Recreación y Deporte; que son el Chaquíán de Cumbayá (hacia el norte) y el Parque Metropolitano Cusungo (hacia el sur).

#### PROYECTO DE DESARROLLO URBANO:

El predio con número 5559567, ha sido determinado como un predio de oportunidad por sus características naturales, vacancia de suelo, dimensiones (42 hectáreas aprox.), tenencia de suelo, accesibilidad y localización estratégica.

La tenencia de suelo de propiedad pública del estado, permite que esta entidad coadyuve a la consolidación de suelo público al servicio público; en este sentido el Gobierno Nacional y en específico el Banco Central del Ecuador e Inmobiliar son considerados como actores claves para la realización de este proyecto en el lote indicado.

#### Gestión del Suelo:

El aprovechamiento de suelo que se propone por parte del MDMQ, se realiza a través de la definición de cargas y beneficios urbanísticos en la categoría de clasificación de suelo, uso de suelo, zonificación y afectaciones especiales, en donde se tiene lo siguiente:

Mapa de Tratamientos Urbanísticos del predio NP.5559567:



El modelo de gestión del PUAE, se basa en las determinaciones establecidas en los tratamientos urbanísticos de desarrollo y conservación, conforme el modelo territorial del Plan Especial, en donde a propuesta es la siguiente:

Componentes principales	Subcomponentes	Área (Has aprox.)	Localización (en sentido este-oeste)	Plan de Uso y Ocupación de Suelo			
				Clase	Uso de Suelo	Tenencia de Suelo	Zonificación
1, Polígono Occidental	Fracción A	24,4	Entre la Av. Simón Bolívar y la línea férrea, Av. Eloy Alfaro	Rural	Equipamiento Recreativo y Deportes	MDMQ	A10002-5
	Fracción B	3,6	Entre dos ejes de la línea férrea, Av. Eloy Alfaro (eje este y eje sur).	Rural	Equipamiento Servicios Funerarios	MDMQ	A2502-25
	Fracción C	2,7	Entre la línea férrea, Av. Eloy Alfaro y la quebrada Del Auqui.	Urbano	Área de Promoción	Banco Central del Ecuador	ZC
2	Fracción D	3	Área de protección de quebrada de nombre Cayugo y Calluco.	Rural	Protección ecológica/ Conservación Patrimonio Natural <sup>1</sup>	Banco Central del Ecuador	0
3, Polígono Oriental	Fracción E	6,3	Entre la quebrada Del Auqui y el Proyecto Av. Troncal Metropolitana	Urbano	Área de Promoción	Banco Central del Ecuador	ZC
	Fracción F	2	Zona de afectación vial, por Troncal Metropolitana	Rural	Espacio público del sistema viario "Troncal Metropolitana"	MDMQ	ZC
TOTAL		42					

**Desarrollo Urbanístico de la FRACCIÓN "A" del Polígono 1 Occidental del Lote No. 5559567:**

**PROYECTO - PARQUE METROPOLITANO SAN FRANCISCO DE PINSHA (PMSFP)**

En la fracción A del lote No. 5559567, en un área de 24,4 hectáreas se establece la creación de un equipamiento de tipología Recreativo y Deportes para la creación de un parque metropolitano en la parroquia de Cumbayá, en el cual por las características existentes se requiere de la mínima intervención para su habilitación al servicio público.

El PMSFP, se constituye como la franja de transición entre lo urbano y lo rural; y conjuga un área de protección que conecta de manera natural el Cerro Auqui y el área de protección de la Comuna de Lumbisí.

El predio destinado para el equipamiento Recreativo y Deportes se complementa con el entorno natural y paisajístico de los bosques protectores de la parroquia y permite generar el sistema de espacio público y red verde urbana del Plan Especial y la parroquia de Cumbayá.

<sup>1</sup> Resolución C350, 2012, Declarar Patrimonio Natural, Histórico, Cultural y Paisajístico al Sistema de Quebradas del Distrito Metropolitano de Quito. Distrito Metropolitano de Quito.

72

### Lineamientos Generales del PMSFP.-

En la fracción "A", se propone la implementación de un parque de escala distrital, que permita implementar diversas actividades recreativas en las que a través de la puesta en valor del entorno natural y su recuperación y conservación, el entorno natural reciba el mínimo impacto por intervención del hombre.

### Esquema del Plan Masa Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha:



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017

#### 1. Posicionamiento y Activación del Parque en la Parroquia y la Ciudad:

Se propone la activación del parque distrital con el fin de posicionarlo como un equipamiento recreativo en las zonas de Cumbayá y Tumbaco como elemento constitutivo de la Red Verde Urbana de escala distrital. Se integrará al distrito a través de:

- Se promueve una conexión ciclista y peatonal a través de la activación del sendero de la línea férrea al interior del predio, y permitirá la conexión entre la Ruta Ecológica el "Chaquiñán", que conecta a su vez con el Parque Metropolitano Cusungo al sur de la ciudad, permitiendo la consolidación de una red de ciclo vías distritales que conecta a los zonas de valles orientales y zonas sur del distrito, activando múltiples estaciones del tren abandonadas o en desuso.
- Promover actividades de recreación a través de circuitos diferenciados por su uso de: contemplación de paisaje, caminata, trote;
- Promover la recuperación de especies nativas, a través del remplazo gradual del eucalipto;
- La accesibilidad:

**La accesibilidad peatonal y ciclista** al predio, se conformará por los ejes principales de acceso existentes por la línea férrea y al interior del parque se propone la activación de senderos peatonales existentes.

**La accesibilidad vehicular** se propone a través de las nuevas vías locales que forman parte del componente del sistema vial.

**El transporte público** permitirá el ingreso al Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha en el lado occidental, a través de la Av. Simón Bolívar y por el lado oriental del predio, se accederá a través del centro consolidado junto al estadio de San Francisco de Pinsha.

## 2. Conservación ambiental:

Orientar a acciones que permitan conservar las características ambientales en sus aspectos físico, biótico (flora y fauna); es decir promover acciones regenerativas para la conservación del área del predio catalogada como Parque Metropolitano. Entre las acciones propuestas consta:

- Programa de Conservación de bienes naturales del DMQ (concientización sobre el valor natural hacia la comunidad);
- Catalogación de especies arbóreas y arbustillos menores;
- Reemplazo gradual de la cobertura vegetal en este caso del Eucalipto por vegetación nativa.<sup>2</sup>
- Establecer una zonificación mínima que permita consolidar edificaciones en función de los requerimientos del parque;
- Puesta en valor del agua (sistema hidrológico perteneciente a la Quebrada del Auqui) Se propone la implementación de un sistema de recolección de agua de lluvia para el parque y el estudio del plan de intervención integral de quebradas.<sup>3</sup>

## 3. Arquitectura en el Parque:

Para la implantación de estructuras edificadas, se propone que la base conceptual del conjunto arquitectónico promueva la arquitectura ecoeficiente<sup>4</sup>, misma que considera algunos de los siguientes conceptos:

### - *Conexión Visual con la Naturaleza*

Una vista a los elementos de la naturaleza, observando sistemas y procesos naturales. Conexión visual con la Naturaleza. Auditiva, táctil, olfativa, gustativa o estímulos que generan una deliberada situación o sensación, y la referencia positiva a la naturaleza, sistemas o procesos naturales vivos.

### - *Sensación térmica y flujo del aire*

Sutiles cambios en la temperatura del aire, humedad relativa, flujo de aire a través del edificio, y las temperaturas que imitan a la naturaleza.

### - *Luz dinámica y difusa*

Aprovechando diferentes intensidades de luz y las sombras de la vegetación, se crearán condiciones que favorecen un ambiente en medio de la naturaleza.

## 4. Programas y actividades:

Se propone que el proyecto sea consolidado a partir de etapas, debido a la dimensión del mismo, y que cada una de estas contenga al menos tres elementos de los que se enlistan en la siguiente programación arquitectónica. Como línea base del desarrollo arquitectónico para el PMSFP, se establece la siguiente programación arquitectónica:

- Plaza de bienvenida, área administrativa, abastecimiento, mantenimiento, y seguridad;
- Habilitación de accesos públicos con dos áreas de guardianía.
- Baterías sanitarias distribuidas a lo largo del parque;
- Puestos de auxilio, miradores;
- Dos sitios de estacionamientos, distribuidos en dos puntos estratégicos de acceso (acceso occidental y acceso oriental, siendo éste último el principal y que se consolidará junto a San Francisco de Pinsha; el área y número de parqueaderos se habilitará en atención a la norma técnica vigente.
- Dos áreas de estacionamiento ciclístico y un área centralizada de terminal de bicicletas con puesto de auxilio inmediato.

<sup>2</sup> Fundación ecolex, -Municipio de Quito, El recuperar la IDENTIDAD ECOLÓGICA-DMQ, "Tropismo"-2017

<sup>3</sup> Programa propuesto por la Secretaría de Ambiente del DMDQ.

<sup>4</sup> <https://ovacen.com/el-diseno-biofilico-el-poder-de-la-arquitectura-y-la-naturaleza/>

- Implementación de monolitos en conmemoración de la memoria histórica en el sendero de la línea férrea, a lo largo de los tramos existentes de la misma
- Establecimiento de puntos de contemplación de aves, rutas de caminata y rutas lúdicas, en función de las especies de ornitofauna encontradas en el predio y en función de las perspectivas del paisaje:
  - Ruta 1: Ruta del Mirlo;
  - Ruta 2: Ruta del Colibrí;
  - Ruta 3: Ruta del Gorrión;
  - Ruta 4: "Ruta de los volcanes".
- Continuidad de las circulaciones internas existentes: Senderos, en su interior se conserva una gran herencia histórica pues está atravesado por la línea férrea y por una serie de senderos peatonales.<sup>5</sup>,
- Área de picnic; de juegos infantiles; de camping; de juegos entre árboles; puentes colgantes.
- Áreas para ejercicio, juegos infantiles, gimnasia al aire libre, entre otros.
- Implementación del Proyecto Sesenta y Piquito Activos y Saludables.

#### **Desarrollo Urbanístico de la FRACCIÓN "B" del Polígono 1 Occidental del Lote No. 5559567:**

##### **PROYECTO – CEMENTERIO PARROQUIAL DE CUMBAYÁ**

En la fracción B del lote No. 5559567, en un área de 3,6 hectáreas se establece la creación de un equipamiento de tipología Servicios Funerarios para la creación de un Cementerio para la parroquia de Cumbayá.

El Cementerio parroquial, se constituye como la nueva zona que presta servicios funerarios en atención a la deficiencia actual de la parroquia.

El predio destinado para el equipamiento de Servicio Funerario, complementa el sistema de equipamientos del Plan Especial y se conecta con el sistema de espacio público y red verde urbana del Plan y la parroquia de Cumbayá.

##### **Lineamientos Generales del Cementerio Parroquial.-**

1. Complementar el cementerio parroquial del Centro de la parroquia

Se propone la creación de un nuevo cementerio parroquial, que en complementariedad con el existe permita brindar las funciones de equipamiento de servicios funerarios de la parroquia, adecuado a una proyección poblacional.

2. Confinar el terreno del cementerio entre una vía peatonal, ciclística y vehicular que permita consolidar el proyecto de "Adecuación Línea Férrea, Eloy Alfaro" y consolidar el cementerio con una adecuada dotación de fajas ciclística, peatonal y vehicular.

3. **Programas y actividades:**

Como línea base del desarrollo arquitectónico para el Cementerio Parroquial de Cumbayá, se establece la siguiente programación arquitectónica:

- Administración y salas de recepción,
- Capilla, crematorio, mausoleo, y área de panteón.
- Camineras / senderos, estacionamientos.
- Baterías sanitarias

---

<sup>5</sup> Debido a la topografía del predio se promueve la activación de senderos bajo la figura de senderos ciclísticos conocidos como, "The Death Road" y "Single Track" para caminata.



### Esquema del Plan Masa del Cementerio Parroquial



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017

Con miras a mitigar los impactos de tráfico producidos por los flujos vehiculares hacia el cementerio, se establece que como medida mínima se realice al menos una vía de desaceleración a partir de la vía de ingreso (ex línea férrea) en la cual se establezcan los accesos y salidas del predio por separado, esto en complementariedad con el estudio de impacto que se realice previo a la obtención de la LMU correspondiente.

#### **Propuesta para la FRACCIÓN "D" del Polígono 1 y 2 que atraviesa el Lote No. 5559567:**

##### **FRACCION D:**

En el área determinada como D, no se propone un aprovechamiento de suelo, ya que esta área está catalogada como Protección Ecológica y corresponde al sistema hidrológico natural de quebradas, establecidas como Patrimonio Natural, mediante Resolución de Alcaldía C350 del 15 de junio de 2012.

#### **Propuesta para las FRACCIÓNES "C Y E" del Polígono 2 Oriental del Lote No. 5559567:**

En las fracciones C y E del lote No. 5559567, que contienen 2,7 y 6,3 hectáreas respectivamente, se establece la posibilidad de que sea desarrollado un proyecto residencial en función de un uso de suelo de área de promoción y una zonificación ZC.

Como una línea base, se propone que el lote mínimo se establezca en 1.000 m<sup>2</sup> con una ocupación del 60% en planta baja (COS PB), y con 360% en total (COS TOTAL), lo que permitiría un mejor rendimiento del predio, el que se enmarca en un balance adecuado entre cargas y beneficios urbanísticos. Esta zonificación será considerada como base del PUAE y podrá ser modificada en función de los acuerdos de la Alianza Público – Público. La tenencia del predio se definirá en función de las cargas y beneficios asignados a cada parte y su balance equitativo. Se prevé que al menos la fracción A sea donada a través al MDMQ para acometer con la dotación del sistema público de soporte indicado.

La fracción F, se considera como área de afectación vial, ocasionada por el proyecto denominado "Perimetral Metropolitana Tramo Autopista General Rumiñahui- Gualo", aprobado el 28 de diciembre de 2018, mediante Resolución C 415.

## ANEXO D

Contiene

“SISTEMA VIAL, SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA “

**Lineamientos para la implementación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana; y Sistema Vial:**

**Objetivo General:**

Adecuar y mejorar las condiciones de accesibilidad al medio físico a través de la utilización del sistema vial existente y su complementación con trazados nuevos con preferencia hacia el peatón, bicicletas y vehículos.

**Objetivos Específicos:**

1. Implementación de una vía de jerarquía “Local D” en el área de protección de la línea férrea, categoría considera como la principal con variación en tramos (dependiendo de la topografía y posibilidades de ampliación), la que deberá acometer con las funciones de vía colectora en el Plan Especial.
2. Establecer una jerarquía vial adecuada a la capacidad de aprovechamiento de suelo del Plan Especial;
3. Establecer estándares urbanísticos y normas complementarias para la construcción de espacios públicos de calidad e implementar estrategias de resiliencia al cambio climático.

**Jerarquía viaria.-**

El sistema vial superior es concordante con la normativa vigente de arquitectura y urbanismo se distingue funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas - Viaductos), Vías Arteriales, Vías Colectoras Principales, Vías Colectoras, estas son La Av. Simón Bolívar, Av. Ruta Viva y “Perimetral Metropolitana Tramo Autopista General Rumiñahui- Gualo”.

La jerarquía vial propuesta para el sistema vial local, del Plan Especial está catalogada en: Local D, Local E, Local F, Local G y pasaje, predominando las vías Local E y F.

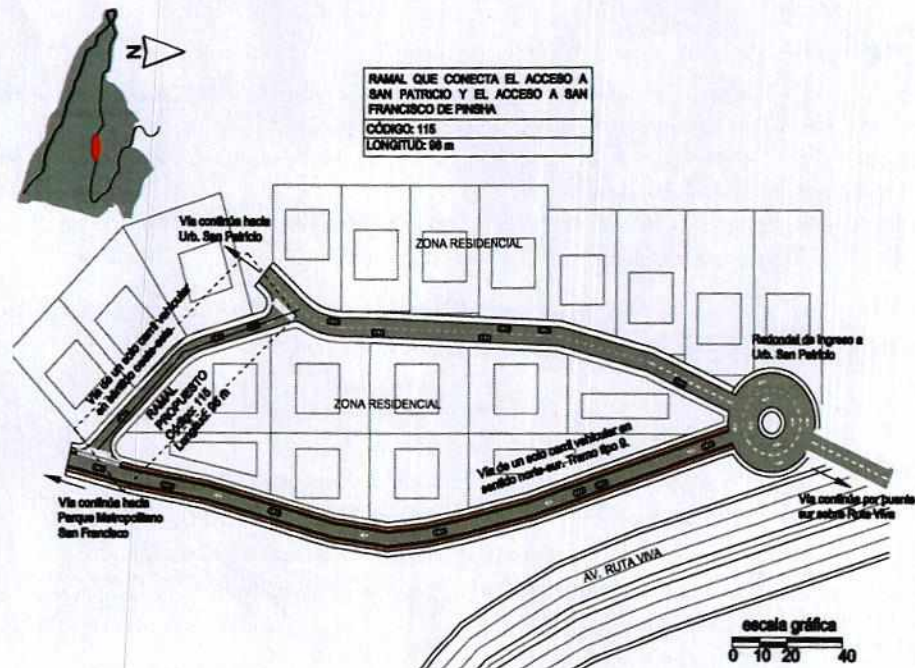
**Vías Locales.-** Se constituyen en el sistema vial urbano menor, que se interconectan con las vías expresas, arteriales y colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características funcionales:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral (exceptuando las vías locales tipo “D”).

**Intervención general.-**

- La propuesta del diseño vial, se sintetiza de la siguiente manera:
  - ✓ Local D corresponde a una longitud de 3.89 km
  - ✓ Local E corresponde a una longitud de 10.07 km
  - ✓ Local F corresponde a una longitud de 9.40 km
  - ✓ Local G corresponde a una longitud de 1.51 km
  - ✓ Pasaje (no especificado en ordenanza) con una longitud de 0.20 km
  - ✓ Escalinata corresponde a una longitud de 0.10 km
  - ✓ Acceso a puente corresponde a una longitud de 0.09 km
- La longitud total aproximada del sistema vial del Plan Especial a ser intervenida es de 25.28 km, en los que se incluye 240.00 m de 6 puentes vehiculares, que tienen una jerarquía vial Local E.
- Intervención puntual: En el ingreso a San Francisco de Pinsha y San Patricio, donde existen dos mini-redondeles diseñados en contrapesos en los accesos al puente elevado que cruza la Ruta Viva, cuya aproximación hacia San Francisco de Pinsha no cuenta con distancias de visibilidad adecuadas, radios de giro forzados y el radio del redondel no cumple con las Normas mínimas de diseño, donde los diferentes movimientos son confusos y las maniobras del conductor son muy peligrosas, especialmente para realizar el ingreso; y, con la finalidad de minimizar conflictos y evitar accidentes de tráfico se ha propuesto que esta aproximación al redondel sea sólo de salida y para el ingreso se ha proyectado un ramal exclusivo que se conecta el acceso a San Patricio con el acceso a San Francisco de Pinsha de código 115 y con una longitud de 96.00 m.

**Esquema de Par vial e intersección de línea férrea (tramo 9 del proyecto "Adecuación de la línea férrea"):**



Fuente: Elaboración propia, LS/GR -STHV, DMPPS, 2017.

Las dimensiones de cada segmento vial se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro de Dimensiones de vías locales, líneas base

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarqu ía vial	No. Carril x sentid o	carril acera(m)	g. Esta cmm to l f,pro tecc	Ciclo la	ancho superf rodad ura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
20 Línea férrea	Local D	1	3.00	2.00	2.50	8.00	14.00	0.9393	939,25	0.00	0.00	152.628, 13	568.584, 38	147.931, 88	22.74 3,38	34.11 5,06	625.442, 82	665,90
22 Línea férrea	Local E	1	3.00	2.00	2.50	6.00	12.00	0.3157	315,65	19.886,25	0.00	51.293,8 9	194.102, 38	42.613,3 8	7.764, 10	11.64 6,14	213.512, 62	676,41
23 Línea férrea	Local D	1	3.00	2.00	2.50	8.00	14.00	1.4484	1.448,44	99.421,00	0.00	256.443, 06	997.320, 21	486.675, 84	39.89 2,81	59.83 9,21	1.097,05 2,23	757,40
24 Línea férrea	Local D	1	3.00	2.00	-	8.00	14.00	0.3983	398,25	19.051,33	13.650,4 3	49.140,3 2	258.211, 07	23.695,8 8	10.32 8,44	15.49 2,66	284.032, 18	713,20
21 Línea férrea	Local D	1	3.00	2.00	2.50	8.00	14.00	0.1050	104,99	6.614,64	4.739,45	17.061,5 8	74.913,4 7	16.536,6 1	2.996, 54	4.494, 81	82.404,8 2	784,85
21 PTE VEH Línea férrea	Local D	1	3.00	2.00	2.50	8.00	14.00	0.0294	29,39	83,31	0.00	0.00	2.566,41	0.00	256,6 4	153,9 8	2.977,04	101,31
21 Línea férrea	Local D	1	3.00	2.00	2.50	8.00	14.00	0.1038	103,78	6.538,34	0.00	16.864,7 6	69.364,4 9	19.615,0 1	2.774, 58	4.161, 87	76.300,9 4	735,20
21 Línea férrea	Local D	1	3.00	2.00	2.50	8.00	14.00	0.2860	286,00	18.018,00	12.910,0 4	46.475,0 0	230.461, 37	71.471,4 0	9.218, 45	13.82 7,68	253.507, 51	886,39
21 PTE VEH Línea férrea	Local D	1	3.00	2.00	2.50	8.00	14.00	0.0485	48,54	0.00	0.00	0.00	137,62	0.00	0.00	8,26	145,87	3,01
30 Línea férrea	Local E	1	3.00	-	-	6.00	12.00	0.2795	279,45	0.00	0.00	0.00	17.605,3 5	0.00	704,2 1	1.056, 32	19.365,8 9	69,30

68

NOM	Jerarquía vial	No. Carriles	carril	acera(m)	c. Esta cmm to / f-pro tecc	Ciclovia	ancho super rodadura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potable	Alcantaril	Ejecuc Infraestr	Expropiaciones	Estudios	Fiscalización	Total	Valor(USD)/metro
31	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1724	172,36	0,00	0,00	0,00	32.395,06	0,00	1.295,80	1.943,70	35.634,57	206,75
32	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,2140	214,03	0,00	0,00	0,00	5.136,76	0,00	205,47	308,21	5.650,44	26,40
33	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,7142	714,22	0,00	0,00	116.061,28	239.764,75	0,00	9.590,59	14.385,88	263.741,22	369,27
34	Local E	1	3,00	3,00	-	-	6,00	12,00	0,3039	303,93	0,00	0,00	49.388,63	105.676,46	0,00	4.227,06	6.340,59	116.244,11	382,47
35	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0317	31,71	1.997,90	1.431,51	5.153,30	19.538,47	0,00	781,54	1.172,31	21.492,32	677,72
36	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0757	75,69	0,00	0,00	12.300,43	13.208,76	0,00	528,35	792,53	14.529,64	191,95
37	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3920	391,99	0,00	17.694,43	63.698,38	211.080,74	52.918,65	8.443,23	12.664,84	232.188,81	592,33
38	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,2650	264,96	0,00	0,00	0,00	44.547,05	35.770,12	1.781,88	2.672,82	49.001,75	184,94
39	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0729	72,86	4.590,18	3.288,90	11.839,75	39.498,50	9.836,10	1.579,94	2.369,91	43.448,35	596,33
40	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,4284	428,42	0,00	19.338,88	69.618,25	163.864,22	74.545,08	6.554,57	9.831,85	180.250,65	420,73
41	Local E	1	3,50	2,50	-	-	6,00	12,00	0,1638	163,80	10.319,40	7.393,93	26.617,50	114.044,11	22.113,00	4.561,76	6.842,65	125.448,52	765,86

NOM BRE CALLE E /CÓ DIGO	Jerarquía vial	No. Carril x sentido	No. Carril	acera(m)	g. Esta carril total f/pro tecc	Ciclo via	ancho superf rodadura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar il	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
42	Local E	1	3,50	2,50	-	2,20	6,00	12,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!
43	Local E	1	3,50	2,50	-	2,20	6,00	12,00	0,2085	208,46	13.132,98	9.409,88	145.138,19	400.243,20	5,53	5,29	8.708,	159.652,01	765,86
44	Local E	1	3,00	3,00	-	-	6,00	12,00	0,3848	384,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
45	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,6854	685,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	Local E	1	3,00	3,00	-	-	6,00	12,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!
47	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3904	390,40	0,00	0,00	63.440,00	67.929,60	0,00	2.717,	4.075,	74.722,56	191,40
48	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,5259	525,88	33.130,44	23.738,22	85.455,50	232.512,58	0,00	9.300,	13.95	255.763,84	486,35
49	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1115	111,46	7.021,98	5.031,30	18.112,25	65.623,75	15.047,10	2.624,	3.937,	72.186,12	647,64
50 Benja mín Carrío n	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,4340	434,02	27.343,29	0,00	70.528,32	167.097,88	0,00	6.683,	10.02	183.807,67	423,50
51	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1458	145,82	9.186,44	6.582,16	23.695,19	80.777,25	19.685,23	3.231,	4.846,	88.854,98	609,36
52	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,2815	281,49	17.733,80	12.706,41	45.741,93	195.983,78	152.003,96	7.839,	11.75	215.582,15	765,86
53	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,4743	474,29	29.880,03	21.409,28	77.071,52	279.243,14	184.971,64	11.16	16.75	307.167,46	647,64
54	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1400	140,04	8.822,45	0,00	53.372,30	63.017,48	2.134,	3.202,	58.709,53	419,24	
55	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3556	355,63	22.404,90	16.053,29	57.790,43	209.384,49	96.021,02	8.375,	12.56	230.322,94	647,64
56	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1530	153,00	0,00	0,00	1.759,50	0,00	0,00	70,38	105,57	1.935,45	12,65

67

NOM	Jerarquía vial	No. Carriles	carril	acera(m)	C. Estaño / fprotecc	Ciclovia	ancho super rodadura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potable	Alcantaril	Ejecuc Infraestr	Expropiaciones	Estudios	Fiscalización	Total	Valor(U SD)/metro
57	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3386	338,59	0,00	0,00	0,00	3.893,79	0,00	155,75	233,63	4.283,16	12,65
58	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0961	96,13	6,056,19	4,339,31	15,621,13	66,929,55	51,910,20	2,677,18	4,015,77	73,622,51	765,86
59	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,3635	363,49	0,00	0,00	0,00	58.238,37	49,071,15	2,329,53	3,494,30	64,062,20	176,24
60d4	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1783	178,25	0,00	0,00	0,00	28.559,22	24,063,75	1,142,37	1,713,55	31,415,14	176,24
35	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0389	38,92	2,452,16	1,756,99	6,325,01	27,099,85	21,018,50	1,083,99	1,625,99	29,809,84	765,86
35	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0204	20,44	115,91	0,00	0,00	278.121,64	12,960,00	27,812,16	16,687,30	322,621,10	15,782,00
49	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0432	43,18	244,83	0,00	0,00	630,651,24	12,960,00	63,065,12	37,839,07	731,555,44	16,942,00
49	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0515	51,51	3,245,10	2,325,14	8,370,31	35,863,03	27,815,17	1,434,52	2,151,78	39,449,33	765,86
52	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1037	103,67	6,531,21	4,679,66	16,846,38	72,179,20	55,981,80	2,887,17	4,330,75	79,397,12	765,86
52	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0181	18,10	102,65	0,00	0,00	264,402,99	12,960,00	26,440,30	15,864,18	306,707,47	16,942,00
52	Local E		3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,1345	134,48	8,472,24	6,070,43	21,853,00	93,630,36	72,619,20	3,745,21	5,617,82	102,993,39	765,86
58	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0501	50,10	284,06	0,00	0,00	937,116,32	12,960,00	93,711,63	56,226,98	1,087,054,93	21,698,00
52	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0342	34,17	193,72	0,00	0,00	574,153,07	11,520,00	57,415,31	34,449,18	666,017,56	19,494,00
52	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0652	65,19	4,106,97	2,942,68	10,593,38	45,387,89	35,202,60	1,815,52	2,723,27	49,926,67	765,86

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarq uía vial	No. Carr x sentid o	carril	acera(m)	c. Esta cmm to / fpro tecc	Ciclov la	ancho superf rodad ura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Exprop aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
52 PTE VEH	Local E	1	3,00	3,00	-	2,20	6,00	12,00	0,0266	26,58	150,72	0,00	433,438, 33	9,120,00	43,34 3,83	26,00 6,30	502.788, 47	18.914,0 0	
62 CA A	Local F	1	3,00	2,50	-	2,50	6,00	11,00	0,4663	466,31	0,00	0,00	48.786,7 1	0,00	1,951, 47	2,927, 20	53.665,3 8	115,09	
66 CA A	Local F	1	3,00	2,50	-	2,50	6,00	11,00	0,7944	794,40	0,00	0,00	82.251,8 9	0,00	3,290, 08	4,935, 11	90.477,0 8	113,89	
61	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1806	180,56	0,00	0,00	35.481,0 3	0,00	1,419, 24	2,128, 86	39.029,1 4	216,16	
63	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1249	124,90	0,00	0,00	46.355,2 8	63.230,4 8	1,854, 21	2,781, 32	50.990,8 1	408,25	
64	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,3081	308,05	0,00	0,00	32.644,1 9	0,00	1,305, 77	1,958, 65	35.908,6 1	116,57	
65 Conec ta con Líferre a	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2881	288,10	0,00	0,00	30.609,7 7	0,00	1,224, 39	1,836, 59	33.670,7 5	116,87	
67	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2087	208,70	0,00	0,00	68.055,2 2	0,00	2,721, 41	4,082, 11	74.838,7 4	358,60	
68	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1425	142,53	8.979,39	6.433,80	61.877,9 7	72.155,8 1	2,475, 12	3,712, 68	68.065,7 7	477,55	
69	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,0804	80,38	0,00	0,00	22.482,8 0	0,00	899,3 1	1,348, 97	24.731,0 8	307,69	
70	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1831	183,07	11.533,41	8.263,78	55.771,4 5	0,00	2,230, 86	3,346, 29	61.348,6 0	335,11	
71	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,0280	28,01	0,00	1.264,37	14.947,2 6	14.180,0 6	597,8 9	896,8 4	16.441,9 8	587,00	
72	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,4118	411,75	0,00	0,00	15.131,8 1	0,00	605,2 7	907,9 1	16.644,9 9	40,43	
73 Línea férica	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	#iDIV/0 !	
74	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2940	293,98	18.520,74	13.270,2 6	190.981, 17	132.291, 00	7,639, 25	11,45 8,87	210.079, 28	714,60	



NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarquía vial	No. Carril x sentido	carri l	accera(m)	c. Esta cni m to / fpro tecc	Ciclovia	ancho superf rodad ura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potabl	Alcantar i	Ejecuc Infraestr	Expropi aciones	Estudi os	Fiscali zación	Total	Valor(U SD)/me tro
75	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,0813	81,29	5.121,56	3.669,64	13.210,38	31.663,46	0,00	1.266,54	1.899,81	34.829,80	428,44
76	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,4399	439,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,1435	143,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,2837	283,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,3860	386,03	0,00	0,00	62.729,88	70.546,98	0,00	2.821,88	4.232,82	77.601,68	201,03
80 CA A	Local F	1	2,90	2,00	-	2,20	5,80	10,00	0,1906	190,58	0,00	0,00	0,00	22.650,43	0,00	906,02	1.359,03	24.915,48	130,74
81	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,5166	516,56	32.543,04	23.317,35	83.940,39	201.193,49	0,00	8.047,74	12.071,61	221.312,84	428,44
82	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2544	254,41	16.028,02	11.484,20	41.342,10	99.091,30	0,00	3.963,65	5.945,48	109.000,43	428,44
83	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2693	269,30	16.965,90	12.156,20	43.761,25	104.889,66	0,00	4.195,59	6.293,38	115.378,62	428,44
84	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,5660	565,95	35.655,04	25.547,12	91.967,37	220.433,04	0,00	8.817,32	13.222,59	242.476,35	428,44
85	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,2324	232,37	0,00	0,00	37.761,44	106.719,63	117.641,40	4.268,79	6.403,18	117.391,59	505,19
86	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1045	104,53	0,00	4.718,48	16.986,13	53.889,40	49.390,43	2.155,58	3.233,36	59.278,34	567,09
87	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,3070	307,02	19.341,75	13.858,52	49.889,44	177.572,64	138.155,37	7.102,91	10.651,43	195.329,90	636,21
88	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,2819	281,93	17.761,66	0,00	45.813,80	148.084,28	296.027,60	5.923,37	8.885,06	162.892,71	577,78
89	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,5976	597,64	0,00	26.977,55	0,00	96.363,74	0,00	3.854,55	5.781,82	106.000,12	177,36
90	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,1569	156,91	9.885,33	7.082,92	25.497,88	99.385,22	158.871,38	3.975,41	5.963,11	109.323,75	696,73
91 Línea férica	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,0637	63,71	0,00	0,00	0,00	39.380,12	0,00	1.575,20	2.362,81	43.318,13	679,93

NOM BRE CALL E /CÓ DIG O	Jerarquía vial	No. Carriles	carril	acera(m)	c. Estacionamiento / fprotección	Ciclovia	ancho superrodadura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potable	Alcantarilla	Ejecución Infraestr	Expropiaciones	Estudios	Fiscalización	Total	Valor(U SD)/metro
92	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,4312	431,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
93	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1188	118,82	0,00	0,00	19.307,94	33.429,48	0,00	1.337,18	2.005,77	36.772,42	309,49
94	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,3381	338,08	0,00	0,00	0,00	6.846,12	0,00	273,84	410,77	7.530,73	22,28
95	Local D	1	3,00	3,00	2	2,50	8,00	14,00	0,5274	527,41	33.227,90	0,00	85.706,88	345.685,74	193.823,18	13,827,43	2074,1,14	380.254,31	720,98
96	Local F	1	2,90	2,00	2	2,50	5,80	10,00	0,1448	144,75	205,18	0,00	2.086,93	0,00	0,00	208,69	125,22	2.420,84	16,72
97	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,0785	78,54	4.948,02	0,00	0,00	27.547,91	8.835,75	1.101,92	1.652,87	30.302,70	385,83
91	Local F	1	3,00	2,00	-	2,50	6,00	10,00	0,1010	100,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
98	Local G	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,1018	101,82	0,00	0,00	16.545,75	41.108,81	3.665,52	1.644,35	2.466,53	45.219,69	444,11
99	Local G	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,0904	90,40	0,00	0,00	14.690,00	36.498,10	3.254,40	1.459,92	2.189,89	40.147,91	444,11
105	Local G	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,1105	110,47	0,00	0,00	17.950,69	20.684,72	0,00	827,39	1.241,08	22.753,20	205,98
100	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,3289	328,93	0,00	0,00	53.451,13	61.592,14	0,00	2.463,69	3.695,53	67.751,36	205,98
101	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,0607	60,74	0,00	0,00	9.870,25	11.373,57	0,00	454,94	682,41	12.510,92	205,98
102	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,3222	322,16	0,00	0,00	52.351,00	60.324,46	0,00	2.412,98	3.619,47	66.356,91	205,98
103	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,1187	118,70	0,00	0,00	19.288,75	22.226,58	0,00	889,06	1.333,59	24.449,23	205,98
104	Local G	1	2,80	1,20	-	-	5,60	8,00	0,2827	282,66	0,00	0,00	45.932,25	71.382,96	0,00	2.855,32	4.282,98	78.521,25	277,79
106 PA.5	Pasaje		3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,0826	82,60	0,00	0,00	0,00	15.863,27	0,00	634,53	951,80	17.449,60	211,24

NOM	Jerarquía vial	No. Carril x sentido	Carri	acera(m)	c. Esta cmm to / f-pro tecc	Ciclovia	ancho superfi rodadura	ancho total (m)	Longit (Km)	Longit (m)	Electrifica	Agua potable	Alcaniari	Ejecuc Infraestr	Expropiaciones	Estudios	Fiscalización	Total	Valor(U SD)/metro
107	Pasaje	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,0538	53,82	0,00	0,00	0,00	10,336,4	0,00	413,4	620,1	11,370,0	211,24
108	Pasaje	1	3,00	1,50	-	-	6,00	9,00	0,0629	62,87	0,00	0,00	0,00	12,073,6	0,00	482,9	724,4	13,280,9	211,24
109	Escalí nata	1	0,00	3,00	-	-	3,00	6,00	0,0396	39,59	59,06	0,00	0,00	1,142,26	0,00	114,2	68,54	1,325,03	33,47
111	pte peaton y acceso I.	1	0,00	2,50	-	-	2,50	2,50	0,0868	86,81	123,05	0,00	0,00	123,05	0,00	12,31	7,38	142,74	1,64
112	pte peaton	1	0,00	2,50	-	-	2,50	2,50	0,0533	53,29	75,54	0,00	0,00	75,54	0,00	7,55	4,53	87,62	1,64
110	Local F	1	3,00	2,00	-	-	6,00	10,00	0,1492	149,15	9,396,45	0,00	24,236,8	72,285,5	0,00	2,891,	4,337,	79,514,1	533,12
113	Local F	1	2,90	2,10	-	-	5,80	10,00	0,0920	92,03	130,46	0,00	0,00	130,46	0,00	13,05	7,83	151,33	1,64
114	Acceso a Pre /Escalí nata	1		2,00	-	-	6,00	6,00	0,0319	31,91	45,23	0,00	0,00	45,23	0,00	4,52	2,71	52,47	1,64
71	Local E sur	1	3,00	3,00			6,00	12,00	0,2262	226,17	13,860,00	9,930,80	35,750,0	153,212,	124,740,	6,128,	9,192,	168,533,	745,16
71	Local E norte	1	3,00	3,00			6,00	12,00	0,1522	152,19	9,450,00	6,771,00	24,375,0	104,463,	85,050,0	4,178,	6,267,	114,909,	755,04
71	Local E sur	1	3,00	3,00			6,00	12,00	0,0251	25,07	141,75	0,00	0,00	467,629,	25,200,0	46,76	28,05	542,449,	21,637,4
71	Local E norte	1	3,00	3,00			6,00	12,00	0,0250	25,00	141,75	0,00	0,00	467,629,	25,920,0	46,76	28,05	542,449,	21,698,0

### Materiales, Superficies, Bandas Verdes, Especies Vegetales y Mobiliario Urbano:

- **Calzadas vehiculares:** asfalto, adoquín, hormigón;
- **Aceras y Bandas verdes:** al menos una de las aceras de las vías de los dos frentes de fachadas tendrá una superficie en la que se implementará banda verde en dimensiones mínimas de 1.00 metro de ancho por 2.00 metros de largo con el fin de captar la escorrentía pluvial. La dimensión podrá variar en casos excepcionales por obstrucción de ingresos a viviendas o topografía.
- **Especies nativas a implantarse:** se sembrarán en todos los elementos del sistema de espacio público y red verde urbana especies vegetales nativas.

### Priorización e Implementación de Segmentos Viales:

Para la priorización segmentos viales, se ha considerado principalmente la imperante necesidad de la movilidad y operación por parte de los residentes de la zona, la categoría sobre existentes y en servicio; impacto ambiental; impacto social; volumen actual de tráfico; clasificación actual vehicular; viabilidad técnica (no es indispensable estudios definitivos); funcionalidad del sistema y seguridad de los usuarios. El aspecto social, además está siendo considerado como determinante para su priorización.

El proyecto "Adecuación línea Férrea, Eloy Alfaro y las vías de código 39, 65 y 48 han sido determinadas como prioridad en primera fase<sup>1</sup>. La vía código 39 corresponde a un acceso que está en servicio, que conecta la línea férrea, Eloy Alfaro con la Av. Simón Bolívar en el sentido SUR-NORTE, y tiene dificultad los movimientos de giro izquierdo con dirección a la Av. Simón Bolívar, puesto que es opuesto al radio de giro del mencionado acceso, con la rectificación del trazado (ramal) y obras de drenaje complementarias, brindarán fluidez y seguridad a los usuarios, esta intervención no requiere de mayor inversión.

### Sistema de movilidad no motorizada (Ciclovías y peatonales):

A pesar de que las ciclo vías, se contemplan en secciones exclusivas en varias secciones viales del Plan Especial, se indica que los segmentos viales que no las incluyen (por efectos de topografía u otro), serán de uso compartido y se establecen en el Cuadro de Dimensionamiento de vías locales precedente.

### Mapa del sistema de ciclo vías



Fuente: Elaboración -Equipo del Plan, DMPPS, 2017.

<sup>1</sup> Las fases se establecen en el anexo técnico E del presente instrumento.

64

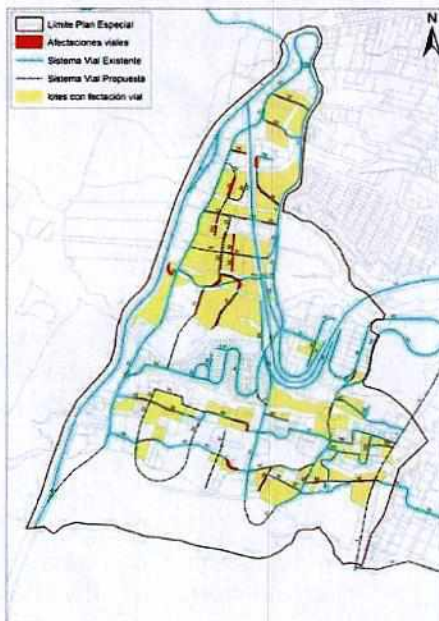
**Afectaciones producidas por el Sistema vial:**

El suelo requerido en metros cuadrados necesario para la consolidación de las vías en sus diferentes jerarquías, así como de los equipamientos y sus tipologías, se obtendrá a través del modelo de gestión de suelo designado para el efecto, que es la restructuración parcelaria; y el financiamiento se realizará a través de la Concesión Onerosa de Derechos y el Impacto Ambiental por Impermeabilización del Suelo. En casos extraordinarios procederá la Declaratoria de Utilidad Pública para la consolidación de los sistemas públicos de soporte del Plan Especial.

En función del modelo territorial, se establecen las siguientes afectaciones:

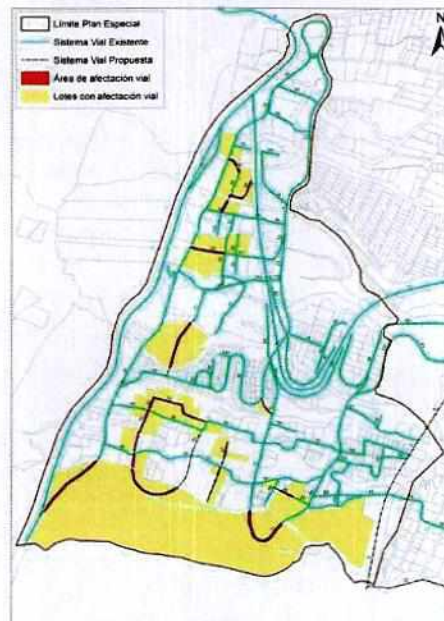
Mapa de Afectaciones Viales

Producidas por vías existentes



Mapa de Afectaciones Viales

producidas por vías nuevas



Fuente: Elaboración propia, CP-STHV, DMPPS, 2017

**Afectaciones producidas por el sistema vial:**

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calculación de área (aprox.)	AREA_TERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local F	10	Proyectada	5,51	1.584,1	28.772,0
5108424	1041004015	JARAMILLO ARGUELLO MARIA EUGENIA	Local D	12	Proyectada	13,45	441,0	3.280,0
583394	1051104001	ZAPATA CHISAGUANO JOSE ALBERTO MANUEL	Local D	14	Línea Ferrea	4,35	435,0	10.000,0
583394	1051104001	ZAPATA CHISAGUANO JOSE ALBERTO MANUEL	Local D	14	Línea Ferrea	0,34	33,7	10.000,0
583418	1051105001	CORPORACION ORGANIZACION INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO HUMANO OI.DH.	Local D	14	Línea Ferrea	7,42	339,6	4.580,0
583427	1051105002	CORPORACION ORGANIZACION INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO HUMANO OI.DH.	Local D	14	Línea Ferrea	4,41	239,7	5.438,0
1293256	1041102025	VELEZ SOJOS JUAN FERNANDO	Local D	14	Línea Ferrea	4,87	109,6	2.250,0
1293256	1041102025	VELEZ SOJOS JUAN FERNANDO	Local D	14	Línea Ferrea	0,52	11,6	2.250,0
1348246	1051106002	SARABIA VALDIVIEZO MAYRA ELIZABETH	Local D	14	Línea Ferrea	7,65	182,0	2.379,0
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	2,75	792,0	28.772,0

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calcula_area (aprox.)	AREA_TERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	0,01	3,6	28.772,0
5019904	1011001081	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	0,86	360,1	41.960,0
5019555	1010904001	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local D	14	Línea Ferrea	0,85	37,8	4.448,3
5019735	1041001001	MACIAS BOZANO MARIA ELENA	Local D	14	Línea Ferrea	5,20	116,8	2.244,4
5019735	1041001001	MACIAS BOZANO MARIA ELENA	Local D	14	Línea Ferrea	0,22	5,0	2.244,4
5020183	1010903005	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local D	14	Línea Ferrea	6,70	105,7	1.577,7
5020048	1031002001	BUENDIA HIDALGO JULIO CESAR	Local D	14	Línea Ferrea	0,11	21,0	18.712,3
5020048	1031002001	BUENDIA HIDALGO JULIO CESAR	Local D	14	Línea Ferrea	2,58	482,1	18.712,3
5112869	1041101003	ROVAYO PROCEL JUAN PABLO	Local D	14	Línea Ferrea	2,62	42,6	1.630,0
5112869	1041101003	ROVAYO PROCEL JUAN PABLO	Local D	14	Línea Ferrea	0,69	11,3	1.630,0
5135567	1000904020	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local D	14	Línea Ferrea	0,63	41,6	6.650,0
5196876	1041002001	GUAMINGA SIMBA y LA GLADYS FABIOLA	Local D	14	Línea Ferrea	2,41	162,9	6.750,0
5108424	1041004015	JARAMILLO ARGUELLO MARIA EUGENIA	Local D	14	Línea Ferrea	6,33	207,7	3.280,0
5108424	1041004015	JARAMILLO ARGUELLO MARIA EUGENIA	Local D	14	Línea Ferrea	0,68	22,4	3.280,0
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	0,31	59,3	19.357,0
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	2,93	567,1	19.357,0
5194890	1051004001	SIMBA y LA JURADO SOLEDAD DEL CARMEN	Local D	14	Línea Ferrea	9,31	471,0	5.059,2
5195317	1041005001	LIQUINCHANA CONTERON PEDRO EDUARDO	Local D	14	Línea Ferrea	9,39	130,9	1.394,1
5195318	1041005003	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Local D	14	Línea Ferrea	1,73	157,0	9.065,0
5190674	1031003001	ZAPATA CHISAGUANO EDUARDO WASHINGTON	Local D	14	Línea Ferrea	0,00	0,0	9.631,1
5190674	1031003001	ZAPATA CHISAGUANO EDUARDO WASHINGTON	Local D	14	Línea Ferrea	5,50	530,2	9.631,1
5190674	1031003001	ZAPATA CHISAGUANO EDUARDO WASHINGTON	Local D	14	Línea Ferrea	0,01	0,5	9.631,1
5196311	1000903007	CU y LAS SULCA JOSE JULIO	Local D	14	Línea Ferrea	2,35	162,6	6.910,0
5192363	1000904011	CUNAS MOSQUERA LUZ MARIA	Local D	14	Línea Ferrea	9,77	54,0	553,0
5191362	1001001012	CU y LAS SULCA JOSE JULIO	Local D	14	Línea Ferrea	2,64	42,8	1.625,0
5193307	1031001001	SANTOS BURBANO DE LARA RAMIRO ESTEBAN	Local D	14	Línea Ferrea	0,81	95,9	11.882,0
5193307	1031001001	SANTOS BURBANO DE LARA RAMIRO ESTEBAN	Local D	14	Línea Ferrea	0,04	4,7	11.882,0
5207120	1041004004	JARRIN GUILLEN CECILIA GUADALUPE	Local D	14	Línea Ferrea	2,22	37,2	1.672,3
5555094	1010903007	CASTILLO TRONCOSO PATRICIO DAVID	Local D	14	Línea Ferrea	5,08	80,1	1.577,7
5555095	1010903008	VILLALBA ANDRADE FERNANDO EDISON	Local D	14	Línea Ferrea	4,53	71,5	1.577,7
5555096	1010903009	QUISHPE REINOSO MARIA CLEMENCIA	Local D	14	Línea Ferrea	5,00	78,8	1.577,7
5555089	1010903006	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local D	14	Línea Ferrea	6,08	95,9	1.577,7
5553972	1041103001	FLORES NUNEZ MARTHA ALICIA	Local D	14	Línea Ferrea	3,41	218,2	6.404,5
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local D	14	Línea Ferrea	4,51	114,7	2.545,3
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local D	14	Línea Ferrea	0,21	5,3	2.545,3
5554809	1041005004	CATAG y LA TAYANGO MELCHOR	Local D	14	Línea Ferrea	7,61	377,1	4.955,0
5550424	1021004004	FALCONI CISNEROS JOSE LUIS	Local D	14	Línea Ferrea	2,92	74,2	2.535,8

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calculo_area (aprox.)	AREA_T ERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5550425	1021004005	TACO ALCOCER STALIN FABRICIO	Local D	14	Línea Ferrea	0,84	16,8	2.001,8
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local D	14	Línea Ferrea	0,60	46,1	7.690,4
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local D	14	Línea Ferrea	0,01	0,4	7.690,4
5329391	1031003006	TIPANTUNA TACO JUAN EMILIO	Local D	14	Línea Ferrea	0,34	37,3	10.870,0
5329391	1031003006	TIPANTUNA TACO JUAN EMILIO	Local D	14	Línea Ferrea	2,49	270,4	10.870,0
5328988	1021101007	INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA	Local D	14	Línea Ferrea	0,09	95,9	103.308,7
5328988	1021101007	INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA	Local D	14	Línea Ferrea	0,03	32,1	103.308,7
5328988	1021101007	INMOBILIARIA MGLANDS CIA LTDA	Local D	14	Línea Ferrea	0,00	0,9	103.308,7
5781958	1051106001	MOLINA SALAZAR DIEGO MARCELO	Local D	14	Línea Ferrea	25,74	521,7	2.027,0
5606345	1001002016	MALES CASINERA JUAN FRANCISCO	Local D	14	Línea Ferrea	3,64	18,4	505,5
5607914	1030901005	SALAZAR CASTRO BLANCA ODILA	Local D	14	Línea Ferrea	1,78	133,6	7.525,6
5607970	1010903002	CUERPOS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local D	14	Línea Ferrea	0,04	1,3	3.041,0
5604478	1000904013	CUERPOS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local D	14	Línea Ferrea	4,50	285,7	6.348,0
5781593	1000904016	CUERPOS TACO AURELIO DAMASCO	Local D	14	Línea Ferrea	3,54	78,8	2.227,3
5781593	1000904016	CUERPOS TACO AURELIO DAMASCO	Local D	14	Línea Ferrea	0,12	2,6	2.227,3
5606398	2001002003	TORRES MARIA ROSA	Local D	14	Línea Ferrea	2,08	27,7	1.332,2
3501753	1041002003	CHUQUITARCO VASQUEZ LUIS RENE	Local D	14	Línea Ferrea	0,38	51,8	13.732,9
3501753	1041002003	CHUQUITARCO VASQUEZ LUIS RENE	Local D	14	Línea Ferrea	0,01	1,1	13.732,9
5787258	1010903003	BORJA LASO JUAN ANTONIO	Local D	14	Línea Ferrea	0,97	105,8	10.918,0
5787798	1001002002	LAMI GUASCAL FRANCISCO	Local D	14	Línea Ferrea	0,49	3,5	715,0
5787798	1001002002	LAMI GUASCAL FRANCISCO	Local D	14	Línea Ferrea	1,85	13,3	715,0
5788401	1031001002	VELASQUEZ VILLACIS MANUEL MARIA	Local D	14	Línea Ferrea	0,06	4,6	7.368,5
5790828	2001001005	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Local D	14	Línea Ferrea	5,18	538,9	10.407,0
5790828	2001001005	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Local D	14	Línea Ferrea	1,15	119,8	10.407,0
5019902	1030901002	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local D	14	Línea Ferrea	0,46	264,3	57.500,0
5329020	1021001001	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Local D	14	Línea Ferrea	0,90	252,0	27.940,9
1301470	1001104007	TACO CUERPOS FABIAN	Local F	10	Existente	4,33	165,1	3.815,0
1301470	1001104007	TACO CUERPOS FABIAN	Local F	10	Existente	1,55	59,1	3.815,0
1301470	1001104007	TACO CUERPOS FABIAN	Local F	10	Existente	0,06	2,3	3.815,0
1339294	1011103003	ALARCON ROJAS PIEDAD EUGENIA	Local F	10	Existente	2,78	34,1	1.225,0
1354945	1011103010	PASMAY RAMOS FAUSTO VINICIO	Local F	10	Existente	2,73	15,2	556,5
1354935	1011103007	MOLINA PEREZ JORGE ANIBAL	Local F	10	Existente	2,64	28,5	1.080,0
1354938	1011103008	VILLALBA OLEAS JOSE MAURICIO	Local F	10	Existente	15,15	27,2	179,7
1354987	1011103061	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	Local F	10	Existente	8,77	29,4	334,8
5020329	1001002001	MOROCHO ZARUMA LUIS	Local F	10	Existente	9,18	137,8	1.500,0
5019520	1011103004	PI DE LA SERRA VIEL MARIA EUGENIA	Local F	10	Existente	1,65	38,1	2.318,6
5019697	1021005001	SANGUCHO SANGUCHO JOSE LUIS Y OTROS	Local F	10	Existente	0,45	40,9	9.182,0

NUMERO _PREDIO	CLAVE_CAT ASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarq_vi a	Ancho _via	Afectación vial	Porcen taje	calcu_ area (aprox. )	AREA_T ERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5019735	1041001001	MACIAS BOZANO MARIA ELENA CUNAS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local F	10	Existente	7,09	159,1	2.244,4
5096795	2001002001	MACIAS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local F	10	Existente	5,82	56,9	977,8
5112869	1041101003	ROVAYO PROCEL JUAN PABLO	Local F	10	Existente	4,71	76,8	1.630,0
5131355	1001104006	ZAMBRANO CEDENO ROSA POLAR	Local F	10	Existente	0,03	0,3	1.040,9
5131355	1001104006	ZAMBRANO CEDENO ROSA POLAR	Local F	10	Existente	0,26	2,7	1.040,9
5131355	1001104006	ZAMBRANO CEDENO ROSA POLAR	Local F	10	Existente	10,72	111,6	1.040,9
5139207	1021005002	CHICAIZA FLORES VICENTE HDRS	Local F	10	Existente	0,50	31,0	6.141,5
5139207	1021005002	CHICAIZA FLORES VICENTE HDRS	Local F	10	Existente	0,00	0,0	6.141,5
5139207	1021005002	CHICAIZA FLORES VICENTE HDRS	Local F	10	Existente	0,47	29,0	6.141,5
5196876	1041002001	GUAMINGA SIMBA FEA GLADYS FABIOLA	Local F	10	Existente	2,52	170,4	6.750,0
5190702	1001006002	SALAZAR VELASQUEZ SEGUNDO EMILIO	Local F	10	Existente	10,22	140,8	1.377,0
5195312	1041001002	SIMBANA SIMBANA MARIA	Local F	10	Existente	4,58	67,9	1.483,5
5196318	2001001002	CUNAS REINOSO JUAN ELIAS PICHO PAILLACHO JOSE GUSTAVO	Local F	10	Existente	11,59	202,7	1.748,0
5207929	2001105001	TOAPANTA CASA SEGUNDO MELCHOR	Local F	10	Existente	11,77	129,0	1.095,5
5200772	1001008001	TOAPANTA CASA SEGUNDO MELCHOR	Local F	10	Existente	3,63	70,6	1.942,2
5204432	1001006001	GUALICHICO HIDALGO MARCO TULIO FROILAN	Local F	10	Existente	21,57	384,0	1.780,0
5553972	1041103001	FLORES NUNEZ MARTHA ALICIA	Local F	10	Existente	1,45	92,9	6.404,5
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local F	10	Existente	1,95	49,8	2.545,3
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local F	10	Existente	1,56	156,0	10.000,0
5329162	1041003003	POVEDA ORMAZA ROSA	Local F	10	Existente	3,08	269,2	8.750,3
5329213	1001002003	LAMINA REINOSO ROSA ELVIRA	Local F	10	Existente	7,02	82,5	1.175,0
5329054	1021002002	CHUQUITARCO VASQUEZ CARLOS	Local F	10	Existente	1,97	130,2	6.597,6
5329054	1021002002	CHUQUITARCO VASQUEZ CARLOS	Local F	10	Existente	0,00	0,0	6.597,6
5329054	1021002002	CHUQUITARCO VASQUEZ CARLOS	Local F	10	Existente	0,86	56,6	6.597,6
5561461	1001002005	LAMI FEA REINOSO JOSE AGUSTIN	Local F	10	Existente	5,19	59,7	1.150,5
5604414	1001006003	CUNAS CHOLANGO JULIO	Local F	10	Existente	9,08	81,6	899,0
5559838	1001103001	FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION POGYO-GU	Local F	10	Existente	8,13	382,7	4.705,0
5558926	1001199026	REINOSO CUNAS MARIA LUISA	Local F	10	Existente	17,72	50,8	286,6
5558928	1001105001	VELA DESCALZO JOSE MIGUEL	Local F	10	Existente	19,28	327,7	1.700,0
3501753	1041002003	CHUQUITARCO VASQUEZ LUIS RENE	Local F	10	Existente	0,24	33,4	13.732,9
3501753	1041002003	CHUQUITARCO VASQUEZ LUIS RENE	Local F	10	Existente	0,81	111,5	13.732,9
3537707	1041101004	MUÑOZ PAREDES JUAN CARLOS	Local F	10	Existente	6,08	76,3	1.255,5
3537728	1041101005	MUÑOZ PAREDES JUAN CARLOS	Local F	10	Existente	8,40	117,2	1.395,0
5787521	1001004005	CUNAS ABRAZAN EVELIN EULALIA	Local F	10	Existente	15,09	43,0	285,0
5787798	1001002002	LAMI FEA GUASCAL FRANCISCO	Local F	10	Existente	13,97	99,9	715,0
5019697	1021005001	SANGUCHO SANGUCHO JOSE LUIS Y OTROS	Local F	10	Existente	0,51	46,8	9.182,0
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local F	10	Existente	1,21	121,3	10.000,0



NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calculo_area (aprox.)	AREA_TERRERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
1277848	1011106008	OLEAS JARAMILLO PATRICIA JIMENA	Local F	10	Existente	10,31	273,3	2.650,0
1301470	1001104007	TACO CUERPOS FABIAN	Local G	8	Existente	2,08	79,5	3.815,0
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local G	8	Existente	0,01	0,3	2.882,5
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local G	8	Existente	2,11	60,8	2.882,5
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local G	8	Existente	0,22	6,4	2.882,5
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local G	8	Existente	3,85	744,9	19.357,0
5559838	1001103001	FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION POGYO-GU	Local G	8	Existente	0,49	23,2	4.705,0
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local G	8	Existente	0,14	14,0	10.000,0
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local G	8	Existente	7,84	783,8	10.000,0
5019697	1021005001	SANGUCHO SANGUCHO JOSE LUIS Y OTROS	Local G	8	Existente	6,80	624,0	9.182,0
5559567	2001001001	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	Local D	14	Proyectada	1,09	4.585,9	420.000,0
5019564	1001005001	IZURIETA CANOVA PABLO LEONARDO	Local F	10	Proyectada	7,69	903,4	11.753,8
5108442	1001009003	IRIGOYEN VARGAS MAGGIO VLADIMIRO	Local F	10	Proyectada	8,01	104,1	1.299,8
5196278	1001113009	SALAZAR CUERPOS LUIS RODOLFO	Local F	10	Proyectada	2,44	63,2	2.589,6
5191966	1010902022	FLORES REINOSO IVAN EDWIN DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local F	10	Proyectada	8,11	150,2	1.852,3
5192054	1010902027	ARTURO	Local F	10	Proyectada	6,28	127,2	2.027,1
5203702	1001009002	IRIGOYEN VARGAS MAGGIO VLADIMIRO	Local F	10	Proyectada	7,19	75,2	1.046,0
5204275	1001005002	ESPINOSA PAREDES LUZ CRISTINA	Local F	10	Proyectada	14,14	282,8	2.000,0
5202320	1001008003	REINOSO MARIA ZOILA VICTORIA	Local F	10	Proyectada	9,35	199,8	2.137,0
5206149	1001010001	DAQULEMA VELASCO ESTEBAN	Local F	10	Proyectada	7,71	254,1	3.298,0
5555720	1010902029	DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local F	10	Proyectada	0,06	1,5	2.400,0
5548678	1031003002	SANGUCHO COMASANTA MARIA CLEMENTINA Y OT	Local F	10	Proyectada	7,79	737,6	9.463,9
5783635	1001003012	MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA, ACUACULTURA Y PESCA	Local F	10	Proyectada	7,57	108,9	1.439,0
5561460	1010902026	LAMI REINOSO JOSE AGUSTIN CUNAS VIVAR JESUS DE LAS S T	Local F	10	Proyectada	5,24	152,0	2.903,2
5606863	1011005064	CARMELA	Local F	10	Proyectada	13,78	373,4	2.710,0
5606871	1011005065	CUNAS VIVAR ESRTPELLITA DE JESUS	Local F	10	Proyectada	5,60	151,7	2.710,0
5606877	2001001003	ROMERO BARBERIS ALFONSO NICOLAS	Local F	10	Proyectada	0,08	1,0	1.334,0
5558931	1001003001	GUERRERO GUZMAN BLANCA AZUCENA	Local F	10	Proyectada	5,10	129,3	2.534,6
5787529	1001005003	EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE DE QUI TO EMAP-Q	Local F	10	Proyectada	28,56	257,6	901,8
5787820	1001003010	LAMI REINOSO JOSEFINA	Local F	10	Proyectada	8,42	109,4	1.299,0
5020749	1011003012	ORBE FIALLO WILLIAM HALIL	Local G	8	Proyectada	2,11	10,9	515,0
5133315	1011005040	PINTO TROYA GERMANICO ALFREDO	Local G	8	Proyectada	8,10	53,4	659,6
5133316	1011005041	ALMEIDA CUEVA NANCY CLEOTILDE	Local G	8	Proyectada	36,87	201,9	547,6
5133394	1011005038	SUAREZ CLAVIJO MARIA GABRIELA	Local G	8	Proyectada	16,58	88,5	533,9
1237077	1011104005	PAILLACHO PACHECO CARLOS	Local E	12	Existente	1,85	99,2	5.352,0
5019841	1001101004	UNAUCHO TACUNGA JOSE RAFAEL	Local E	12	Existente	2,41	122,3	5.063,5

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calculo_area (aprox.)	AREA_T ERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Existente	1,15	330,1	28.772,0
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Existente	0,13	36,5	28.772,0
5019952	1001101003	PAILLACHO CUNAS JOSE ROGELIO	Local E	12	Existente	2,45	14,8	604,4
5019554	1010902028	DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local E	12	Existente	7,04	214,7	3.050,0
5019555	1010904001	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local E	12	Existente	0,58	25,9	4.448,3
5019564	1001005001	IZURIETA CANOVA PABLO LEONARDO	Local E	12	Existente	2,89	339,2	11.753,8
5019566	1011004007	PEREZ ROMO LEROUX HERNAN ANTONIO	Local E	12	Existente	0,58	104,5	18.000,0
5019697	1021005001	SANGUCHO SANGUCHO JOSE LUIS Y OTROS	Local E	12	Existente	1,98	181,7	9.182,0
5020048	1031002001	BUENDIA HIDALGO JULIO CESAR	Local E	12	Existente	3,18	595,4	18.712,3
5136841	1001003006	CUJAS CHOLANGO JOSE IGNACIO	Local E	12	Existente	27,82	1.001,4	3.600,0
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local E	12	Existente	0,79	153,1	19.357,0
5097828	1031006001	TIPANTUNA TACO ALBERTO	Local E	12	Existente	1,46	283,0	19.357,0
5102184	1001107004	CUJAS TACO MARIA CONCEPCION	Local E	12	Existente	0,51	26,2	5.127,8
5196275	1000902003	MORTEBOY ALBERT EDWARD	Local E	12	Existente	1,45	102,3	7.036,0
5196280	1000903002	CUJAS OLIPA PEDRO	Local E	12	Existente	0,69	24,7	3.576,3
5190674	1031003001	ZAPATA CHISAGUANO EDUARDO WASHINGTON	Local E	12	Existente	12,41	1.194,8	9.631,1
5196312	1000903008	CUJAS OLIPA PEDRO	Local E	12	Existente	3,29	182,4	5.538,1
5191839	1000901002	TOLEDO GUEVARA RAUL SANTIAGO	Local E	12	Existente	3,06	18,9	616,5
5191938	1001103003	REINOSO VISCULLA ISIDRO	Local E	12	Existente	3,17	106,1	3.350,0
5191790	1001107021	CHICAIZA CABRERA NANCY LUCIA	Local E	12	Existente	1,78	7,8	436,0
5191937	1001103002	ALBUJA IGNACIO JOSE	Local E	12	Existente	12,45	493,1	3.960,0
5192030	1010906001	ALVARADO POLO PABLO DANILO	Local E	12	Existente	11,94	134,0	1.122,2
5191728	1001101002	RIOS GUANA SEGUNDO ANGEL	Local E	12	Existente	4,76	53,0	1.114,3
5204275	1001005002	ESPINOSA PAREDES LUZ CRISTINA	Local E	12	Existente	3,37	67,5	2.000,0
5548678	1031003002	SANGUCHO COMASANTA MARIA CLEMENTINA Y OT	Local E	12	Existente	6,12	579,3	9.463,9
5548676	1001107022	CHICAIZA CUNAS MARCELO EDUARDO	Local E	12	Existente	3,12	13,5	434,8
5554952	1001101001	PALOMEQUE TAPIA MIGUEL LEOPOLDO	Local E	12	Existente	0,13	2,2	1.641,2
5554952	1001101001	PALOMEQUE TAPIA MIGUEL LEOPOLDO	Local E	12	Existente	9,95	163,4	1.641,2
5550423	1001107003	BUCHELI NAZATI ADRIANO EDUARDO	Local E	12	Existente	6,46	30,4	470,1
5553407	2001101001	ALARCON RODRIGUEZ MARIA	Local E	12	Existente	0,77	65,8	8.600,0
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local E	12	Existente	0,00	0,0	7.690,4
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local E	12	Existente	4,32	331,9	7.690,4
5329367	1031003005	TIPANTUNA TACO MARIA AURORA	Local E	12	Existente	3,68	282,8	7.690,4
5329406	1041004005	CALDERON QUIROZ MANUEL ANTONIO	Local E	12	Existente	59,45	638,0	1.073,1
5329337	1021003002	MONTALUISA GONZALO	Local E	12	Existente	0,05	15,9	34.131,3
5329337	1021003002	MONTALUISA GONZALO	Local E	12	Existente	1,74	594,9	34.131,3
5329337	1021003002	MONTALUISA GONZALO	Local E	12	Existente	0,18	60,0	34.131,3

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calculo_area (aprox.)	AREA_TERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local E	12	Existente	0,71	71,4	10.000,0
5329347	1021002001	SANGUCHO COMASANTA JUAN MANUEL	Local E	12	Existente	1,81	180,6	10.000,0
5329348	1031003003	SANGUCHO TACO MARTHA BEATRIZ	Local E	12	Existente	7,81	512,0	6.552,9
5783635	1001003012	MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA, ACUACULTURA Y PESCA	Local E	12	Existente	2,61	37,5	1.439,0
5783636	1001002017	LAMI TACO CHIGUANO TERESA DE JESUS	Local E	12	Existente	4,90	127,3	2.596,0
5329047	1021004003	CHICAIZA TACO SEBASTIAN	Local E	12	Existente	0,06	15,5	24.640,0
5329047	1021004003	CHICAIZA TACO SEBASTIAN MALES CUNAS MARIA DEL CARMEN	Local E	12	Existente	6,10	1.502,5	24.640,0
5560749	1001001005	HERRERA ORAMAS SAHIRA YOLANDA	Local E	12	Existente	6,10	40,5	664,0
5784249	1000904018	HERRERA ORAMAS SAHIRA YOLANDA	Local E	12	Existente	0,87	11,0	1.276,0
5784249	1000904018	HERRERA ORAMAS SAHIRA YOLANDA	Local E	12	Existente	2,08	26,5	1.276,0
5560698	1001001006	MORA ZAPATA CHRISTIAN ANTONIO	Local E	12	Existente	3,31	122,1	3.694,0
5606879	1000904014	CUNAS VIVAR ESTRELLITA DE JESUS	Local E	12	Existente	3,23	41,2	1.276,0
5606884	1000904015	CUNAS VIVAR JESUS DE LA ST CARMELA	Local E	12	Existente	0,90	11,5	1.276,0
5606884	1000904015	CUNAS VIVAR JESUS DE LA ST CARMELA	Local E	12	Existente	0,46	5,9	1.276,0
5607587	1020902001	NARVAEZ NARVAEZ MANUEL DE JESUS Y OTROS	Local E	12	Existente	3,46	699,0	20.229,2
5606991	1001001008	MALES CACHAGO JENNIFER PAMELA Y OTROS	Local E	12	Existente	6,47	42,4	655,0
5558929	1001002018	CU TACO JOSE GUILLERMO	Local E	12	Existente	17,13	551,6	3.220,3
5558929	1001002018	CU TACO JOSE GUILLERMO	Local E	12	Existente	0,28	9,1	3.220,3
3527009	1001107023	CU TACO BLANCA MARIA	Local E	12	Existente	3,06	30,5	998,2
5787820	1001003010	LAMI TACO JOSEFINA	Local E	12	Existente	3,12	40,6	1.299,0
5787823	1000903005	CU TACO LAMI TACO MONICA ELIZABETH	Local E	12	Existente	2,27	37,8	1.665,0
5788813	1001001009	VILLACIS CUNAS VINICIO RUBEN	Local E	12	Existente	2,43	45,3	1.863,0
5789971	1001001010	PAILLACHO SEGUNDO LEONIDAS	Local E	12	Existente	1,40	23,1	1.650,0
5790032	1001001011	CU TACO LEON JOSE LUIS	Local E	12	Existente	3,67	35,2	960,0
5790194	1001011002	MURCIA SARMIENTO MARIA OLIMPIA	Local E	12	Existente	2,74	25,0	912,0
5329391	1031003006	TIPANTU TACO JUAN EMILIO	Local E	12	Existente	3,11	338,4	10.870,0
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Existente	0,66	190,1	28.772,0
5019903	1021001003	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Existente	0,09	25,7	28.772,0
5329020	1021001001	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Local E	12	Existente	1,63	455,1	27.940,9
5329020	1021001001	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Local E	12	Existente	2,77	775,0	27.940,9
5329020	1021001001	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Local E	12	Existente	3,74	1.045,5	27.940,9
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local F	10	Existente	2,80	71,3	2.545,3
5548684	1041004012	GRANIZO LUNA ANGEL EDUARDO	Local F	10	Existente	0,24	6,1	2.545,3
5108424	1041004015	JARAMILLO ARGUELLO MARIA EUGENIA	Local F	12	Proyectada	4,84	158,7	3.280,0
5019554	1010902028	DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local E	12	Proyectada	3,57	109,0	3.050,0
5019564	1001005001	IZURIETA CANOVA PABLO LEONARDO	Local E	12	Proyectada	4,18	491,6	11.753,8

NUMERO_PREDIO	CLAVE_CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO	Jerarquía	Ancho_vía	Afectación vial	Porcentaje	calcu_área (aprox.)	AREA_T ERRE (aprox.)
			"Tipo"	(m)	Estado	%	(m2)	(m2)
5092679	1000903001	QUISHPE REINOSO JOSE GONZALO	Local E	12	Proyectada	7,53	572,1	7.600,0
5108427	1000904019	ALVARADO POLO PABLO DANILO	Local E	12	Proyectada	10,89	122,2	1.122,2
5196275	1000902003	MORTEBOY ALBERT EDWARD	Local E	12	Proyectada	8,39	590,5	7.036,0
5196312	1000903008	CUNAS OLIPA PEDRO	Local E	12	Proyectada	12,79	708,3	5.538,1
5192030	1010906001	ALVARADO POLO PABLO DANILO	Local E	12	Proyectada	6,88	77,2	1.122,2
5555720	1010902029	DAVILA TRUEBA JUAN RUBEN	Local E	12	Proyectada	4,91	117,8	2.400,0
5559567	2001001001	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	Local E	12	Proyectada	0,82	3.458,3	420.000,0
5787529	1001005003	EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE DE QUITO EMAP-Q	Local E	12	Existente	0,83	7,5	901,8
5789604	1001002020	GALVEZ CASTILLO YHONNY EDWIND	Local E	12	Proyectada	1,85	16,6	895,0
5019904	1011001081	VELASQUEZ VILLACIS JOSE ALBERTO	Local E	12	Proyectada	0,67	2.795,3	419.600,0
5559567	2001001001	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	Local D	14	Proyectada	0,95	4.007,3	420.000,0
5201331	1001105007	LEINES CUNAS HUGO ANTONIO	Local E	12	Existente	15,72	33,6	213,8
5201312	1001105006	LEINES CUNAS HILDA SILVANA	Local E	12	Existente	16,11	30,7	190,6
5191751	1001105002	LEINES CUNAS MARTHA ALEJANDRINA	Local E	12	Existente	3,45	36,2	1.047,2
5131355	1001104006	ZAMBRANO CEDENO ROSA POLAR	Local E	12	Existente	1,69	17,5	1.040,9
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local E	12	Existente	2,14	61,8	2.882,5
5558928	1001105001	VELA DESCALZO JOSE MIGUEL	Local E	12	Existente	4,19	71,3	1.700,0
5560274	1001106001	PAILLACHO PACHEC	Local E	12	Existente	5,40	144,6	2.676,3
5020332	1001104005	VILLACIS CUNAS SANDRA YOLANDA Y OTROS	Local E	0	Existente	0,79	22,9	2.882,5
5560274	1001106001	PAILLACHO PACHEC	Local E	12	Existente	1,16	31,0	2.676,3

El área de protección que corresponde al derecho de vía por el cruce de la línea férrea, se mantiene en función de lo establecido en el PUOS; conforme el cuadro 14. Derechos de vías del anexo del Plan de Uso y Ocupación de suelo, se establece la siguiente afectación:

NOMBRE DE VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA, medido desde el eje de la vía	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN, medido a partir del derecho de vía.
Línea férrea	Expresa	10.00m	De acuerdo a forma de ocupación asignada en el IRM

En función al cuadro precedente, se determina que los predios que tienen frente hacia el antiguo eje ferroviario, deberán mantener el área de la afectación correspondiente a la línea férrea medido desde el eje vial en 10.00 metros a cada lado de la vía.

Sin embargo y con el fin de dar cumplimiento al Proyecto "Adecuación Línea férrea" para los predios del cuadro antecedente estos deberán alinearse a la nueva norma de ocupación y aprovechamiento de suelo, que permita la consolidación del proyecto del sistema de espacio público y red verde Urbana en el sistema vial "Adecuación Línea Férrea", previo a la emisión de Licencias Urbanísticas correspondientes.

**Afectaciones producidas por equipamientos:**

**Mapa de Afectaciones producidas por equipamientos**



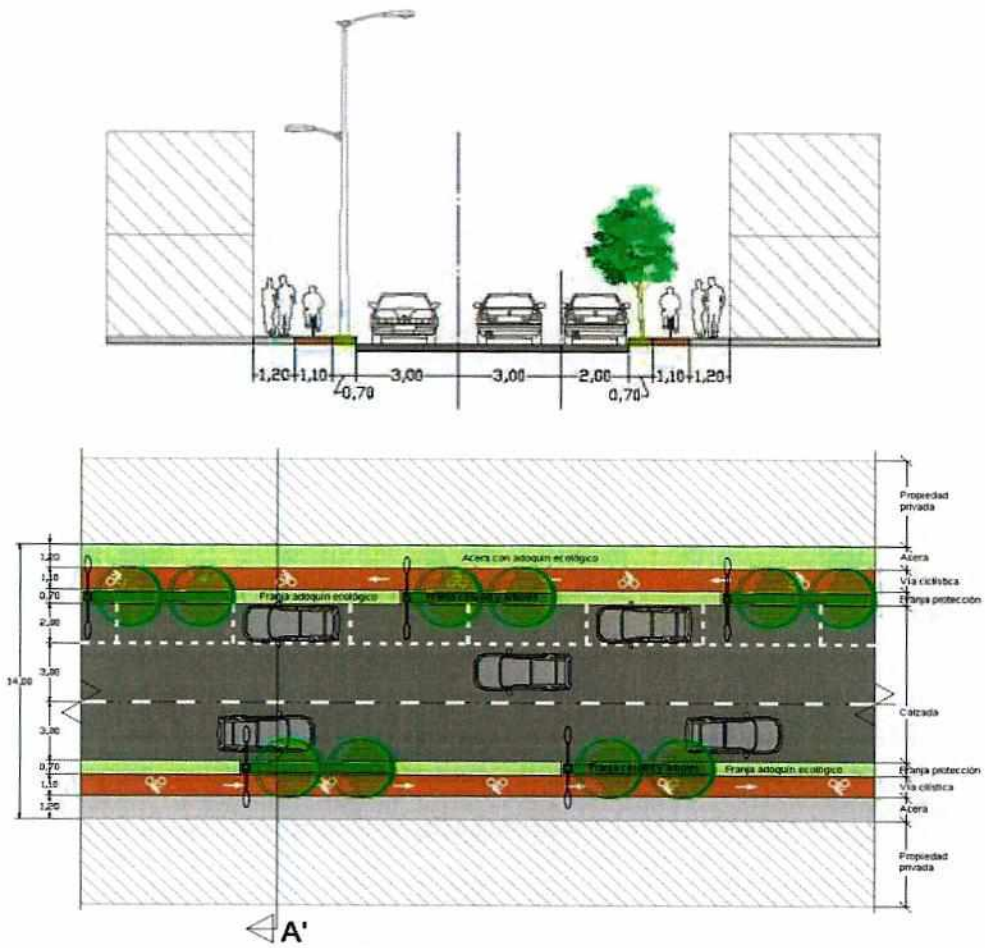
Fuente: Elaboración propia, CP-STHV, DMPPS, 2017

En función del modelo territorial, se establecen las siguientes afectaciones:

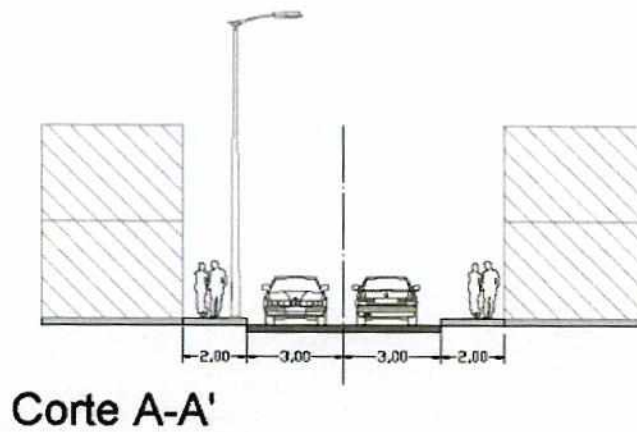
NÚMERO DE PREDIO	ÁREA DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA (METROS CUADRADOS)	ÁREA GRÁFICA DEL TERRENO (METROS CUADRADOS)	NOMBRE	Programa y Proyecto	ÁREA APROXIMADA DE AFECTACIÓN (metros cuadrados)	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN APROX. %	Gestión de Suelo (herramienta)
1354939	1035,000	237,681	GRANJA GUZMAN SUSANA Y OTRA	Área Verde (Protección-Ruta Viva)	237,68	100	Reajuste de terrenos / Concesión Onerosa de Suelo
1354948	1035,000	154,405	GUZMAN DE GRANJA OLGA		154,41	100	
5020087	1760,000	227,872	CAMPAÑA ESCOBAR MERCEDES JUDITH	Área Verde (Parque San José)	227,87	100	
5329020	27940,000	22797,000	CASTRO HEREDIA MARIA ELENA	Parque Santa Rosa Alta	1192,000	5,229	
5607587	20229,200	20229,247	NARVAEZ MANUEL DE JESUS Y OTROS	Plaza de Bienvenida "San Juan Alto"	2307,478	11,407	

A continuación se establecen los siguientes perfiles viales, que podrán ser modificados una vez que la EPMMOP, presente los diseños definitivos, siempre y cuando estos no alteren las funciones conceptuales del sistema viario y la Red Verde Urbana del Plan Especial.

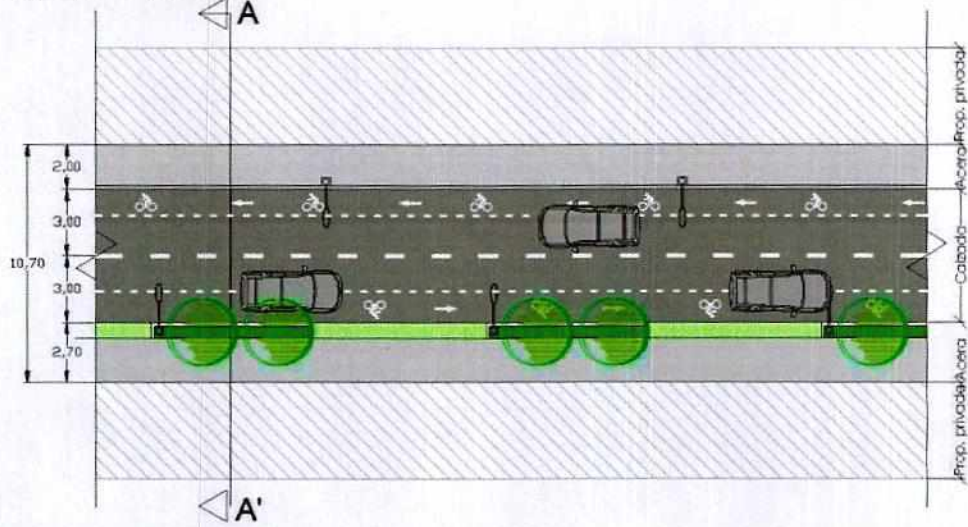
**Perfil Vial, Tipo "D":**



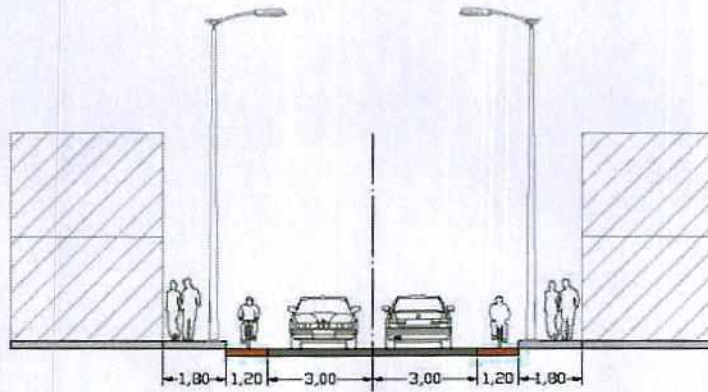
**Perfil Vial, Tipo "E", ciclo vía:**



Perfil Vial, Tipo "E", ciclo vía:

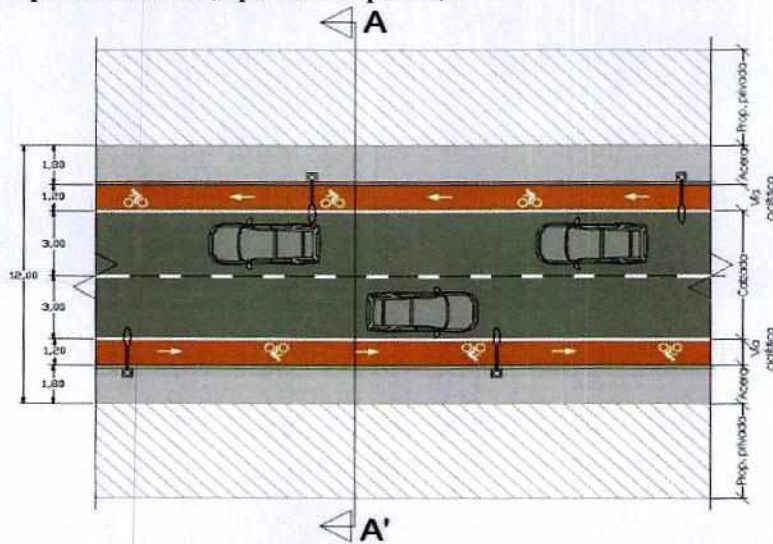


Perfil Vial, Tipo "E", ciclo vía (superficie compartida):

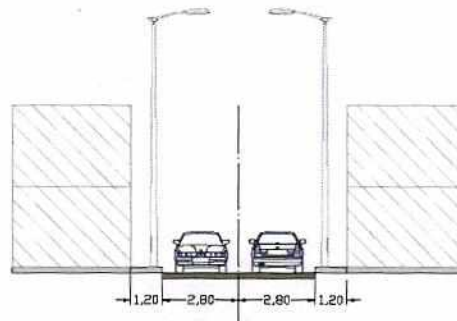


Corte A-A'

Perfil Vial, Tipo "E", ciclo vía (superficie compartida):

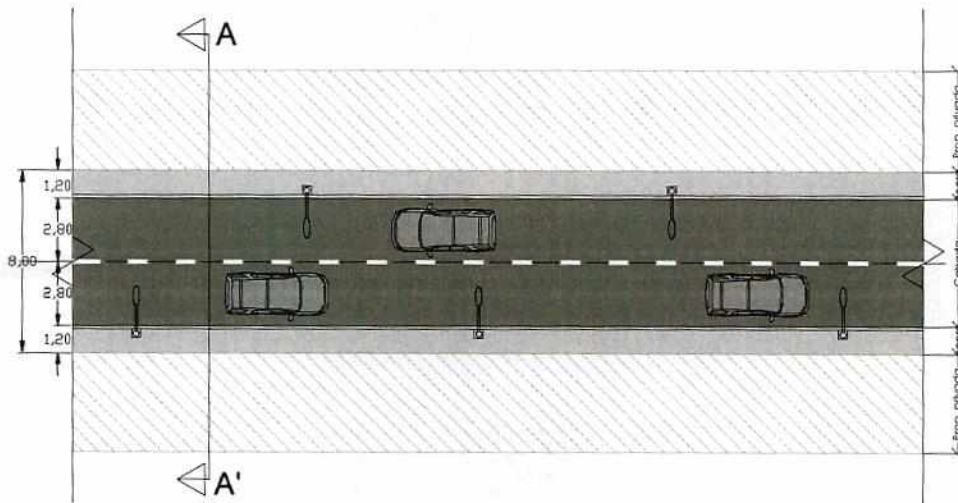


**Perfil Vial, Tipo "G":**



**Corte A-A'**

**Perfil Vial, Tipo "G":**



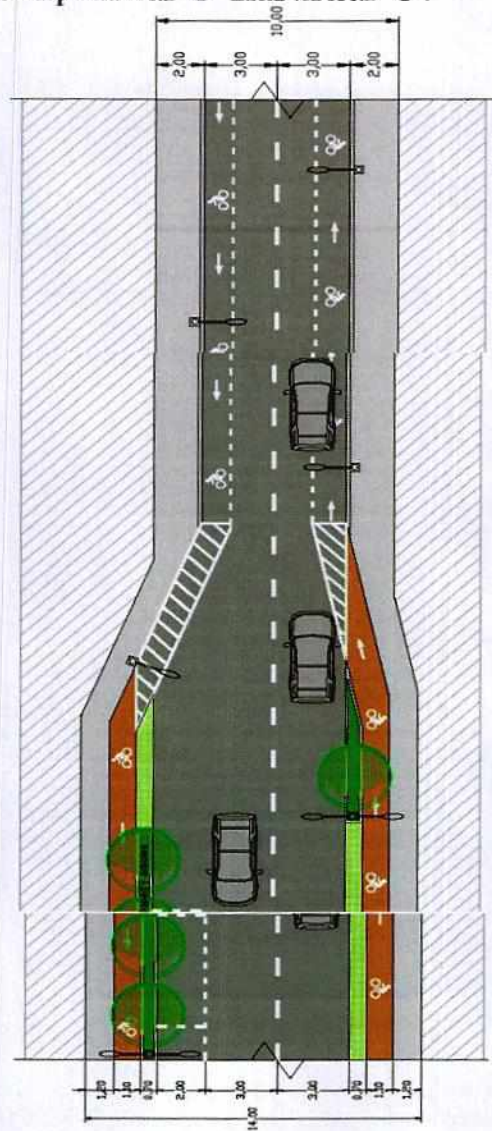
**Sistema de Estacionamientos.-** los estacionamientos se proponen de manera restringida en vías y espacios públicos debido a la limitada oferta espacial de las redes, que por efectos de la topografía y sistema de quebradas representa se encuentran en el área del Plan Especial. En este sentido, se proponen el Cuadro de Dimensionamiento de vías locales ejes principales que podrán contener estacionamientos laterales para población flotante y visitante que se estima por efectos de una proyección población en el sector del Plan Especial y de los nuevos equipamientos, independientemente de esto, los equipamiento nuevos de escala distrital deberá contemplar en el interior de los lotes zonas de parqueo conforme la norma técnica vigente.

**Intersecciones.-**

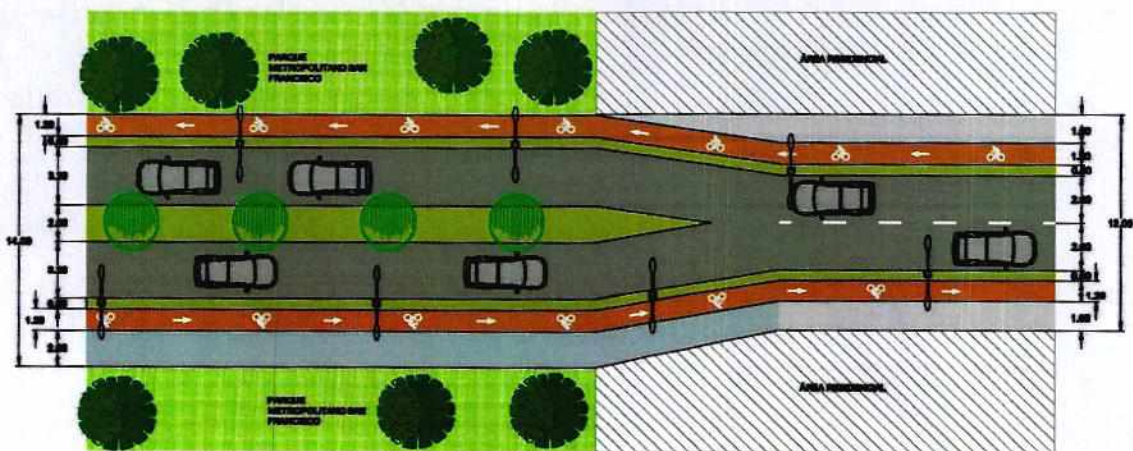
De manera general las intersecciones viales, deberán implementarse en función de lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de la Ordenanza Metropolitana No. 171, del Régimen Administrativo del Suelo. Sin embargo, se han establecido secciones de transición específicas para el "Proyecto Adecuación línea férrea, Eloy Alfaro" de la siguiente manera:



Propuesta de Transición del Tipo vía local "D" hacia vía local "G":



Propuesta de Transición del Tipo vía local "D" hacia vía local "G":



### Cuadro de Programas y Proyectos del Plan Especial

Componente	Aspectos físicos y bióticos	
<b>Programa:</b>	Sostenibilidad Ambiental y resiliencia frente al cambio climático (SAYRFCC)	
<b>Descripción:</b>	Promover y poner en valor el patrimonio natural. Prevenir la degradación de áreas naturales y consolidar el sistema metropolitano de áreas naturales protegidas, bajo el enfoque de recuperación y conservación de cuerpos naturales (quebradas y ríos), como articuladores del territorio en escalas barrial, parroquial y distrital.	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	Implementación de un parque distrital, en donde el principio rector es la conservación del predio en el que se halla esta importante zona de bosque con la activación de puntos críticos para el adecuado funcionamiento del parque.	SAYRFCC - 1
Diseño Urbano sensible al agua	Consiste en implementar estrategias que permitan proteger la infraestructura urbana frente a eventos climáticos de lluvia extrema, así como incorporar el ciclo del agua y la biodiversidad asociada en el entorno urbano. Para ello es necesario retrasar, retener, almacenar, reutilizar, y solo cuando sea necesario, drenar la escorrentía urbana.	SAYRFCC - 2
Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jatucu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi).	Comprende el monitoreo, control, limpieza y mejoramiento de la cobertura vegetal presente en el sistema natural. Declaración del sistema de quebradas como espacio de interés público, para su incorporación activa al sistema de espacio público y red verde urbana.	SAYRFCC - 3
Gestión de Residuos sólidos (contenedores)	Se dota la infraestructura para la recolección de recolección de residuos sólidos y se propone la implementación de un programa de educación sobre el manejo de residuos sólidos urbanos y su correcta separación con fines de reutilización y reciclaje.	SAYRFCC - 4

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
<b>Programa:</b>	Accesibilidad a los sistemas Públicos de Soporte (ASPS)	
<b>Descripción:</b>	Dotar y consolidar el sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, a través de la implementación de vías, espacios públicos de diversas tipologías, y conectarlos a través de fajas ciclísticas, aceras y otros elementos propios del mobiliario urbano, en las diferentes zonas del plan.	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Plaza de Bienvenida	Punto estratégico de acceso vehicular y peatonal del plan especial, propuesto como una plaza semi-dura que posiciona simbólicamente al sector.	ASPS-1
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	Implementación de un parque infantil en un predio donado por la comunidad al MDMQ.	ASPS-2
Parque Recreativo Santa Rosa UNO	Mejoramiento y ampliación del área recreativa existente en el sector en donde se encuentran canchas deportivas y otros elementos de mobiliario urbano infantil.	ASPS-3
Parque Recreativo Santa Rosa DOS		ASPS-4
Parque Recreativo Santa Rosa Alta	Habilitación de un parque de recreación activa que se localizado entre la Av. Simón Bolívar -Ruta Viva- Línea férrea; y que forma parte del eje principal de espacio público del Plan Especial.	ASPS-5
Parque Recreativo San José	Habilitación de un área de quebrada rellena como parque infantil, y siembra de especies vegetales que permitan mantener la función de escorrentía. Se adiciona un predio privado que quedó como remanente de la construcción de la Ruta Viva.	ASPS-6
Áreas verdes San José II		ASPS-7

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Áreas verdes San José II	Mejora en la cobertura vegetal de las áreas verdes de protección de la Av. Ruta Viva	ASPS-8
Cementerio Parroquial de Cumbayá	Se implementa el cementerio parroquial del sector en un área de 2,8 hectáreas. La programación arquitectónica contiene: zona administrativa, zona de panteón, estacionamientos, mausoleo, capilla, y servicios complementarios.	ASPS-9
Adecuación de la línea férrea+39+65+48 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	Comprende la adecuación de la línea férrea para uso peatonal, ciclístico y vehicular, con el fin de mejorar la conectividad del sector del Plan Especial.	ASPS-10
		ASPS-11
		ASPS-12
		ASPS-13
		ASPS-14
Sistema vial- San Francisco de Pinsha (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-15
		ASPS-16
		ASPS-17
		ASPS-18
Sistema vial- Santa Rosa 1 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).	Permite la integración, conectividad, movilidad y transporte de personas, bienes y servicios; a través de medios motorizados y no motorizados; se implementan facilidades de tránsito que eviten excesos de velocidad en tramos consolidados con edificaciones que van acorde al uso del suelo y zonificaciones.	ASPS-19
		ASPS-20
		ASPS-21
		ASPS-22
		ASPS-23
		ASPS-24
		ASPS-25
Sistema vial- Santa Rosa 2 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-26
		ASPS-27
		ASPS-28
		ASPS-29
Sistema vial- San Patricio y San José (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-30
		ASPS-31
		ASPS-32
		ASPS-33
		ASPS-34
		ASPS-35
Sistema de Articulaciones viales externas	Se promueve el mejoramiento y ensanche de vías vehiculares existentes en el entorno urbano inmediato con el fin de mejorar la accesibilidad desde y hacia el área del Plan Especial con la parroquia.	ASPS-36
		ASPS-37
		ASPS-38
		ASPS-39

Componente	Socioeconómico	
<b>Programa:</b>	Economía mixta y solidaria (EMS)	
<b>Descripción:</b>	Posicionar al área del Plan Especial en la parroquia de Cumbayá y del DMQ a través de la puesta en valor de la producción y oferta de microempresas cultivadoras	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Huertos Urbanos	Siembra, cosecha y venta de cultivos estacionarios libres de contaminantes y pesticidas.	EMS-1

Listado de Equipamientos con elementos y áreas del Plan Especial:

El siguiente programa arquitectónico de equipamientos, se considera como la línea base para el desarrollo, el que podrá ser modificado por las empresas y dependencias municipales; siempre y cuando no se alteren las

funciones establecidas en los queipamiento y no se modifiquen los objetivos del presente documento y del Plan Especial, de la siguiente manera:

<b>ÁREA 1</b>		<b>Plaza bienvenida</b>	<b>1192,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>		<b>M2</b>	<b>%</b>
Recreacional	Camineras/ senderos		119,20	10,00
Recreacional	Plaza (lugar de encuentro)		417,20	35,00
Recreacional	Área verde		655,60	55,00
<b>ÁREA 2:</b>		<b>Parque infantil Sta. Rosa</b>	<b>2000,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>		<b>M2</b>	<b>%</b>
Recreacional	Juegos infantiles		200,00	10,00
Recreacional	Área verde		1500,00	75,00
Recreacional	Camineras		300,00	15,00
<b>ÁREA 3:</b>		<b>Parque recreativo Sta. Rosa Bajo 1</b>	<b>2700,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>		<b>M2</b>	<b>%</b>
Recreacional	Cancha de futbolito		800,00	29,63
Recreacional	Cancha de básquet		420,00	15,56
Recreacional	Cancha de vóley		162,00	6,00
Recreacional	Baterías sanitarias		30,00	1,11
Recreacional	Quiosco		10,00	0,37
Recreacional	Camineras		405,00	15,00
Recreacional	Área verde		873,00	32,33
<b>ÁREA 4:</b>		<b>Parque recreativo Sta. Rosa Bajo 2</b>	<b>3311,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>		<b>M2</b>	<b>%</b>
Recreacional	Juegos infantiles		331,10	10,00
Recreacional	Camineras		331,10	10,00
Recreacional	Baterías sanitarias		60,00	1,81
Recreacional	Área verde		2588,87	78,19
<b>ÁREA 5:</b>		<b>Parque recreativo Sta. Rosa Alto</b>	<b>4200,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>		<b>M2</b>	<b>%</b>
Recreacional	Juegos infantiles		210,00	5,00
Recreacional	Cancha multi-uso		800,00	19,05
Recreacional	Camineras		420,00	10,00
Recreacional	Baterías sanitarias		60,00	1,43
Recreacional	Área verde		2710,00	64,52
<b>ÁREA 6:</b>		<b>Parque Infantil San José (recreación activa)</b>	<b>6591,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>		<b>M2</b>	<b>%</b>
Recreacional	Cancha de futbolito		800,00	12,14
Recreacional	Cancha de básquet		420,00	6,37
Recreacional	Cancha de vóley		162,00	2,46
Recreacional	Baterías sanitarias		30,00	0,46
Recreacional	Quiosco		10,00	0,15
Recreacional	Camineras		659,00	10,00

Recreacional	Estacionamientos	263,00	3,99
Recreacional	Área verde	4246,58	64,43
<b>ÁREA 7:</b>		<b>Áreas verdes San José 1</b>	
		<b>8644,00</b>	
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>
Recreacional	Caminerías	432,20	5,00
Recreacional	Área verde	8211,80	95,00
<b>ÁREA 8:</b>		<b>Áreas verdes San José 2</b>	
		<b>3959,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>
Recreacional	Caminerías	197,95	5,00
Recreacional	Área verde	3761,05	95,00
<b>ÁREA 9:</b>		<b>Cementerio parroquial Cumbayá</b>	
		<b>30294,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>
Servicios funerarios	Administración, salas de recepción y velación	1514,70	5,00
Servicios funerarios	Capilla	500,00	1,65
Servicios funerarios	Crematorio	500,00	1,65
Servicios funerarios	Mausoleo	1514,70	5,00
Servicios funerarios	Caminerías	1514,70	5,00
Servicios funerarios	Estacionamientos	2320,00	7,66
Servicios funerarios	Área para enterramientos	22429,68	74,04
<b>ÁREA 10:</b>		<b>Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha</b>	
		<b>347324,00</b>	<b>m2</b>
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>ELEMENTO URBANO</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>
<b>Áreas recreativas 1</b>		<b>9258,83</b>	<b>2,67</b>
Recreacional	Plaza	1388,82	15,00
Recreacional	Estacionamientos	925,00	9,99
Recreacional	Quiosco	10,00	0,11
Recreacional	Caminerías	462,94	5,00
Recreacional	Área verde	6471,92	69,90
<b>Áreas recreativas 2 y administración</b>		<b>12512,60</b>	<b>3,60</b>
Recreacional	2 canchas multi-uso	1600,00	12,79
Recreacional	Cancha de básquet	420,00	3,36
Administración	Edificio para administración, guarda parques e información	500,00	4,00
Recreacional	Estacionamientos	1251,00	10,00
Recreacional	Plaza	625,63	5,00
Recreacional	Caminerías	625,63	5,00
Recreacional	Área verde	7490,04	59,86
<b>Área boscosa de conservación</b>		<b>325552,57</b>	<b>93,73</b>
Patrimonial histórico	Tramos de conservación línea férrea	2760,00	0,85
Recreacional conservación	Senderos para caminar	3255,53	1,00
Recreacional conservación	Senderos para bicicletas	1627,76	0,50
Recreacional conservación	Área boscosa	317909,28	97,65

ÁREA 11:	Centro de salud parroquial Cumbayá y UPC	3000,00	m2
ACTIVIDAD	ELEMENTO URBANO	M2	%
Salud	Centro de salud Tipo A (1000-10000 habitantes)	1200,00	40,00
Salud	Estacionamientos	600,00	20,00
Salud	Caminerías	60,00	2,00
Seguridad	UPC	669,00	22,30
Salud	Área verde centro de salud	471,00	15,70

**Imagen Urbana, Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias:**

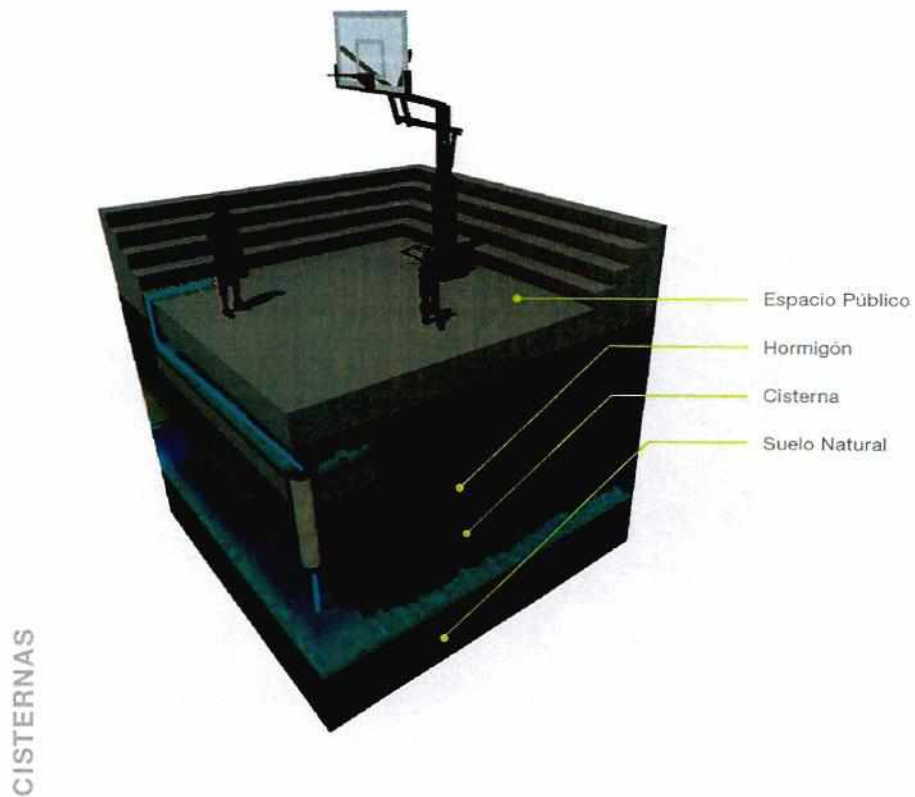
**Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias en predios públicos y sistemas públicos de soporte:**

Se establecen los siguientes estándares urbanísticos y normas complementarias para Los sistemas Públicos de Soporte, para lotes Públicos y lotes privados, de la siguiente manera:

**Equipamientos:**

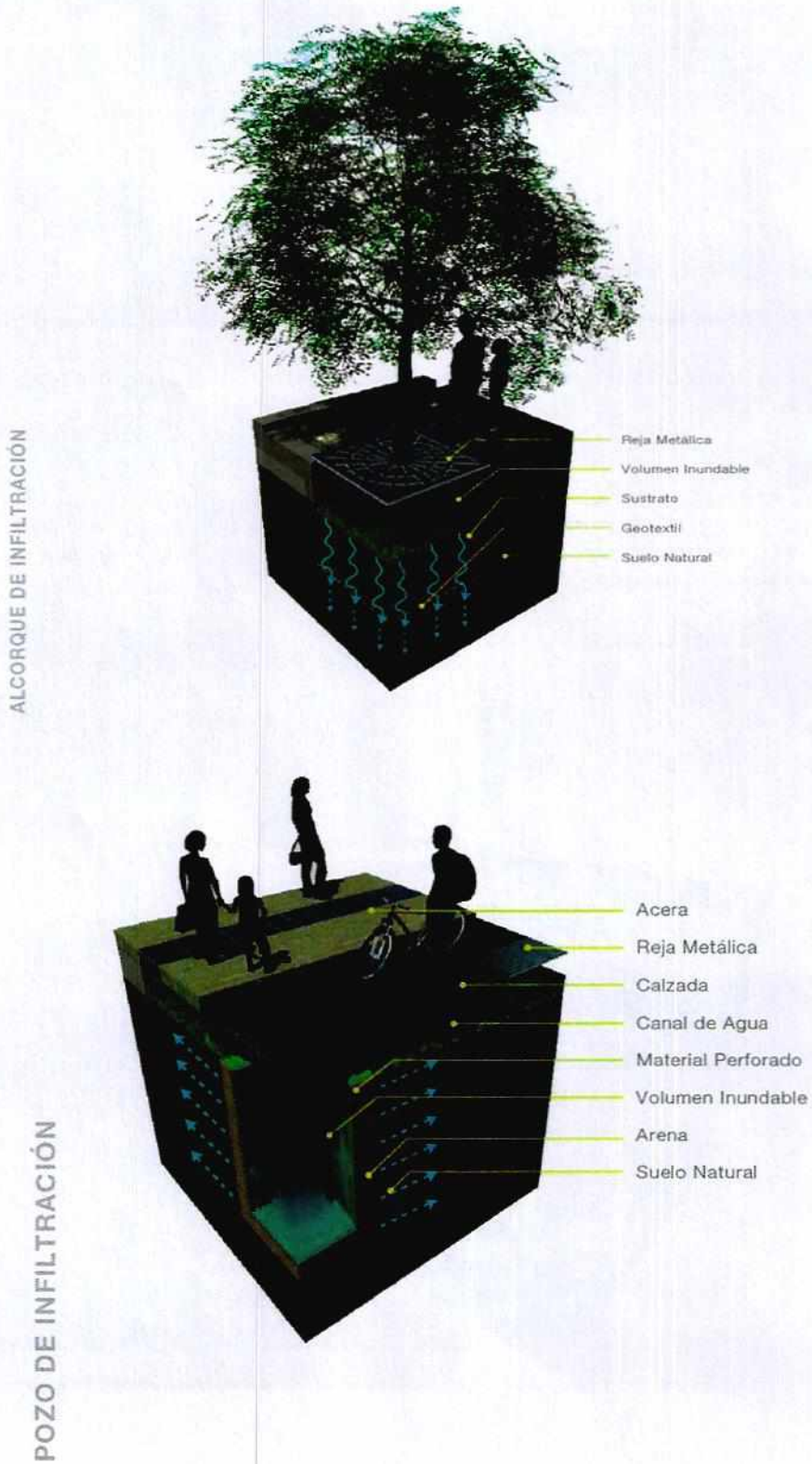
Para la implementación de los equipamientos del área del Plan Especial, se establece que en el diseño de los mismo, se deberá aplicar estrategias de diseño urbano sensible al agua; como sistemas de bioretenedores, alcorques de infiltración; zanjas de infiltración; entre otros.

Esquema de retención y filtración de agua (parques y topografía)



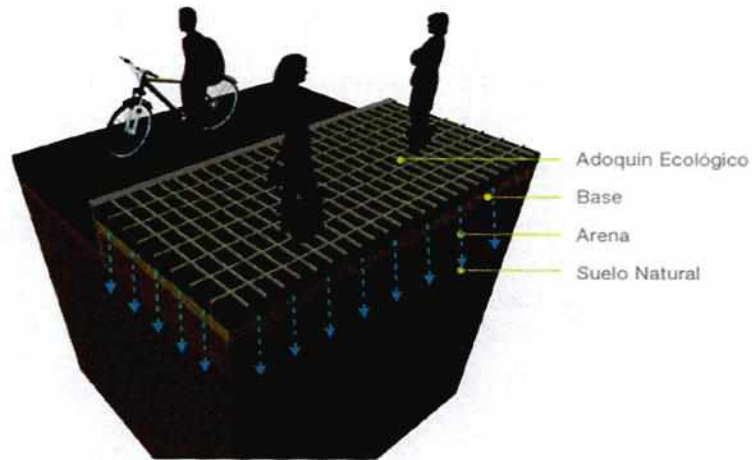
Fuente: Elaboración, Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, RM-STHV, 2017

### Esquema de estrategias de diseño urbano sensible al agua



Fuente: Elaboración, Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, RM-STHV, 2017

PISOS PERMEABLES



Fuente: Elaboración, Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, RM-STHV, 2017

**Especies arbóreas a implantarse en el sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:**

Para la siembra de especies vegetales en el Plan Especial y su implementación, se sembrarán las siguientes considerando como ideal una relación de proporción ideal de 70-30 en relación a las especies foráneas, conforme el siguiente cuadro:

Nombre Común	Nombre Científico	Zonas de Vida	Ambiente	Desarrollo	Tamaño	Dimensión Vereda Siembra	Densidad Siembra	Intrusividad raíces
Guáitara	<i>Inga nigra</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	mediano	3 m	5x5	no
Higuera, Castor	<i>Ficus compressa</i>	brhMB, bhEM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Guantugallo o Ajicillo	<i>Lochnera fuchsoides</i>	brhMB, bhEM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Guarango, Tara	<i>Caesalpinia spinosa</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	mediano	3 m	5x5	si
Guayaba	<i>Psidium spp.</i>	eeMB	Cálido	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Higo	<i>Ficus carica</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Jaboncillo	<i>Decalobanga boliviana</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Templado y Frío	Acelerado	mediano	2,50 m	4x4	no
Jacarandá	<i>Jacaranda mimosaefolia</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Lento	grande	3 m	6x6	si
Jiguerón, Pusupato	<i>Aegiphila ferruginea</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Templado y Frío	Acelerado	mediano	2,50 m	4x4	no
Laurel de cera	<i>Myrica pubescens</i>	brhMB, bhEM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Laurel ornamental, Adelfa	<i>Nerium oleander</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Lechero rojo	<i>Euphorbia corollata</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Lechero verde	<i>Euphorbia laurifolia</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	grande	3 m	5x5	si
Lín-lín doble, Candelabro	<i>Senna didymobotrya</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Lín-lín sencillo	<i>Senna multiglandulosa</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	no
Magnolia	<i>Magnolia grandiflora</i>	bhMB, bsMB	Cálido, Templado y Frío	Lento	pequeño	3 m	5x5	no
Manzana China, Ciruelo, cereza china	<i>Dovyalis hebeocarpa</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	mediano	2,50 m	4x4	si
Mimosa	<i>Mimosa quinana</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	si
Molle	<i>Schinus molle</i>	bhEM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	mediano	2,50 m	5x5	si
Morera	<i>Eugenia myrsinifolia</i>	brhMB, bhEM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	mediano	2,50 m	4x4	no
Morera	<i>Morus alba</i>	bhEM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	5x5	no
Mojón	<i>Myrsine asperifolia H.</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Cálido y Templado	SD	pequeño	2,50 m	SD	si
Nispero	<i>Eriobotrya japonica</i>	bhEM, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	SD	pequeño	2,50 m	4x4	no
Nogal	<i>Juglans nigropurpurea</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Cálido, Templado y Frío	Lento	grande	3 m	5x5	si
Palma coco cumbi, Palma de Outo	<i>Pritchardia coccoloba</i>	brhMB, bhEM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Lento	grande	2,50 m	4x4	no
Palma de cera, Palma Vela	<i>Ceroxylon andicola H.</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Cálido y Templado	Lento	grande	2,50 m	4x4	si

Nombre Común	Nombre Científico	Zonas de Vida	Ambiente	Desarrollo	Tamaño	Dimensión Vereda Siembra	Densidad Siembra	Intrusividad raíces
Palma de Chile	<i>Jubaea chilensis</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Lento	grande	3 m	7x7	si
Palma abanico, Palma col	<i>Livistona australis</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Lento	grande	1,20 m	4x4	no
Palma Fénix	<i>Phoenix carolinensis</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	grande	3 m	7x7	si
Piracanto	<i>Pyracantha coccinea</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Plátano	<i>Banana x acuminata</i>	bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	mediano	3 m	5x5	no
Pomaraosa	<i>Eugenia jambos L. myrsinifolia</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Lento	pequeño	2,50 m	4x4	no
Porotón	<i>Erythrina odora L.</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Cálido y Templado	Acelerado	mediano	3 m	5x5	no
Pumamaqui	<i>Oreopanax ecuadorense</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Templado y Frío	Lento	mediano	2,50 m	4x4	no
Quitshuar	<i>Buddleia incarnata</i>	bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Lento	mediano	2,50 m	4x4	no
Roble andino	<i>Roupeira obovata</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Templado y Frío	Lento	mediano	3 m	5x5	no
Romertillo, Podocarpus	<i>Podocarpus sprucei</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Templado y Frío	Lento	pequeño	2,50 m	5x5	no
Sacha capulí o Poraillo	<i>Valisneria spiralis L.</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Templado y Frío	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Sandálita, Sarmo, Trompeto	<i>Bocconia integrifolia</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Sauce cuencano	<i>Salix humboldtiana</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	mediano	3 m	6x6	no
Sauce florón	<i>Salix babyonaca</i>	bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	mediano	2,50 m	4x4	si
Sauce piramidal, Sauce criollo	<i>Salix humboldtiana var. Pyramidalis</i>	brhMB, bhEM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	mediano	2,50 m	4x4	si
Tilo amarillo	<i>Sambucus peruviana Aurea</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	si
Tilo verde, Sauce	<i>Sambucus nigra</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	si
Trueno árbol, Ligustrum	<i>Ligustrum vulgare</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	3 m	5x5	no
Trueno seto	<i>Ligustrum lucidum</i>	bhMB, bsMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	pequeño	1,20 m	NA	no
Tulipán Arbóreo	<i>Spathodea campanulata</i>	eeMB	Cálido	Lento	mediano	3 m	5x5	si
Yagual peruano, Polylops, Árbol de papel	<i>Polylops sp.</i>	brhMB, bhEM, bsMB	Templado y Frío	Lento	pequeño	2,50 m	5x5	si
Yatomán	<i>Delonixia integrifolia</i>	bhMB, bsMB, eeMB	Cálido y Templado	Acelerado	pequeño	2,50 m	4x4	no
Yucco	<i>Yucca aloifolia</i>	brhMB, bhEM, bsMB, eeMB	Cálido, Templado y Frío	Acelerado	pequeño	1,20 m	4x4	si
Crotón	<i>Croton draco</i>	brhMB, bhEM	Templado y Frío	Acelerado	mediano	3 m	5x5	no
Codillo	<i>Philanthus salicifolius</i>	brhMB	Templado y Frío	Lento	pequeño	2,50 m	4x4	no
Putzupato	<i>Aegiphila ferruginea</i>	bhMB, bsMB	Templado y Frío	Acelerado	mediano	3 m	5x5	no

54



**Estándares Urbanísticos y Normas Complementarias en predios privados:**

**Impermeabilización del Suelo, en función de Tratamientos Urbanísticos y Zonificaciones:**

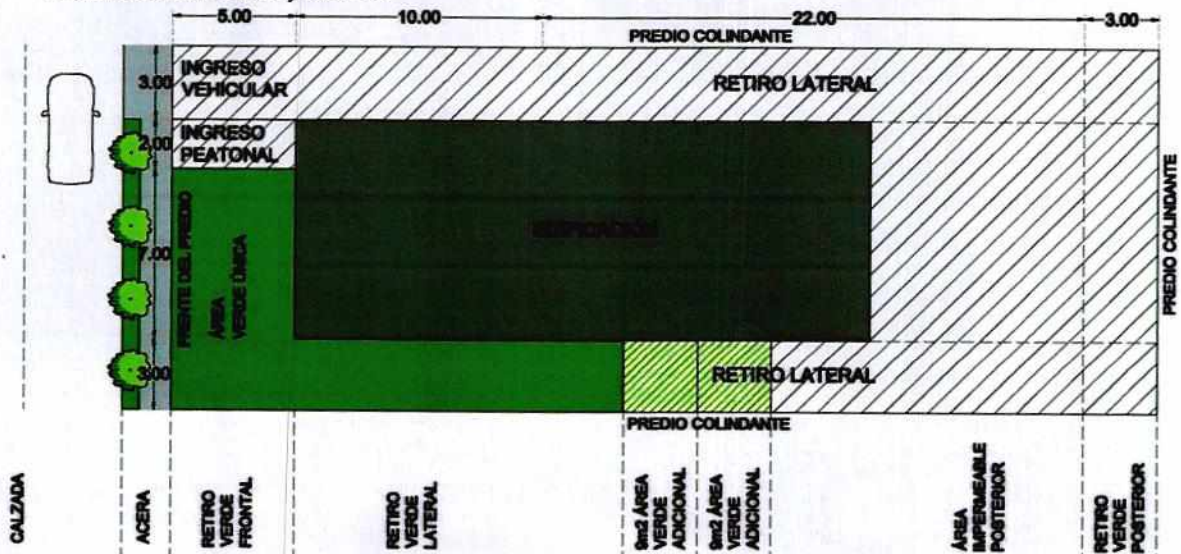
Los proyectos arquitectónicos, que se desarrollen, en el Plan Especial, deberán cumplir con lo siguiente:

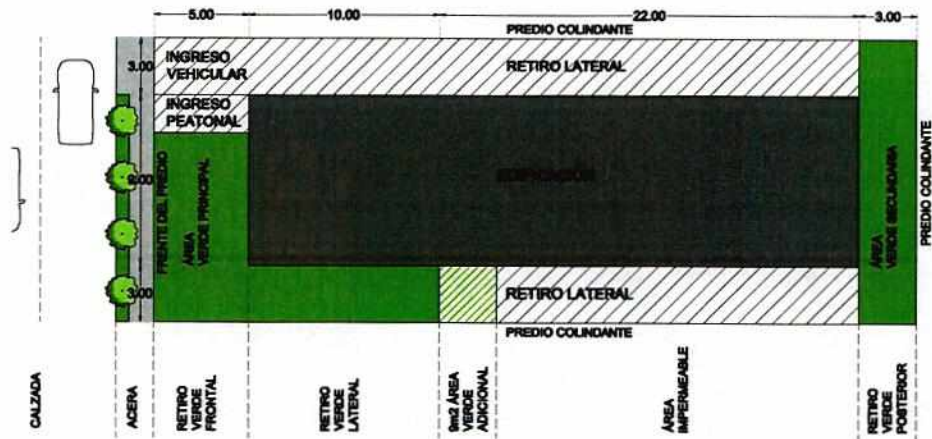
Cuadro de Asignaciones de áreas/cuerpos verdes en función de Zonificaciones:

Zonificación	(Área Permeable, UNIDAD MÍNIMA del lote)%	área (m2)	Conformación de áreas verdes (# de unidades)	Localización de áreas verdes		Aporte de área verde por unidad de vivienda	
				Cuerpo principal (m2)	Cuerpo secundario (m2)		
A602-50	15	90	2	40m2, en retiro frontal y lateral	40m2, en retiro lateral	Por cada 3 unidades de viviendas, se añadirán 9m2 de área verde por unidad de vivienda adicional a las áreas de retiros y se implantarán junto al cuerpo principal.	
A602-35	15	90	2	40m2, en retiro frontal y lateral	40m2, en retiro lateral		
A1002-35	20	200	2	100m2, en retiro frontal y lateral posterior	80m2, en retiro frontal y lateral		
A1002-45	25	250	2	150m2, en retiro frontal y lateral	80m2, en retiro posterior		
A1004-35	30	300	2	130m2, en retiro frontal y lateral	130m2, en retiro posterior		Por cada 2,5 viviendas, se añadirán 12m2 de área verde por unidad de vivienda adicional a las áreas de retiros y se implantarán junto al cuerpo principal.
A2502-10	35	875	2	400m2, en retiro frontal y lateral	400 m2, en retiro posterior		Por cada 3 viviendas adicionales a la vivienda unifamiliar, se añadirán 10m2 de área verde permeable a los retiros y se implementarán junto al cuerpo menos favorecido
A2502-20	35	875	2	400m2, en retiro frontal y lateral	400 m2, en retiro posterior		

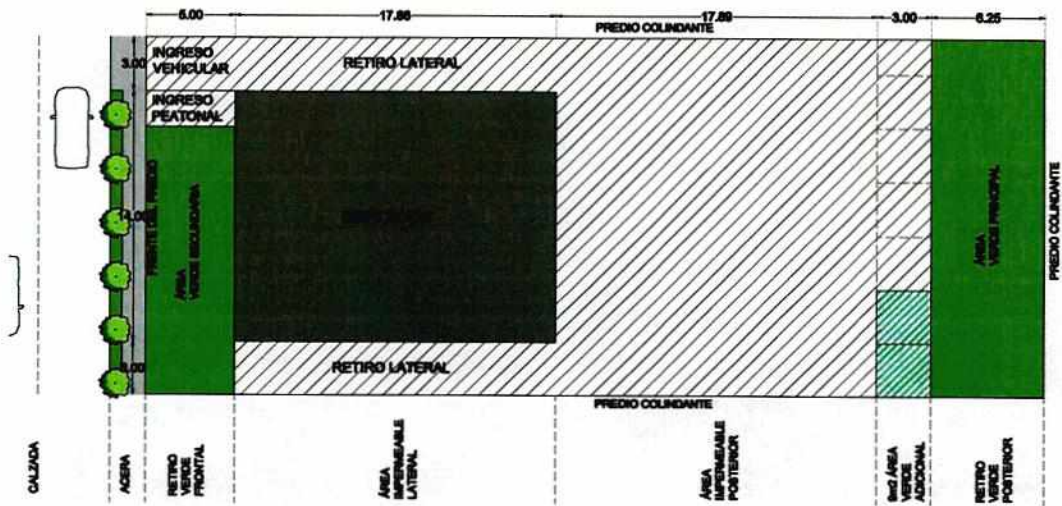
Esquema de localización de cuerpos/áreas verdes permeables en predios privados conforme las zonificaciones:

Zonificación A602-35 y 602-50:

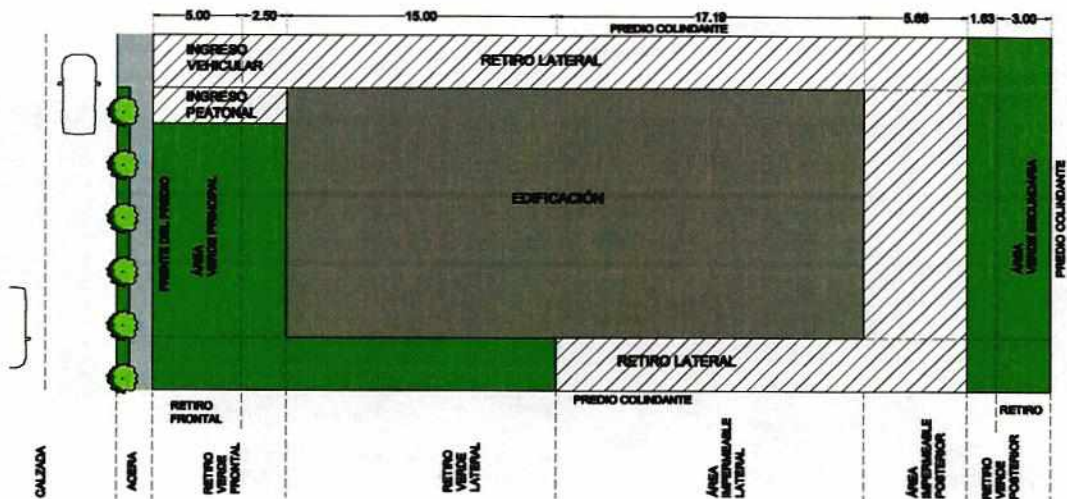




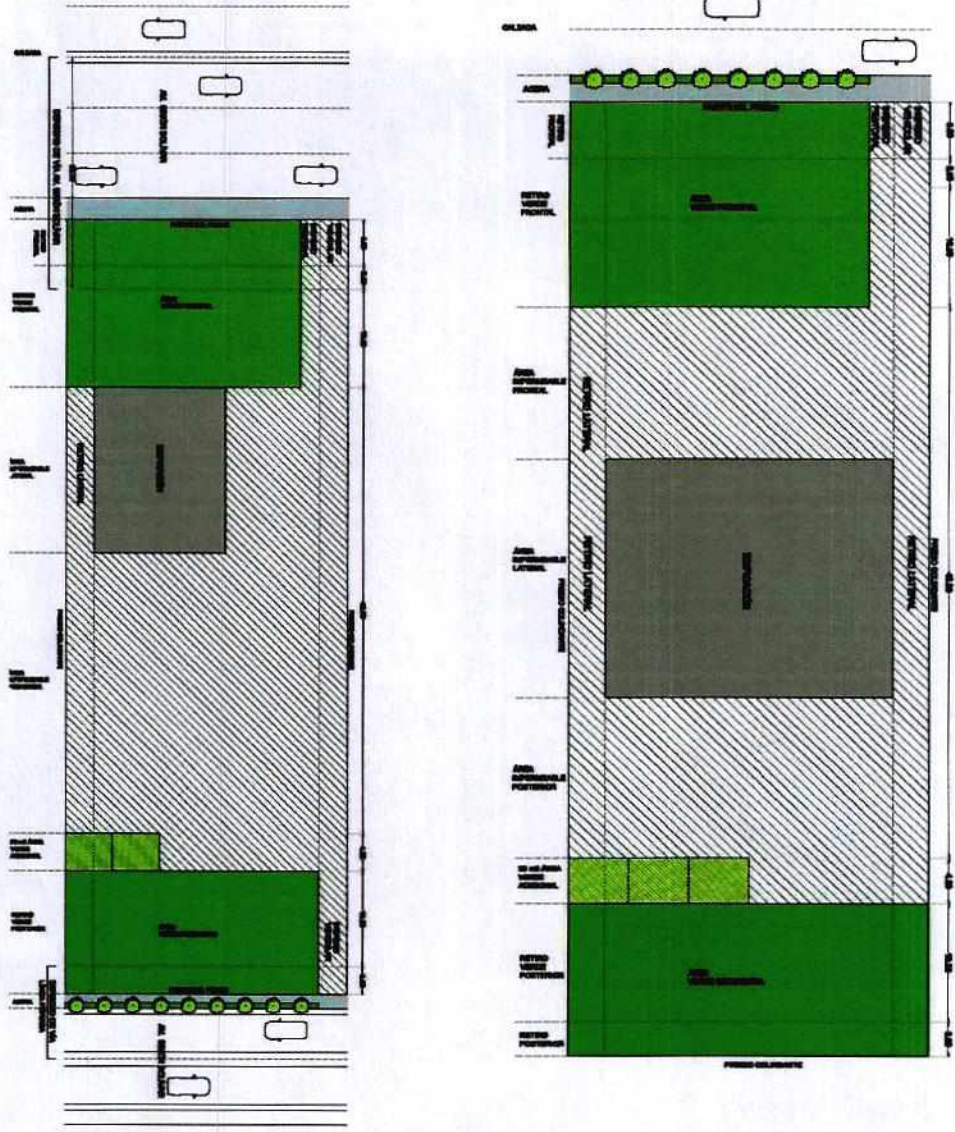
Zonificación A1002-35:



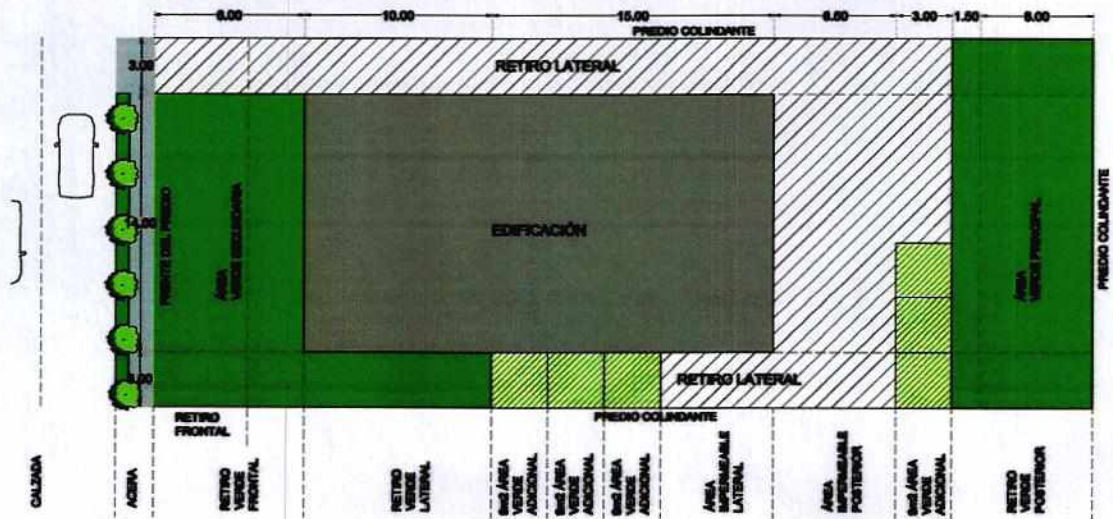
Zonificación A1002-45:



Zonificación A2502-10 (Av. Simón Bolívar):



Zonificación A1004-35:



## **ANEXO E**

Contiene

### **"MODELO DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA DEL PLAN ESPECIAL"**

#### **Lineamientos para la implementación del Modelo de Gestión del Suelo:**

Con la finalidad de establecer un procedimiento y mecanismo de financiamiento adecuado a los requerimientos de sostenibilidad financiera acorde al modelo territorial del Plan Especial, se han desarrollado los siguientes lineamientos en función, que se basan en lo siguiente:

- Unidades de actuación urbanística
- Cargas urbanísticas generales y locales
- Ámbitos del Reparto
- Beneficios urbanísticos
- Cargas Urbanísticas locales asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística (UAU)
- Mecanismos de Financiamiento del Desarrollo Urbano
- Ponderaciones y priorización de programas y proyectos (metodología de priorización)
- Ente gestor de la operación: "Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda".

#### **Objetivo General:**

Definir los instrumentos de planeamiento de suelo y mecanismos de financiamiento que faciliten la implementación del modelo territorial del Plan Especial. La ejecución de programas y proyectos del Plan Especial, serán concordantes con los beneficios generados por la norma urbanística.

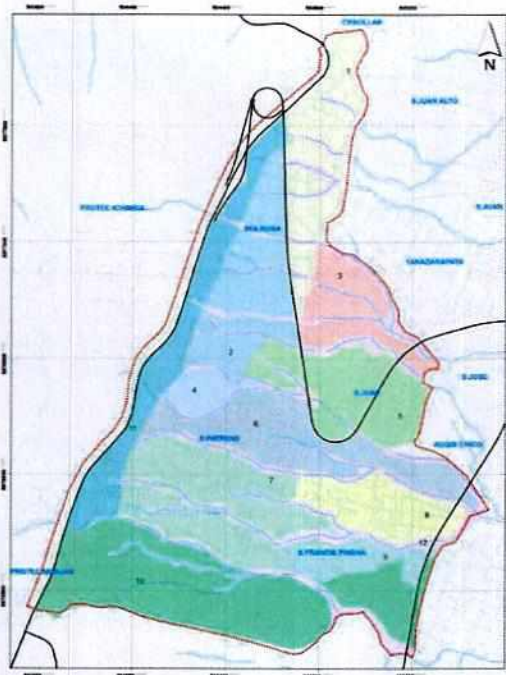
#### **Objetivos Específicos:**

1. Establecer el sistema de cargas y beneficios como mecanismo de gestión de suelo del Plan Especial;
2. Generar condiciones de equidad entre los propietarios del suelo, dentro del ámbito de la operación urbanística en los términos de sus aportes y beneficios urbanísticos.
3. Generar un esquema institucional, que permita realizar el monitorio, control y avance en la ejecución de los programas y proyectos de los sistemas públicos de soporte y del aprovechamiento urbanístico Plan Especial en coordinación con entidades ejecutoras y administración zonal.

#### **Unidades de Actuación Urbanística:**

En función al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios provenientes del modelo territorial del Plan Especial, se establecen obligaciones y derechos para los propietarios de los lotes que integran las unidades de actuación urbanística que constan en el plano de Unidades de Actuación Urbanística a los cuales se aplicará el modelo de gestión del suelo, en función de la siguiente estimación de costos:

Plano de Unidades de Actuación urbanística (UAU):



**Ámbitos del Reparto Equitativo y Estimación de Costos de Cargas Urbanísticas Generales y Locales:**

**Ámbitos del Reparto de las Cargas Urbanísticas:**

Con el fin de establecer un reparto equitativo y proporcional a los beneficios generados en el presente instrumento y la parroquia de Cumbayá, se establece el reparto de costos de los programas y proyectos en el ámbito zonal y local a través de los diferentes mecanismos del presente instrumento, de la siguiente manera:

**Reparto Zonal:**

Los programas y proyectos que se establecen como cargas urbanísticas zonales son aquellos equipamientos de incidencia zonal y distrital que complementan los sistemas públicos de soporte de redes de dotación de servicios, agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, sistemas de espacio público y red verde urbana y equipamientos, los que tienen un impacto sobre el desarrollo de parroquia de Cumbayá. Estas cargas urbanísticas serán asignadas a la zona administrativa de la siguiente manera:

Proyectos	Costo de Proyecto	Responsable	PARTICIPACIÓN COSTOS	
			Concesión Onerosa de Suelo/ Impacto Ambiental por Impermeabilización del Suelo/ Cesiones de Suelo.	Contribución Especial por Mejoras.
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco	\$ 1.654.064,55	EPMMOP	50%	50%
Plan de Intervención Ambiental Integral de Quebradas (4 Quebradas)	\$ 140.000,00	EPMMAPS/ Secretaría de Ambiente		
Proyecto Cementerio Parroquial San Francisco de Pinsha	\$ 3.676.160,19	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco		
Proyecto-Articulaciones Externas (agua potable)	\$ 30.819,17			
Proyecto-Articulaciones Externas (alcantarillado)	\$ 289.737,42			
Proyecto-Articulaciones Externas (electrificación)	\$ 51.835,46			
Proyecto- Vías Articuladoras Externas (infraestructura vial)	\$ 659.570,68			
<b>SUBTOTAL ZONAL</b>	<b>\$ 6.502.187,46</b>			

**Reparto Local:**

Los programas y proyectos que se establecen como cargas urbanísticas locales, son aquellos equipamientos de escala sectorial y local, en los sistemas públicos de soporte de redes de dotación de servicios, agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, sistemas de espacio público y red verde urbana y equipamientos, los que tienen un impacto sobre el desarrollo urbanístico en el área del Plan Especial. Estas cargas urbanísticas serán asignadas a los lotes que integran el Plan.

Proyectos	Costo de Proyecto	Responsable	PARTICIPACIÓN COSTOS		
			Impacto Ambiental por Impermeabilización del Suelo	Concesión Onerosa de Suelo/	COD/PUA E
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (puentes)	\$ 3.039,60	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco	5%	85%	10%
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (infraestructura vial)	\$ 3.013.233,35	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (agua potable)	\$ 58.327,03	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (alcantarillado)	\$ 772.908,87	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (electrificación)	\$ 240.561,38	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	\$ 40.000,00	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto de Mejoramiento- Parque Recreativo San Juan Alto I	\$ 118.453,60	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto de Mejoramiento- Parque Recreativo San Juan Alto II	\$ 392.761,05	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto Parque Recreativo Santa Rosa Alta	\$ 270.729,20	EPMOP			
Proyecto- Parque Infantil San José	\$ 210.918,30	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 1	\$ 133.982,00	EPMOP			
Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 2	\$ 61.364,50	EPMOP			
Proyecto - Plaza de Bienvenida "Tres Nodos- San Francisco de Pinsha- San Patricio y Santa Rosa"	\$ 188.932,00	Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto de Implementación de Contenedores (Gestión de Residuos Sólidos)	\$ 114.573,76	EMASEO			
Proyecto- Implementación de Estrategias de Diseño Urbano Sensible al Agua	\$ 50.000,00	Secretaría de Ambiente, EPMAPS			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (agua potable)	\$ 8.263,78	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (alcantarillado)	\$ 104.499,19	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (electrificación)	\$ 11.836,29	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (puentes vehiculares)	\$ 1.304,98	EPMOP, Administración Zonal Tumbaco			

51

Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (infraestructura vial)	\$ 167.395,79	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (agua potable)	\$ 35.273,59	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (alcantarillado)	\$ 276.037,58	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (electrificación)	\$ 76.933,90	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (puentes vehiculares)	\$ 1.075.703,80	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (infraestructura vial)	\$ 683.113,99	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (agua potable)	\$ 110.049,69	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (alcantarillado)	\$ 680.620,41	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (electrificación)	\$ 135.588,02	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (puentes)	\$ 2.603.789,27	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (infraestructura vial)	\$ 2.348.515,57	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (agua potable)	\$ 135.143,02	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (alcantarillado)	\$ 432.930,93	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (electrificación)	\$ 134.517,59	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (puentes)	\$ 1.106.896,02	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (infraestructura vial)	\$ 1.241.952,33	EPMMOP, Administración Zonal Tumbaco			
SUBTOTAL LOCAL	\$ 17.040.150,39				

**Beneficios urbanísticos:**

En función del modelo territorial, se ha establecido la norma de aprovechamiento de suelo, la cual ha permitido estimar los siguientes beneficios para las Unidades de Actuación Urbanística<sup>1</sup> conforme la revalorización de Suelo por COD, de la siguiente manera:

<sup>1</sup> Punto de partida, Catastro emitido por la DMAC/2018.

CUADRO COMPARATIVO															
PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO					BENEFICIOS DEL PLAN ESPECIAL										
USO DE SUELO	(Datos de partida)					AIVA/M2									
	AREA (m2)	ZONIFICACION	AREA (m2)	Uso de Suelo	Área (m2)	UAU	Área (m2)	AIVA (2018-2019)	Área (m2)	Área útil 70% (m2)	Índice de Revalorización (COD)	Valorización Partida	Valorización Llegada	Beneficio (VL-VP)	
RN/Pr od. Sostenible	A1002-50		28593,62881	Area promocion	28593,62881	10	28593,62881	\$ 17,00	28.593,63	20.015,54	1,04	\$ 340.264,18	\$ 353.874,75	\$ 13.610,57	
			310413,153		310413,153	10	310413,153	\$ 17,00	310.413,15	217.289,21	8,21	\$ 3.693.916,52	\$ 30.327.054,63	\$ 26.633.138,11	
			12417,3496	Equipamiento	364688,5534	12417,3496	11	4847,261229	\$ 45,00	4.847,26	3.393,08	8,21	\$ 152.688,73	\$ 1.253.574,46	\$ 1.100.885,73
			35930,4927			5	7570,088373	\$ 45,00	7.570,09	5.299,06	8,21	\$ 238.457,78	\$ 1.957.738,40	\$ 1.719.280,62	
			5927,558133			10	35930,4927	\$ 17,00	35.930,49	25.151,34	8,21	\$ 427.572,86	\$ 3.510.373,21	\$ 3.082.800,34	
			8133			2	5927,558133	\$ 45,00	5.927,56	4.149,29	8,21	\$ 186.718,08	\$ 1.532.955,45	\$ 1.346.237,37	
			833,884373												
			833,884373			12	833,884373	\$ 45,00	833,88	583,72	0,61		\$ 26.267,36	\$ 16.023,09	\$ (10.244,27)
			24446,56906			1	24446,56906	\$ 45,00	24.446,57	17.112,60	6,51		\$ 770.066,93	\$ 5.013.135,68	\$ 4.243.068,76
			154155,9275			11	154155,9275	\$ 45,00	154.155,93	107.909,15	6,68		\$ 4.855.911,72	\$ 32.437.490,26	\$ 27.581.578,54
			1336,55635			1	1336,55635	\$ 45,00	1.336,56	935,59	6,51		\$ 42.101,50	\$ 274.080,78	\$ 231.979,28
			5354,072021			2	5354,072021	\$ 45,00	5.354,07	3.747,85	6,68		\$ 168.653,27	\$ 1.126.603,83	\$ 957.950,57

50









Resid Rural 1	A602-35	132367, 9434	Resid Urban o 1	46743,8 3422	A1002-35	7084,91 8357	5	7084,918357	\$	105,00	7.084,92	4.959,44	3,45	\$	520.741,50	\$	1.796.558,17	\$	1.275.816,67
				A602-35	39658,9 1587	5	5175,323044	\$	105,00	5.175,32	3.622,73	3,45	\$	380.386,24	\$	1.312.332,54	\$	931.946,30	
Resid Urban o 1	A602-35	150100, 925	Resid Urban o 2	150100, 925	A602-35	150100, 925	6	34483,59282	\$	105,00	34.483,59	24.138,51	3,45	\$	2.534.544,07	\$	8.744.177,05	\$	6.209.632,98
					A602-35	17732,9816	8	17732,9816	\$	45,00	17.732,98	12.413,09	3,37	\$	558.588,92	\$	1.882.444,66	\$	1.323.855,74
					A602-35	2325,744576	5	2325,744576	\$	105,00	2.325,74	1.628,02	3,37	\$	170.942,23	\$	576.075,30	\$	405.133,08
					A602-35	130042,1988	6	130042,1988	\$	105,00	130.042,20	91.029,54	3,37	\$	9.558.101,61	\$	32.210.802,44	\$	22.652.700,83
					A1002-35	2347,86 785	5	2347,86785	\$	45,00	617,39	432,17	1,22	\$	19.447,83	\$	23.726,35	\$	4.278,52
					A602-35	2029,52 5107	8	2029,525107	\$	90,00	1.730,48	1.211,33	1,22	\$	109.020,02	\$	133.004,42	\$	23.984,40
Resid Urban o 1	A1002-35	292990, 4397	Equipa miento	10697,7 2304	A602-35	6320,33 0085	5	6320,330085	\$	90,00	6.320,33	4.424,23	1,22	\$	398.180,80	\$	485.780,57	\$	87.599,77
					A1002-35	70273,6 4463	1	70273,64463	\$	145,00	14.537,74	10.176,42	0,97	\$	1.475.580,61	\$	1.431.313,19	\$	(44.267,42)
					A1002-35	118618, 9997	5	118618,9997	\$	90,00	118.619,00	83.033,30	1	\$	7.472.996,98	\$	7.472.996,98	\$	-
					A602-35	37674,2 3334	6	37674,23334	\$	95,00	37.674,23	26.371,96	1	\$	2.505.336,52	\$	2.505.336,52	\$	-
					A602-35	16276,7 5909	9	16276,75909	\$	160,00	2.530,82	1.771,57	1	\$	283.451,84	\$	283.451,84	\$	-
					A1002-35	385785, 9604	292990, 4397	385785, 9604	\$	95,00	13.745,94	9.622,16	1	\$	914.104,95	\$	914.104,95	\$	-



Unidad de Acrucación Urbanística	BENEFICIOS URBANÍSTICOS	CARGAS URBANÍSTICAS			EXCEDENTES
	Asignadas a UAU	Cargas Locales en el Plan	Cargas Generales en el Plan (50%)	Cargas Totales en el Plan	
1	\$ 11.211.753,56	\$ 574.077,49	\$ 295.553,98	\$ 869.631,47	\$ 10.342.122,09
2	\$ 14.468.474,96	\$ 1.599.437,96	\$ 295.553,98	\$ 1.894.991,94	\$ 12.573.483,02
3*	\$ 1.211.528,72	\$ 1.382.498,25	\$ 295.553,98	\$ 1.678.052,23	\$ (466.523,51)
4	\$ 2.817.522,05	\$ 584.265,78	\$ 295.553,98	\$ 879.819,76	\$ 1.937.702,29
5	\$ 11.571.128,19	\$ 469.725,63	\$ 295.553,98	\$ 765.279,61	\$ 10.805.848,58
6	\$ 28.862.333,80	\$ 2.665.454,31	\$ 295.553,98	\$ 2.961.008,29	\$ 25.901.325,51
7	\$ 17.236.236,03	\$ 2.122.329,09	\$ 295.553,98	\$ 2.417.883,07	\$ 14.818.352,96
8	\$ 1.635.077,36	\$ 114.221,29	\$ 295.553,98	\$ 409.775,27	\$ 1.225.302,09
9	\$ 4.252.834,65	\$ 805.625,74	\$ 295.553,98	\$ 1.101.179,72	\$ 3.151.654,93
10*	\$ 29.729.549,02	\$ 1.148.993,58	\$ 295.553,98	\$ 1.444.547,56	\$ 28.285.001,46
11	\$ 31.088.412,96	\$ 3.075.565,83	\$ 295.553,98	\$ 3.371.119,81	\$ 27.717.293,16
12**	\$ -	\$ 2.497.955,43			\$ -
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 154.084.851,32</b>	<b>\$ 17.040.150,38</b>	<b>\$ 3.251.093,78</b>	<b>\$ 20.291.244,16</b>	<b>\$ 133.793.607,16</b>

A manera de resumen, se tiene lo siguiente:

#### Mecanismos y Forma de Pago del Financiamiento del Desarrollo Urbano:

- Contribución Especial por Mejoras;
- Concesión Onerosa de Derechos;
- Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo;

**Contribución Especial por Mejoras.-** en función de la norma y mecanismos de cobro vigentes.

**Concesión Onerosa de Suelo (COD).-** Se establece por el efecto de revalorización del suelo, por cambio en la norma de aprovechamiento de los predios que conforman el plan especial. El porcentaje de participación se establece en función de la norma metropolitana vigente. El mecanismo para efectivizar el cobro se implementará después del primer año de sanción del presente instrumento y se visualizará en la planilla de pago predial en función de la temporalidad de implementación del Plan Especial y de los beneficios urbanísticos asignados a cada lote que integra el Plan.

**Impacto Ambiental Por Impermeabilización de Suelo (IAIS).-** Se establece por el incumplimiento de la norma complementaria respecto a metros cuadrados de área verde permeable requerida en los proyectos urbanos arquitectónicos, conforme estándares urbanísticos y normas complementarias que se establecen en el presente instrumento y los impactos ambientales negativos que se producen en el suelo, respecto a la capacidad del suelo sobre retención y absorción de agua lluvia.

**Fórmula de Cobro por IAIS:**

$$IAIS = (AVPI) * (VAI) * (FIAIS); \text{ en donde:}$$

*Área verde permeable incumplida (AVPI)= corresponde al número de áreas verdes que serán objeto de impermeabilización en un proyecto urbanístico arquitectónico.*

*Valor de Aiva (VAI) =corresponde al valor del suelo en metros cuadrados en función de la ordenanza metropolitana vigente para suelo urbano y suelo rural.*

*Factor de impacto ambiental por impermeabilización del suelo (FIAIS)= corresponde al factor de cobro producido por el impacto ambiental por efectos de la impermeabilización del suelo.*

Los factores de cobro de impacto ambiental por impermeabilización de suelo, se establecen en función del tratamiento urbanístico<sup>2</sup>, siendo los siguientes:

**Factores de cobro de IAIS en Tratamientos Urbanísticos**

Tratamientos Urbanísticos	Factores
Conservación	0,75
Desarrollo	0,50
Consolidación	0,30
Sostenimiento	0,10

**Formas de Pago de los Mecanismos de Financiamiento del Desarrollo Urbano del plan:**

- Concesión Onerosa de Derechos;
- Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo;
- Cesiones de Suelo por reestructuración parcelaria

**Concesión Onerosa de Derechos:** Se procederá conforme lo siguiente:

Una vez sancionado el presente instrumento, se cobrará a través del procedimiento administrativo pertinente a partir del primer año de sanción del presente instrumento y se visualizará en la planilla de pago predial. Adicionalmente, en aquellos predios en donde se establezcan cargas urbanísticas por efectos de implementación de los sistemas públicos de soporte, estos serán consolidados a partir de las cesiones de suelo obligatorias, de la siguiente manera:

**Cesiones de Suelo por Reestructuración Parcelaria:** Una vez determinada el área (m<sup>2</sup>), requerida para la implementación de los sistemas públicos de soporte, se procederá a realizar la revalorización del área requerida, esto en términos económicos en función del catastro y de las aivas<sup>3</sup>, en donde una vez realizada dicha valorización

<sup>2</sup> En este caso el factor de impacto ambiental por impermeabilización de suelo, es directamente proporcional al tratamiento urbanístico y las orientaciones que guían los mismos. Es decir, se han establecido factores de cobro más altos para aquellos desarrollos de proyectos arquitectónicos urbanísticos que atenten contra las determinaciones constantes en el tratamiento urbanístico asignado y viceversa; siendo el tratamiento urbanístico de conservación el que sufre el mayor detrimento, luego están desarrollo, consolidación y finalmente sostenimiento.

<sup>3</sup> AIVAS vigentes al momento de la sanción del presente instrumento, en función del Anuncio Del Proyecto.

se procederá a realizar el balance respecto al sistema de cargas y beneficios, y se procederá a emitir la forma de pago correspondiente.

Para efectos de los cobros por implementación del modelo de gestión del suelo del presente instrumento, el ente encargado de la operación urbana, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros; y la Dirección Metropolitana Tributaria y otros entes municipales requeridos, plantearán los cronogramas de pago y la reglamentación respecto a bienes y servicios.

**Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo.** Se recaudará previo a la emisión de la LMU correspondiente en función de las unidades de vivienda y áreas verdes impermeabilizadas de los proyectos urbanos- arquitectónicos que se implementen en el Plan Especial en concordancia con lo siguiente:

*“El área definida como retiros frontal, lateral y posterior; y, el área de metros cuadrados por unidades de vivienda en función de la zonificación, son áreas declaradas como áreas verdes que promueven los procesos de escorrentía pluvial del sector; en atención a los procesos de resiliencia que lleva a cabo la ciudad, por tanto el que altere, modifique, y/o impermeabilización el suelo de dichos cuerpos deberá retribuir el quebranto de la aptitud del suelo”.*

**Destino de los fondos:**

Los fondos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos, Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo, se destinarán a la zona administradora del territorio en el que se halla en el Plan Especial, Administración Zonal Tumbaco; esta será la encargada de distribuir a las entidades responsables de la implementación de los programas y proyectos dispuestos en el presente instrumento.

**Priorización de Proyectos y Temporalidad de Implementación del Plan Especial:**

La priorización de proyectos, se define a partir de la matriz<sup>4</sup> que contempla el criterio técnico y el social; y establece valores ponderados, para cada proyecto, en observancia de lo siguiente:

Ponderación de aspecto técnico: estimada a partir de los datos del diagnóstico del Plan Especial.

Ponderación del aspecto **social**: obtenidos del proceso de socialización llevados a cabo durante el desarrollo y construcción del Plan Especial con la comunidad.

Cuadro de Ponderación de los criterios técnicos y sociales para la priorización de obras

Criterio	Descripción/Aspectos	Ponderación	Prioridad
Técnico	1. Biofísico/Ambiental 2. Socio-económico 3. Estructura Urbana 4. Sistemas Urbanos	67%	1. Muy Alto, 4pts; 2. Alto, 3pts; 3. Medio, 2pts; 4. Bajo, 1pt
Social/ Comunitario	1. Importancia para la comunidad (lo que la población pide y considera necesario)	33%	1. Muy Alto, 4pts; 2. Alto, 3pts; 3. Medio, 2pts; 4. Bajo, 1pt
<b>Total Prioridad</b>	Suma de Ponderación * Nivel de Prioridad	<b>100%</b>	

<sup>4</sup> Matriz que pondera priorización de obras a partir de la importancia en el aspecto social y el aspecto técnico.



La ponderación de los criterios responde a las consideraciones técnicas y consideraciones propuestos desde la comunidad (aspectos sociales) del Plan Especial de acuerdo al diagnóstico y a las socializaciones. Se establece un ratio de 2:1 en el peso del criterio técnico con respecto al criterio social. Esto se debe a que si bien las demandas y necesidades de la población son importantes al momento de elaborar el presente instrumento, el aspecto técnico juega el rol fundamental para viabilizar las demandas.

#### Cuadro sobre ponderación y nivel de prioridad de un proyecto del Plan Especial

<b>Componente:</b>	<b>Estructura y Sistemas Urbanos</b>	
<b>Programa:</b>	<b>Accesibilidad a los Sistemas Públicos de Soporte</b>	
<b>Proyecto:</b>	<b>Parque Infantil Santa Rosa</b>	
Puntaje (Nivel Técnico):		<b>4</b>
Observaciones: El terreno se encuentra en propiedad del DMQ (conforme los datos catastrales). Se encuentra además vacante.		
Puntaje (Nivel social)*:		<b>4</b>
Observaciones: Área en la que la comunidad ha manifestado su preocupación para habilitarse como un parque infantil. *Nota: puntaje adoptado a partir del proceso de socialización del plan.		
	<b>4,0</b>	

A continuación se establece las definiciones que dictaminan el nivel de prioridad de cada proyecto del plan.

#### Cuadro de criterios para la definición de prioridades en el aspecto técnico y social

Nivel de Prioridad Criterio Técnico		Definición
Prioridad 1	Muy Alto	Necesario para desarrollo urbano y objetivos estratégicos (OE).
Prioridad 2	Alto	Muy Importante para desarrollo urbano y OE
Prioridad 3	Medio	Importante para OE
Prioridad 4	Bajo	Sin injerencia en OE

Nivel de Prioridad Criterio Social		Definición
Prioridad 1	Muy Alto	Determinante para comunidad
Prioridad 2	Alto	Importante para comunidad
Prioridad 3	Medio	Medianamente importante
Prioridad 4	Bajo	No es considerado importante por la comunidad

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

### Horizonte de Implementación del Plan Especial:

El horizonte de implementación del Plan Especial, ha sido considerado a partir del PMOT, en diez años, conforme a éste límite temporal, se ha realizado la siguiente estimación de recaudación en función de los instrumentos del financiamiento, de la siguiente manera:

Cuadro de Fases de Ejecución, cronograma de implementación y recaudación anual estimada.

Fases de Ejecución	Cronograma de implementación	Recaudación Estimada
Fase 1	Año 2	\$ 2'354.233,79
Fase 2	Año 3 en adelante	\$ 21'188.104,07

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

### Proyección de Recaudación Anual:

Mecanismos de Financiamiento	Carga Distrital	Carga Local	Cargas Totales	Valor Anual*
CEM	\$ 3.251.093,73	\$ -	\$ 3.251.093,73	\$ 325.109,37
COD	\$ -	\$ 16.954.959,07	\$ 16.954.959,07	\$ 1.695.495,91
COD (PUAE)	\$ -	\$ 2.354.233,79	\$ 2.354.233,79	\$ 235.423,38
IAIS	\$ -	\$ 982.051,27	\$ 982.051,27	\$ 98.205,13
Total	\$ -	\$ -	\$ 23.542.337,85	\$ 2.354.233,79

### Priorización de Proyectos:

En función de la estimación de recaudación proveniente de los mecanismos de financiamiento y de los proyectos requeridos por la comunidad en el proceso de socialización, se han priorizado los siguientes proyectos a implementarse en la Fase 1:

Proyecto	Costo de Proyecto	Prioridad Técnica + Social	Fases en base a factibilidad económica	
			Fase 1	Fase 2
Parque Infantil Santa Rosa	\$ 40.000,00	4,0	\$ 40.000,00	\$ -
Parque Recreativo San Juan Alto 2	\$ 392.761,05	4,0	\$ 392.761,05	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (agua potable)	\$ 58.327,03	4,0	\$ 58.327,03	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (alcantarillado)	\$ 772.908,87	4,0	\$ 772.908,87	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (electrificación)	\$ 240.561,38	4,0	\$ 240.561,38	\$ -
Parque Recreativo San Juan Alto 1	\$ 118.453,60	4,0	\$ 118.453,60	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (puentes)	\$ 3.039,60	4,0	\$ 3.039,60	\$ -
Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (infraestructura vial)	\$ 3.013.233,35	4,0	\$ -	\$ 3.013.233,35
Parque Recreativo San José	\$ 210.918,30	3,3	\$ 210.918,30	\$ -

San Francisco de Pinsha (agua potable)	\$ 110.049,69	3,3	\$ 110.049,69
San Francisco de Pinsha (alcantarillado)	\$ 680.620,41	3,3	\$ 680.620,41
San Francisco de Pinsha (electrificación)	\$ 135.588,02	3,3	\$ 135.588,02
Plan de Intervención Ambiental Integral de Quebradas (4 Quebradas)	\$ 140.000,00	3,3	\$ 140.000,00
San Francisco de Pinsha (infraestructura vial)	\$ 2.348.515,57	3,0	\$ 2.348.515,57
Cementerio Parroquial Cumbayá	\$ 3.676.160,19	2,7	\$ 3.676.160,19
Santa Rosa 2 (agua potable)	\$ 35.273,59	2,7	\$ 35.273,59
Santa Rosa 2 (alcantarillado)	\$ 276.037,58	2,7	\$ 276.037,58
Parque Recreativo Santa Rosa Alto	\$ 270.729,20	2,7	\$ 270.729,20
Parque Metropolitano San Francisco	\$ 1.654.064,55	2,7	\$ 1.654.064,55
Plaza de Bienvenida San Juan Alto	\$ 188.932,00	2,7	\$ 188.932,00
Área Verde San José 1	\$ 133.982,00	2,7	\$ 133.982,00
Área Verde San José 2	\$ 61.364,50	2,7	\$ 61.364,50
San Francisco de Pinsha (puentes)	\$ 2.603.789,27	2,7	\$ 2.603.789,27
Articulaciones Externas (infraestructura vial)	\$ 659.570,68	2,3	\$ 659.570,68
Gestión de Residuos Sólidos (contenedores)	\$ 114.573,76	2,0	\$ 114.573,76
Diseño Urbano Sensible al Agua	\$ 50.000,00	2,0	\$ 50.000,00
Santa Rosa 1 (agua potable)	\$ 8.263,78	2,0	\$ 8.263,78
Santa Rosa 1 (alcantarillado)	\$ 104.499,19	2,0	\$ 104.499,19
Santa Rosa 1 (electrificación)	\$ 11.836,29	2,0	\$ 11.836,29
Santa Rosa 1 (puentes)	\$ 1.304,98	2,0	\$ 1.304,98
Santa Rosa 1 (infraestructura vial)	\$ 167.395,79	2,0	\$ 167.395,79
Santa Rosa 2 (electrificación)	\$ 76.933,90	2,0	\$ 76.933,90
Santa Rosa 2 (puentes)	\$ 1.075.703,80	2,0	\$ 1.075.703,80
Santa Rosa 2 (infraestructura vial)	\$ 683.113,99	2,0	\$ 683.113,99
San Patricio/San José (agua potable)	\$ 135.143,02	1,7	\$ 135.143,02
San Patricio/San José (alcantarillado)	\$ 432.930,93	1,7	\$ 432.930,93
San Patricio/San José (electrificación)	\$ 134.517,59	1,7	\$ 134.517,59
San Patricio/San José (puentes)	\$ 1.106.896,02	1,7	\$ 1.106.896,02
San Patricio/San José (infraestructura vial)	\$ 1.241.952,33	1,7	\$ 1.241.952,33
Articulaciones Externas (agua potable)	\$ 30.819,17	1,7	\$ 30.819,17
Articulaciones Externas (alcantarillado)	\$ 289.737,42	1,7	\$ 289.737,42

Articulaciones Externas (electrificación)	\$ 51.835,46	1,7	\$ 51.835,46
<b>Total de Ejecución por Fase</b>	<b>23.542.337,85</b>		<b>1.947.019,53 21.595.318,32</b>
			\$ 23.542.337,85

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

**Ente gestor del Plan Especial:**

Con la finalidad de implementar y viabilizar el sistema de gestión de suelo que contiene la operación urbanística y el correspondiente sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se establece que la implementación de la operación urbanística del presente instrumento sea realizado a través de una unidad operativa en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) como ente rector de la planificación urbana del DMQ durante un período de 2 años, hasta que esta sea transformada en empresa pública, en donde adquirirá las funciones de empresas públicas metropolitanas conforme la norma metropolitana vigente adscrita a la STHV.<sup>5</sup>

El ente gestor será denominado como Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales (DMOPE), cumplirá las siguientes obligaciones:

**Objetivo Principal.-** La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, tiene por objetivo principal regular los procedimientos de administración, gestión, monitoreo, y coordinación que constan en el presente instrumento.

**Objetivos Específicos.-** son los siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir el ordenamiento jurídico vigente metropolitano y nacional;
- b) Dictar los reglamentos, resoluciones y normas que garanticen el funcionamiento técnico y administrativo y el cumplimiento de los objetivos de la DMOPE;
- c) Determinar las políticas internas de la Unidad y metas generales de la misma en concordancia con los objetivos del presente instrumento.
- d) Coordinar con las dependencias y empresas públicas intervinientes en la consolidación del presente instrumento, con el fin de asegurar la implementación de programas y proyectos del presente instrumento. Para este fin, abrirá el canal adecuado, para contribuir con el desembolso de recursos provenientes del modelo de financiamiento del presente instrumento.

**Alcances y Funciones de la Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales (DMOPE).-** son competencias y atribuciones de la Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales las siguientes:

- La DMOPE, establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas en función de las determinaciones del Plan Especial.
- La DMOPE, implementará los mecanismos de gestión de suelo de planes especiales, a través de la creación del reglamento procedimental que permita la ejecución del modelo territorial y de gestión de suelo, con el fin de consolidar cargas urbanísticas locales y garantizar la implementación del modelo de financiamiento en coordinación con las dependencias competentes para el efecto.

<sup>5</sup> Ordenanza Metropolitana No.301 de septiembre de 2004.que establece el Régimen Común para la Organización y Funcionamiento de las Empresas Públicas Metropolitanas.

44

- La DMOPE, generará el instrumento que permita realizar el monitoreo y seguimiento del mercado de suelo de la parroquia en donde se encuentra el Plan Especial, así como el seguimiento de implementación de programas y proyectos.
- La DMOPE, realizará la coordinación general de las actuaciones y obras públicas.- control y monitoreo de la operación urbana en el área del plan conforme los programas y proyectos del Plan Especial.
- La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, en coordinación con las empresas y dependencias municipales ejecutoras de obras, asegurará que a partir de la sanción de la Ordenanza Metropolitana, se contemple dentro de la planificación anual de obras por parte de las entidades metropolitanas ejecutoras, la consignación de los fondos correspondientes para implementar las cargas urbanísticas correspondientes, conforme la priorización de proyectos del presente instrumento.
- La DMOPE, realizará la coordinación técnica para la implementación de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales (PUAE), tanto de iniciativa privada como pública, conforme la norma técnica vigente y de las obligaciones constantes en los anexos técnicos de éste documento.
- La DMOPE, podrá realizar las correcciones y ajustes de normativa, a efectos de lograr el equilibrio urbanístico en el marco de cargas y beneficios urbanísticos, se establece que la zonificación del plan especial pueda ser sujeto de modificación, únicamente cuando el valor de una carga urbanística local supere el valor del beneficio, y éste podrá ser modificado a través de la mejora de aprovechamiento de suelo (entendiéndose aprovechamiento de suelo en lo que se refiere exclusivamente a zonificación) hasta en un 10% adicional a la norma permitida, y excepcionalmente hasta un 25%. Dichos ajustes se pondrán en consideración y conocimiento de la autoridad máxima competente a través de un informe técnico.
- En el caso que un propietario de un predio incumpla o rechace las asignaciones de cargas urbanísticas conforme la Unidad de Actuación Urbanística, la Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, propenderá a que de manera voluntaria en acuerdo con dichos propietarios el modelo de gestión de suelo sea implementado, comunicándose por los canales oficiales, hasta en tres ocasiones al propietario. En el caso de que después de la tercera notificación rehúse la asignación de cargas urbanísticas, le serán asignadas de oficio.
- La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, garantizará que los propietarios de predios que destinen las correspondientes cargas urbanísticas asignadas en la UAU, gocen de los beneficios asignados por la normativa constante en el Plan Especial.
- La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, liderará en coordinación con las dependencias y entes municipales la elaboración de mecanismos sobre sistema pagos, incentivos, certificación de cumplimiento y sanción por incumplimiento; en las UAU.
- Las dependencias municipales del catastro, tributario, financiero de manera prioritaria apoyarán a la Dirección de Operación de Planes Especiales (DMOPE), en la ejecución de sus competencias como corresponsables de la definición de asignación de cargas y beneficios urbanísticos del presente instrumento.
- La DMOPE, contribuirá a la elaboración, construcción e implementación de planes especiales así como de los mecanismos de gestión de suelo de la STHV.

A efectos de la implementación del modelo de gestión del suelo, y una vez sancionada la ordenanza correspondiente, la DMOPE de la STHV, deberá cumplir al menos con los siguientes procesos:

**Procedimiento Administrativo.-**

1. Comunicar a través de los canales oficiales, la sanción y aprobación de la ordenanza metropolitana del presente instrumento;
2. Comunicar a los propietarios de predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), las obligaciones y derechos que constan en el presente instrumento, previo a obtener cualesquier tipo de licenciamiento debiéndose para el efecto;
3. Una vez analizado, verificado y localizado una propiedad de un administrado, la DMOPE, deberá emitir un informe técnico que indique las cargas y los beneficios urbanísticos asignados a efectos de la revalorización del suelo por la normativa de aprovechamiento de suelo, para lo cual los propietarios de los predios deberán remitir los datos y documentos que acrediten propiedad sobre los lotes del interés, una vez verificada la propiedad y validadas las cargas y beneficio, se emitirá una acta.
4. Una vez firmadas las actas de conformidad, la DMOPE, procederá a notificar a las dependencias municipales encargadas de la implementación de obras, a fin de que estas sean consideradas para efectos de la programación anual, conforme el cronograma de implementación de programas y proyectos establecido en el presente instrumento.
5. El propietario podrá realizar cualquier intervención en el predio objeto de la solicitud en el marco de la normativa asignada; y deberá hacer constar en el proyecto urbanístico arquitectónico los compromisos y acuerdos alcanzados en el acta de conformidad previo a la emisión de la LMU correspondiente.
6. Personal Técnico que integrará la Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales:

Con la finalidad de encausar las acciones que permitan implementar el Plan Especial, se requieren la contratación de los siguientes perfiles de profesionales que implementarán el presente instrumento y serán adscritos a la estructura orgánico-funcional de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con la correspondiente asignación presupuestaria.

Equipo mínimo requerido para la operación del Plan Especial.

Profesionales	Carácter	Número requerido	Formación específica	Función específica
Director / Arquitecto	Técnico	1	Arquitecto especialista en procesos de Planificación urbana/ Ordenamiento Territorial	Dirección de procesos para establecer las correspondientes resoluciones administrativas para implementar el proyecto y coordinar acciones con las empresas dotadoras de los servicios.
Geógrafo		1	No requiere	Levantar datos en campo, sobre áreas objeto del reajuste de terrenos, delimitar y extraer en oficina, coordinación
Arquitecto		1		

43

Economista		1		Acreditar en el marco de las ordenanzas existentes los costos correspondientes a cargas y beneficios urbanísticos del plan especial.
Asesor Legal		1		Elaborar actas y documentos propios de los compromisos y acuerdos alcanzados por el MDMQ con los propietarios y entre dependencias municipales.
Secretario/a	Administrativo y de apoyo	1		Auxiliar al equipo técnico en la asignación de requerimientos del público.

#### **Procedimiento Operativo.-**

1. La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, delimitará in situ el área objeto del reajuste de terrenos en coordinación con la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, administración zonal y/ ó Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, en el caso de requerirse.
2. La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, en coordinación de la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, deberá definir la metodología que permita el cobro de cargas y beneficios urbanísticos; para lo cual se ha establecido de manera inicial, lo siguiente:

#### **Metodología de Cálculo por concepto de cargas y beneficios.-**

Con la finalidad de establecer una justa distribución de las cargas locales y el beneficio urbanístico por efectos de revalorización de suelo obtenido por clasificación de suelo, usos de suelo y coeficientes de ocupación<sup>6</sup>, en los predios que conforman el plan especial y su correspondiente UAU, se establece la siguiente metodología de cálculo para los siguientes casos:

1. Predios que conforman las UAU, en los que se establecen afectaciones viales y de equipamientos;
2. Predios que conforman las UAU, en los que no se establece ningún tipo de afectación.

#### **Calculo de cargas y beneficios a través de la Herramienta de Reajuste de Terrenos y COD:**

Todos los predios a los que se les haya asignado la herramienta de reajuste de terrenos, están obligados a ceder gratuitamente el área requerida en metros cuadrados de suelo, para la consolidación de los sistemas públicos de soporte y se deberá realizar la valoración del área cedida a efectos de aplicación de la COD en donde la combinación de ambas permitirá establecer el valor final del cobro.

#### **Predios SIN afectaciones:**

Se cobrará en función de la revalorización del Suelo, conforme la norma municipal vigente y se reflejará en el pago predial anual, conforme el horizonte de implementación del presente instrumento.

<sup>6</sup> Conforme las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo (LOOTUIGS), Sección IV- Instrumentos del financiamiento del desarrollo urbano, artículo 72.

**Predios CON afectaciones:**

Una vez definida la carga local correspondiente en los predios<sup>7</sup>, se deberá realizar la siguiente operación:

$$\text{Área útil final (AUF)} = \text{Área del predio inicial (API)} - \text{Área de afectación (AFEC)};$$

En donde ambas, se expresarán como:

$$\text{Área predio inicial / área de afectación estimada (m2) * valor AIVA (USD- rural /urbana)}$$

En donde el balance cargas y beneficios urbanísticos, se establece en lo siguiente:

En el caso de que las cargas asignadas a una unidad de actuación urbanística y de un lote, superen a los beneficios, se deberá realizar un ajuste para lograr el equilibrio (dicho ajuste entendido como un ajuste a la zonificación y uso de suelo exclusivamente. Dicha asignación no superará el 10% de los coeficientes de aprovechamiento de suelo asignados y en casos excepcionales se contabilizará hasta en un 25%. En el caso de no llegar a cumplirse con el balance, se procederá a través de la declaratoria de utilidad pública con el fin de consolidar los sistemas públicos de soporte requeridos.

La Dirección Metropolitana de Operación de Planes Especiales, con el fin de perfeccionar el proceso administrativo y operativo del plan especial, modificará, sugerirá y determinará justificadamente, mejoras a esta reglamentación, que es considerada como inicial para efectos de la operación urbana.

<sup>7</sup> En los caso de predios que tengan afectaciones producto del planteamiento del modelo territorial.



# MEMORIA TÉCNICA

---

**PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO  
ENTRE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA**

---

Contenido

1.	SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.-	2
2.	MATRIZ DE PROBLEMÁTICAS Y POTENCIALIDADES.-	6
3.	MODELO TERRITORIAL.....	8
3.1.	Área de Intervención.-	8
3.2.	Objeto.-	10
3.3.	Rol del Plan Especial y vinculación con el PMDOT.-	11
3.4.	Visión.-	11
3.5.	Objetivos estratégicos.-	11
4.	PLANTEAMIENTO TERRITORIAL:.....	12
4.1.	Clases de suelo.-	12
4.2.	Declaración de Suelo Rural a Suelo Urbano.-	13
4.3.	Sistemas Públicos De Soporte.-	15
4.3.1.	Sistema De Espacio Público y Red Verde Urbana (RVU).-	21
4.3.	Sistema Vial y Conectividad.-	30
4.5.1.	Usos de Suelo.-	35
4.5.2.	Asignaciones de Edificabilidad:.....	36
4.6.	Imagen Urbana y Estándares Urbanísticos y Normas complementarias:.....	38
5.	Viabilidad Financiero-Económica.-	43
5.1.	Programas y Proyectos:.....	44
5.3.	Costos Estimados:.....	50
5.4.	Financiamiento del desarrollo urbano:.....	55
5.5.	Instrumentos de la Gestión y el Financiamiento:.....	56
6.	Proceso Participativo del Plan Especial:.....	59
6.1.	Mesa de trabajo 1: Plan Especial.....	60
6.2.	Mesa de trabajo 2: Plan Especial.....	61
6.3.	Mesa de trabajo 3:.....	61
6.4.	Mesa de trabajo 4:.....	62
6.5.	Mesa de trabajo 5:.....	63
6.6.	Mesa de trabajo 6 y Recorrido In Situ:.....	65
6.7.	Mesa de trabajo 7:.....	66
6.8.	Mesa de trabajo 8:.....	67

6.9. Mesa de trabajo 9: ..... 69

**Índice de Tablas:**

TABLA 1. ÁREA DE SUELO URBANO Y RURAL (PUOS 2016) ..... 12

TABLA 2. ROL Y TRATAMIENTOS DE CUERPOS NATURALES Y ARTIFICIALES QUE INTEGRAN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA DISTRITAL Y ZONAL DEL PLAN ESPECIAL ..... 22

TABLA 3. ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA..... 27

TABLA 4. DISTRIBUCIÓN DE ÁREA VERDE POR BARRIO/SECTORES (EQUIPAMIENTOS NUEVOS)..... 27

TABLA 5. COSTOS ESTIMADOS DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS: ..... 55

TABLA 6. DOCUMENTOS DE VERIFICACIÓN DE ASISTENCIA Y ACOGIDA A LOS TALLERES DEL PLAN ESPECIAL SAN JUAN:..... 71

**Índice de Figuras**

FIGURA 1 ELEMENTOS EXTRATERRITORIALES QUE INFLUYEN EN EL PLAN ESPECIAL 2

FIGURA 2 DELIMITACIÓN INICIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO 4

FIGURA 3 ESQUEMA DEL MODELO TERRITORIAL 10

FIGURA 4 SISTEMA DE CENTRALIDADES DEL MDMQ 11

FIGURA 5 CLASES DE SUELO, PUOS (2016) 13

FIGURA 6 PLANO DE PIEZAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL 14

FIGURA 7 PLANO DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y RED VERDE URBANA 22

FIGURA 8 PLAN MASA DEL PREDIO NO.5559567 23

FIGURA 9 ESQUEMA DEL INTERRELACIÓN CON EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 24

FIGURA 10 ESQUEMA DEL PLAN MASA PARQUE METROPOLITANO SAN FRANCISCO DE PISNHA 25

FIGURA 11 MAPA DE EQUIPAMIENTOS.- 28

FIGURA 12 EJE PRINCIPAL DE CONEXIÓN ESTE-OESTE DEL PLAN ESPECIAL SAN JUAN 28

FIGURA 13 IMPLANTACIÓN GENERAL DE LA PLAZA DE BIENVENIDA SAN JUAN ALTO 29

FIGURA 14 ESQUEMA CONCEPTUAL DEL SISTEMA VIAL Y TOPOGRAFÍA 31

FIGURA 15 PAR VIAL E INTERSECCIÓN DE LÍNEA FÉRREA (TRAMO 9 DEL PROYECTO "ACTIVACIÓN DE LA LÍNEA FÉRREA"): 34

FIGURA 16 PLANO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS 34

FIGURA 17 USOS DE SUELO 36

FIGURA 18 FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD 37

FIGURA 19 CEDULA CATASTRAL-LOTE 1 FIGURA 20 IRM-LOTE 2 37

FIGURA 21 DISEÑO URBANO SENSIBLE AL AGUA (DUSA): 38

FIGURA 22 ESQUEMA SOBRE PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL DISEÑO URBANO SENSIBLE AL AGUA 39

FIGURA 23 ESQUENA DE DE ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN: 41

## PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AV. SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA DE LOS NODOS DE SAN SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN JOSÉ Y SAN FRANCISCO DE PINSHA DE CUMBAYÁ

### 1. SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.-

La zona de estudio, se encuentra implantada en un área de la parroquia de Cumbayá (en consolidación), que está sometida a fuertes presiones de crecimiento urbano, por el despiece de desarrollo de la parroquia de Cumbayá de los últimos años.

#### 1.1. Elementos extraterritoriales inherentes al área del Plan Especial.-

El área del plan especial, contiene varios elementos que han dinamizado el desarrollo del sector de tipo urbano a pesar de estar dentro de una clase de suelo rural, los cuales han sido materializados por el actuar público y privado.

Figura 1 Elementos extraterritoriales que influyen en el Plan Especial



Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017,

De entre las actuaciones públicas existen obras de infraestructura que se han convertido en hitos que han acentuado tendencias sobre la ocupación de suelo y sobre dinámicas de desarrollo territorial, en el aspecto de la economía, sociedad, ambiente, etc; configurando históricamente la situación actual del valle de Cumbayá y Tumbaco, las dos parroquias más cercanas a la zona norte de Quito y que influyen sobre el área del Plan Especial, entre las cuales están:

- Avenida Simón Bolívar (Año 1.998).- se construyó la vía de jerarquía expresa que ha tenido un impacto que ha inducido a la ocupación en los valles de Cumbayá y Tumbaco, a su vez modificando la vocación del suelo de esas zonas que se caracterizaban por ser agroproductivas. En el año 2.005 la complementación de la vía, con los tramos sur y norte repotenció todo el eje viario. En el año 2012 se inició el proceso de rehabilitación integral que incluyó en repavimentación, construcción de giros de retorno a desnivel, puentes peatonales, miradores, bordillos, etc.; que mejoraron las condiciones de accesibilidad al medio.
- Ruta Ecológica “El Chaquiñán” (Año 2013).- Ruta perteneciente a la línea férrea, en la cual la inversión pública municipal ha permitido recuperar un eje recreativo (ciclístico y peatonal). Su

recorrido inicia en la parte central de la estación ferroviaria de la parroquia de Cumbayá y se extiende hacia el norte a las parroquias de Tumbaco, Yaruquí, Pueblo, Pifo, Checa, El Quinche, y Guayllabamba, con una riqueza cultural y paisajística. La Ruta Ecológica en el tramo indicado es de jurisdicción del Gobierno Nacional y está catalogada dentro de los bienes inventariados como tangibles. El derecho de uso de la línea férrea, ha sido entregado al MDMQ mediante Convenio celebrado entre la Empresa Pública Metropolitana de Ferrocarriles y la Alcaldía de Quito, en el año 2013, en el que se establecen obligaciones hacia las partes que suscriben el mismo.

- Avenida Ruta Viva (Año 2014, consolidación Fase I y Fase II); la obra pública perteneciente al anillo vial del DMQ, de jerarquía colectora según el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, ya construida, contiene dos sentidos de vías y se conecta con la Av. Interoceánica (paralela a la Av. Ruta Viva), mediante los denominados “escalones”, siendo los más cercanos y que conectan el sistema vial distrital los de Lumbisí, Av. Intervalles (ambos permiten la mejora sustancial de la conectividad en la parroquia de Cumbayá y promueven sustancialmente la accesibilidad a la zona de estudio).

Además se ha implementado diversos equipamientos y servicios; tanto públicos y privados que se localizan en la influencia directa del área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, y que se localizan en la centralidad “Cumbayá” como lo son: el eje comercial localizado sobre la Av. Interoceánica: Centro Comercial Cumbayá, Centro Comercial Paseo San Francisco, Centro Comercial Scala Shopping, que se ha convertido en un clúster de actividades económicas de diverso índole. Otro factor que ejerce presión sobre el desarrollo urbano han sido las diferentes casas de salud, como el Hospital de los Valles, y clínicas privadas. Además existe una fuerte presión de transformación en predios existentes, que contienen casas unifamiliares en donde, su característica principal es el potencial de conversión a edificaciones en propiedad horizontal así como en macrolotes existentes en el sur de la parroquia, que desarrollan a través de la herramienta de planificación urbana denominada Proyectos Urbanísticos, Arquitectónicos Especiales (PUAE), la cual se ha convertido en un fuerte punto de quiebre en la vocación agroeconómica de la que provino la parroquia de Cumbayá.

La presión por el desarrollo urbano se da de manera evidente en los barrios/sectores de San José, Santa Rosa y San Francisco de Pinsha, y el barrio/sector San Patricio, que son objeto de este estudio y se localizan en el área comprendida entre Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva.

Los equipamientos privados, de tipología educativa también contribuyen a la dinamización del sector de manera exclusiva, e inducen a una transformación urbanística evidente. En este aspecto se ha identificado un clúster educativo en una proximidad inmediata desde el límite del área en análisis, esto a su vez acentúa un proceso de exclusión del sector prioritario y vulnerable; ya que las instituciones públicas educativas son inexistentes en los barrios/sectores indicados, a excepción del barrio San Francisco de Pinsha con capacidad limitada.

Respecto a las características físicas propias del área de estudio, la mayor relevancia la tiene el componente biofísico, ya que el sistema de quebradas, ríos y pendientes topográficas que se desprenden de la falda del cerro Auqui, juegan un rol predominante en el paisaje y el medioambiente.

El sistema de quebradas y ríos se extiende por más de 7 Km, con una concentración de vegetación natural que conforma los conectores y /ó corredores naturales entre el área de protección del Cerro Auqui de 4.570 Has; aprox. y el área de protección del Cerro Ilaló de 5.709 Has aprox. estos elementos son vitales corredores de conexión natural, que permiten cumplir funciones bióticas para la supervivencia de las especies mamíferas de tamaño pequeño de la zona, así como de aves y reptiles.

Otro factor que juega un papel relevante en el sector, es el área de protección especial perteneciente a la línea férrea y su infraestructura, la que se mantiene en buenas condiciones en barrios/sectores como Santa Rosa y San Patricio, San Francisco de Pinsha. La existencia de la línea férrea y su área de protección en condiciones aceptables, ha permitido que de manera informal, ésta funcione como vía carrozable por iniciativa propia de moradores del sector, cumpliendo un rol de vía-conector tipo “colector”; a su vez ha promovido la accesibilidad desde las principales vías de jerarquía superior que son la Av. Simón Bolívar, Av. Ruta Viva (con el Distrito Metropolitano de Quito y calle Legarda con la zona central de Cumbayá).

Finalmente, otra característica importante en el área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, son los lotes de oportunidad, en este caso se ha identificado un macrolote de propiedad del Banco Central del

recorrido inicia en la parte central de la estación ferroviaria de la parroquia de Cumbayá y se extiende hacia el norte a las parroquias de Tumbaco, Yaruquí, Pueblo, Pifo, Checa, El Quinche, y Guayllabamba, con una riqueza cultural y paisajística. La Ruta Ecológica en el tramo indicado es de jurisdicción del Gobierno Nacional y está catalogada dentro de los bienes inventariados como tangibles. El derecho de uso de la línea férrea, ha sido entregado al MDMQ mediante Convenio celebrado entre la Empresa Pública Metropolitana de Ferrocarriles y la Alcaldía de Quito, en el año 2013, en el que se establecen obligaciones hacia las partes que suscriben el mismo.

- Avenida Ruta Viva (Año 2014, consolidación Fase I y Fase II); la obra pública perteneciente al anillo vial del DMQ, de jerarquía colectora según el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, ya construida, contiene dos sentidos de vías y se conecta con la Av. Interoceánica (paralela a la Av. Ruta Viva), mediante los denominados “escalones”, siendo los más cercanos y que conectan el sistema vial distrital los de Lumbisí, Av. Intervalles (ambos permiten la mejora sustancial de la conectividad en la parroquia de Cumbayá y promueven sustancialmente la accesibilidad a la zona de estudio).

Además se ha implementado diversos equipamientos y servicios; tanto públicos y privados que se localizan en la influencia directa del área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, y que se localizan en la centralidad “Cumbayá” como lo son: el eje comercial localizado sobre la Av. Interoceánica: Centro Comercial Cumbayá, Centro Comercial Paseo San Francisco, Centro Comercial Scala Shopping, que se ha convertido en un clúster de actividades económicas de diverso índole. Otro factor que ejerce presión sobre el desarrollo urbano han sido las diferentes casas de salud, como el Hospital de los Valles, y clínicas privadas. Además existe una fuerte presión de transformación en predios existentes, que contienen casas unifamiliares en donde, su característica principal es el potencial de conversión a edificaciones en propiedad horizontal así como en macrolotes existentes en el sur de la parroquia, que desarrollan a través de la herramienta de planificación urbana denominada Proyectos Urbanísticos, Arquitectónicos Especiales (PUAE), la cual se ha convertido en un fuerte punto de quiebre en la vocación agroeconómica de la que provino la parroquia de Cumbayá.

La presión por el desarrollo urbano se da de manera evidente en los barrios/sectores de San José, Santa Rosa y San Francisco de Pinsha, y el barrio/sector San Patricio, que son objeto de este estudio y se localizan en el área comprendida entre Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva.

Los equipamientos privados, de tipología educativa también contribuyen a la dinamización del sector de manera exclusiva, e inducen a una transformación urbanística evidente. En este aspecto se ha identificado un clúster educativo en una proximidad inmediata desde el límite del área en análisis, esto a su vez acentúa un proceso de exclusión del sector prioritario y vulnerable; ya que las instituciones públicas educativas son inexistentes en los barrios/sectores indicados, a excepción del barrio San Francisco de Pinsha con capacidad limitada.

Respecto a las características físicas propias del área de estudio, la mayor relevancia la tiene el componente biofísico, ya que el sistema de quebradas, ríos y pendientes topográficas que se desprenden de la falda del cerro Auqui, juegan un rol predominante en el paisaje y el medioambiente.

El sistema de quebradas y ríos se extiende por más de 7 Km, con una concentración de vegetación natural que conforma los conectores y /ó corredores naturales entre el área de protección del Cerro Auqui de 4.570 Has; aprox. y el área de protección del Cerro Ilaló de 5.709 Has aprox. estos elementos son vitales corredores de conexión natural, que permiten cumplir funciones bióticas para la supervivencia de las especies mamíferas de tamaño pequeño de la zona, así como de aves y reptiles.

Otro factor que juega un papel relevante en el sector, es el área de protección especial perteneciente a la línea férrea y su infraestructura, la que se mantiene en buenas condiciones en barrios/sectores como Santa Rosa y San Patricio, San Francisco de Pinsha. La existencia de la línea férrea y su área de protección en condiciones aceptables, ha permitido que de manera informal, ésta funcione como vía carrozable por iniciativa propia de moradores del sector, cumpliendo un rol de vía-conector tipo “colector”; a su vez ha promovido la accesibilidad desde las principales vías de jerarquía superior que son la Av. Simón Bolívar, Av. Ruta Viva (con el Distrito Metropolitano de Quito y calle Legarda con la zona central de Cumbayá).

Finalmente, otra característica importante en el área comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, son los lotes de oportunidad, en este caso se ha identificado un macrolote de propiedad del Banco Central del

Ecuador, perteneciente al estado ecuatoriano. Este macrolote, ha sido considerado como un predio de oportunidad única en el desarrollo del Plan Especial, ya que debido a sus características se ha establecido como un potencial objeto, que coadyuva a la dotación y consolidación del sistema público de soporte en materia de espacio público y red verde urbana, sistema que actualmente es deficitario en la zona del Plan Especial y en la parroquia de Cumbayá.

Figura 2 Delimitación Inicial del área de estudio



Elaborado: Equipo del Plan Especial STHV/2017

La dinamización del mercado de suelo, se ha dado por varios factores de entre los cuales están la implementación de diversos equipamientos privados, localizados en la influencia directa del área del Plan Especial como el eje comercial localizado sobre la Av. Interoceánica: Centro Comercial Cumbayá, Centro Comercial Paseo San Francisco, Centro Comercial Scala Shopping, clúster de actividades económicas en la influencia de la plaza y parque central de Cumbayá, de igual manera ejercen presión de desarrollo urbano las casas de salud como el Hospital de los Valles, y pequeñas clínicas localizadas en su área de influencia, ejercen también presión la inversión económica sobre macrolotes de proyectos de grandes dimensiones catalogados como Proyectos Urbanísticos, Arquitectónicos Especiales (PUAES), siendo los más relevantes Santa Lucía, Málaga (San Patricio), Santa Mónica, San Patricio, Flia. Puente, etc); a su vez existe una fuerte presencia de equipamientos educativos como Unidades Educativas Spellman, S.E.K-Los Valles, Colegio Alemán de Quito, induciendo una transformación a la tipología de vivienda de casa unifamiliares a edificaciones multifamiliares en propiedad horizontal.

Los elementos que causan una fuerte influencia en la dinámica urbana propia del Plan y sobre la parroquia se encuentran:

- Eje comercial, localizado sobre la Av. Interoceánica (Centro Comercial Cumbayá, Paseo San Francisco (tiendas de ropa, electrodomésticos, supermercados entre otros); dicho eje se interrumpe y vuelve a retomar y consolidar a la altura del escalón Lumbisí (Centro Comercial Scala, comercios de mediano impacto localizados en ambos frentes del eje, venta de ropa, materiales de construcción, acceso principal al sector de la primavera, etc.);
- La fuerte influencia en la estructura urbana dinamizada por el área consolidada de la parroquia de Cumbayá;
- El área con mayor reserva de suelo urbano de la parroquia localizado entre el área del Plan y los barrio sectores de Inecel, San Francisco de Pinsha, Auqui Chico, El Molinar, en donde se han propuesto proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como proyecto Málaga- San Patricio.

El área de protección ecológica del Cerro Auqui, así como el área protegida del Ilaló que a su vez tienen el bosque conector de la Comuna de Lumbisí, mismos que suman más de 1.500 hectáreas.

El componente biofísico, juega un rol predominante, según el resultado arrojado por el estudio de diagnóstico realizado en noviembre de 2016, ya que el sistema de quebradas, ríos y pendientes topográficas se conjugan entre sí, formando las condiciones naturales del paisaje natural. El sistema de quebradas y ríos se extienden por más de 7 Km, con presencia de un importante concentración de vegetación natural conformando los conectores naturales entre el área de protección del Cerro Auqui de 4.570 Has; aprox. y el área de protección del Cerro Ilaló de 5709 Has aprox. vitales para cumplir las funciones bióticas para la supervivencia de las especies mamíferas de tamaño pequeño de la zona, así como de aves y reptiles.<sup>1</sup>

El sistema ambiental tiene la más alta connotación en relación a otros elementos del territorio; en este sentido se encuentran más diez quebradas que atraviesan en sentido este-oeste y que conforman los conos de deyección y esparcimiento del Cerro Auqui que a su vez ha sido interrumpidas y suplantadas por un sistemas de drenaje artificial de tipo colector debido a la construcción de la Ruta Viva en el tramo Intercambiador Auquitas hasta la curva del barrio /sector San José, realizado por la EPMOP.<sup>2</sup>

La ex línea férrea constituye en elemento patrimonial de relevancia para la propuesta del planeamiento urbanístico y modelo de gestión de suelo.

#### **Delimitación del área de estudio, comprendida entre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva:**

La delimitación del área ha sido configurada a partir de bordes naturales y artificiales que se localizan en el territorio como son los siguientes: el sistema de quebradas (cortes abruptos en la topografía), Comuna de Lumbisí (territorio ancestral<sup>3</sup>); ejes viales y el eje ferroviario, (vías de tipo expresa Av. Simón Bolívar y vías colectoras línea férrea- Eloy Alfaro y Av. Ruta Viva), y la clasificación de suelo, (urbano y rural), elementos estructuradores, que evidencian una delimitación clara para el territorio.

El resultado del presente trabajo, constituye el documento que se denomina en el PUOS como el sector comprendido entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva (San Juan Alto) y que aquí en adelante, se identificará con el siguiente nombre: PLAN ESPECIAL DEL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y RUTA VIVA (NODOS DE SANTA ROSA, SAN PATRICIO, SAN JOSÉ Y SAN FRANCISCO DE PINSHA DE LA PARROQUIA DE CUMBAYÁ). Esto debido a que el sector de San Juan Alto, no se encuentra dentro del sector deseado para el análisis. A su vez el nombre propuesto responde a los barrios /sectores que se hallan comprendidos entre el sector la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva y que tienen la connotación de nodos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial<sup>4</sup>; esto es los nodos/centros

<sup>1</sup> Secretaría de Ambiente, Informe No. s/n, Noviembre/2016.

<sup>2</sup> Vía de jerarquía Colectora, Ruta Viva.

<sup>3</sup> Ley Orgánica de úselos Rurales y Territorios Ancestrales del Ecuador.

<sup>4</sup> Ordenanza Metropolitana No-041 del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial del MDMQ.



barriales de la organización urbana cumplen un rol importante en la constitución de la identidad de las comunidades locales, funcionando como un punto de referencia y expresión simbólica de las condiciones de vida y las aspiraciones de sus habitantes. Los nodos/centros barriales representativos que se circunscriben en el área del Plan Especial son:

- Nodo de Santa Rosa
- Nodo de San Patricio
- Nodo de San José
- Nodo de San Francisco de Pinsha

Es así que la denominación del Plan Especial representa los cuatro centros barriales en concordancia con las determinaciones del PMDOT.

## 2. MATRIZ DE PROBLEMÁTICAS Y POTENCIALIDADES.-

### 2.1. Situación actual

COMPONENTES	Problemas	Potencialidades
BIOFISICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Vulnerabilidad alta por susceptibilidad de movimientos en masa y deslizamiento a lo largo del eje de la Av. Simón Bolívar;</li> <li>- Vulnerabilidad por riesgos naturales y antrópicos;</li> <li>-Pocas posibilidades de restauración del paisaje con fines de conservación;</li> <li>- Poca posibilidad de rever procesos de degradación;</li> <li>- Degradación por presión del crecimiento urbano de la parroquia;</li> <li>- Vulnerabilidad por riesgo de incendios forestales producto de la quema de cultivos;</li> <li>- Vegetación escasa en ciertas quebradas;</li> <li>- Vegetación en buen estado en minoría;</li> <li>- Ruptura del cauce natural de drenajes producido por la implementación de la Ruta Viva;</li> <li>- Quebradas rellenadas y desgaste del sistema hidrológico por su relleno;</li> <li>-Contaminación de ríos producido por afectación en quebradas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-El área del plan forma parte de las estribaciones del Cerro Auqui;</li> <li>-Más de diez quebradas con sus diferentes ramales cruzan el territorio del plan transversalmente;</li> <li>-El sistema hidrológico de quebradas forma parte de la microcuenca del río Guayllabamba y la cuenca del río Esmeraldas.</li> <li>- La mayoría de quebradas se encuentran abiertas y en buen estado;</li> <li>-Los cuerpos naturales tienen interconexión de carácter distrital y regional;</li> <li>- El paisaje existente se restringe a las quebradas;</li> <li>- El 28% del territorio tiene cultivos de ciclo corto;</li> <li>- Establecer conectores verdes de áreas de mayor escala;</li> <li>- Relicto entre lo urbano y lo rural;</li> <li>- Conectar áreas del entorno que se hallan ya protegidas;</li> <li>- Cultivos rurales en transición a huertos urbanos;</li> <li>- Clúster de oferta de cultivos de ciclo corto;</li> <li>- El 60% del territorio cuenta con lotes baldíos;</li> </ul>
SOIOECONOMICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>-No existen fuentes de trabajo ni estudio en el territorio;</li> <li>-Se evidencian efectos migratorios y de segregación por falta de servicios y equipamientos de nivel terciario;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-La población del sector está en un rango joven de edad;</li> <li>- El mayor número de personas está en un rango de edad de entre los 20 a los 39 años;</li> <li>-La segunda mayor proporción de personas está en el rango en edad escolar;</li> </ul>

COMPONENTES	Problemas	Potencialidades
<b>ESTRUCTURA URBANA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-No existen equipamientos en el área que permitan acceder a servicios de bienestar social para grupos vulnerables;</li> <li>- Existen problemas de seguridad ciudadana, evidenciados constantemente en robos a viviendas y a personas en la parte norte del Plan En el barrio Santa Rosa Alta.</li> <li>-Construcción informal de manera generalizada;</li> <li>-Mayor ocupaciones de vivienda informal en la asignación A5002-35; siendo ésta zonificación la predominante en el plan;</li> <li>-Ocupación del suelo en función al número de propietarios con tenencia de escrituras en derechos y acciones;</li> <li>-Expectativa de fraccionamiento del suelo;</li> <li>-Terrenos que no cumplen con lote mínimo (por la ruptura "Ruta Viva");</li> <li>-Impacto ocasionado en la Imagen Urbana por Taludes de la Ruta Viva;</li> <li>-No se percibe una imagen urbana en el sector, a más de la paisajística;</li> <li>-La accesibilidad está condicionada por vías de jerarquía superior como la Simón Bolívar y Ruta Viva;</li> <li>-Ruta Viva causó una ruptura en conexiones viales de nivel local;</li> <li>-El crecimiento urbano tiende a consolidar el área de la afectación del proyecto de la Av. Troncal Metropolitana;</li> <li>-Vías existentes no prevén movilidad alternativa;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-El población se mantendrá joven en los próximos 25 años del horizonte del plan;</li> <li>- Suelo vacante;</li> <li>-Baja consolidación;</li> <li>-Predios de más de una hectárea de dimensión que se hallan declarados en derechos y acciones;</li> <li>-Diferentes formas de tenencia de propiedad como propiedad horizontal;</li> <li>- Nueva posibilidad de aprovechamiento edificatorio;</li> <li>- Superficies de taludes de Ruta Viva disponibles para mejoramiento de imagen urbana, a través de la Ordenanza Metropolitana No. 282 que promueve las expresiones artísticas;</li> <li>- El estado de la vivienda es bueno de manera general en el plan;</li> <li>- La ocupación del suelo, en sectores consolidados es correspondiente a la norma asignada en el Plan de Uso y Ocupación de suelo;</li> <li>-El 45% de las vías se encuentra en mal estado;</li> <li>-Dos de los cuatro barrios del Plan tienen un grado de consolidación medio-alto; lo cual permitiría establecer nueva demanda en el sector;</li> <li>-Implantación de lineamientos de sostenibilidad ambiental en la nueva red viaria;</li> <li>-Sistema de ciclovías establecido en la parroquia y PUAE del entorno mediato;</li> <li>-Derechos de vía establecidos en la ordenanza No.127;</li> </ul>
<b>SISTEMAS URBANOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El entorno inmediato se encuentra desconectado en términos físicos;</li> <li>-Terreno donado por la comunidad para espacio público (predio No.5787713, clave catastral 10310 03 007 );</li> <li>-Actividades comerciales implantadas de manera informal a lo largo de la Av. Simón Bolívar;</li> <li>-empresas de transporte público no se interesen en crear rutas para servir al territorio;</li> <li>-El 28% de los predios del plan cuenta con servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La línea de intención de la Av. Troncal Metropolitana (lado oriental del polígono);</li> <li>-Las redes de dotación están en proceso de consolidación;</li> <li>-</li> </ul>

COMPONENTES	Problemas	Potencialidades
	-Recolección de basura deficiente en San Francisco de Pinsha.	

### 3. MODELO TERRITORIAL

#### 3.1. CONECTOR VERDE (Auqui- Cumbayá-Illaló)

El Plan Especial, es el instrumento de planeación urbanística que se circunscriben dentro de los siguientes límites:

- **Norte:** Calle Bernardo de Legarda (en el tramo comprendido entre la avenida Simón Bolívar y Av. Eloy Alfaro (línea férrea);
- **Sur:** Quebrada Del Auqui (en el tramo comprendido entre el Proyecto Av. Troncal Metropolitana y Av. Simón Bolívar);
- **Este:** Los barrios/sectores de San Francisco de Pinsha, San José, Auqui-Chico, San Juan Alto y parcialmente la Av. Ruta Viva y Av. Eloy Alfaro (línea férrea);
- **Oeste:** Av. Simón Bolívar (en el tramo comprendido entre el distribuidor de tráfico de la intersección de la Av. Ruta Viva y área de protección del Cerro Auqui).

El planeamiento del uso y gestión del suelo del Plan Especial, se basa en los siguientes principios rectores y derechos orientadores principalmente:

1. Sustentabilidad
2. La concordancia;
3. La función pública del urbanismo;
4. La Distribución equitativa de las cargas y los beneficios<sup>5</sup>

#### 3.1. Área de Intervención.-



Fuente: Ord. Metropolitana No.127- PUOS, Orto foto 2015  
 Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017,

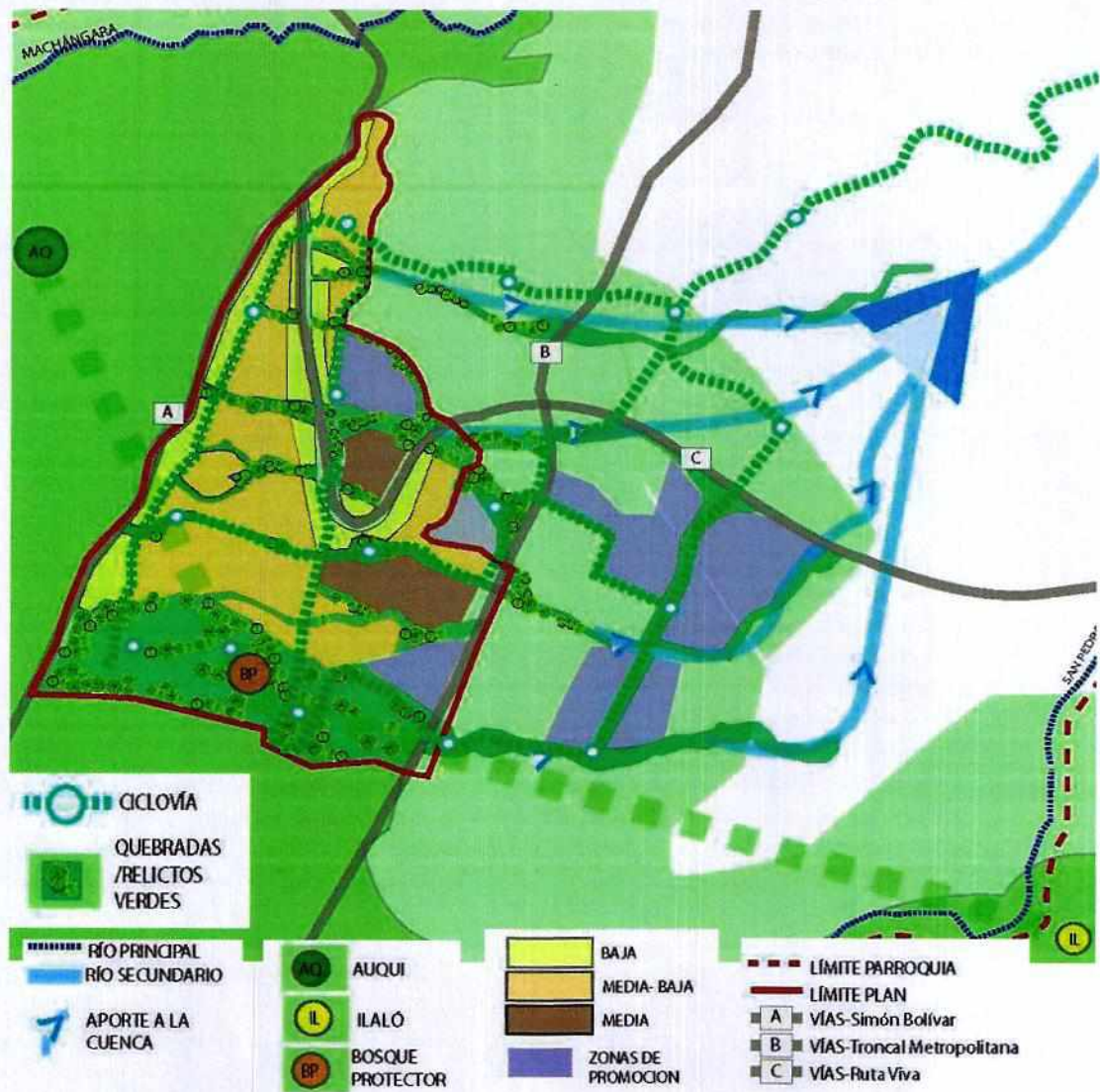
<sup>5</sup> Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo, Art5. Principios rectores

El modelo territorial plantea un desarrollo urbano generativo; esto implica un ordenamiento territorial basado en aspectos sustentables en reconocimiento a las condiciones físico-ambientales predominantes del área del plan, estableciendo normativa complementaria que permita la construcción de edificaciones al interior de los predios con componentes de sostenibilidad ambiental, tanto para actores públicos como privados.

Elementos principales considerados como la base del modelo territorial.-

1. La localización del Plan, implantada en el área misma en donde se forman los conos de deyección de las faldas del Cerro Auqui;
2. Al permanecer de cierta forma aislada por su clasificación de suelo de tipo rural conserva junto con la pendiente topográfica características naturales y paisajísticas únicas, generando una oportunidad fundamental desde la base misma de creación del plan especial visibilizado a través un equilibrio adecuado entre el desarrollo urbano y el sistema ambiental existente.
3. La riqueza natural y paisajística genera un potencial biodiverso que se traduce en un valor ecosistémico formando parte del corredor verde parroquial y distrital;
4. Debido a su localización se tienen elementos propios del paisajismo que permiten conformar una red de espacios públicos de altísimo valor natural y simbólico.
5. La configuración topográfica del área del Plan Especial (pendientes que se manifiestan de entre el 10° a 30° en zonas con pendiente favorable (terrenos privados, vías, predios de equipamientos); y pendientes de entre el 30° al 45° en zonas con pendiente desfavorable (en previos privados frentistas a la Av. Simón Bolívar y quebradas);
6. Relictos naturales de bosque que se encuentran en buenas condiciones y bordes superiores de quebradas sin construcciones edificadas;
7. La zona climática en la que se asientan las 249 hectáreas de estudio, pertenece la zona de vida de Bosque Húmedo Montañoso;
8. El sistema de quebradas que cruzan en sentido este-oeste con ramales de diferentes dimensiones, y que conectan espacialmente las áreas de bosques y vegetación protectora del Cerro Auqui y el Cerro Ilaló con el área de la parroquia consolidada de Cumbayá y su interrelación con los ríos San Pedro y Río Machángara;
9. Existe remanentes de suelo de producción agrícola con cultivos de ciclo corto que ofrecen la posibilidad de producción local y autoabastecimiento.
10. Disponibilidad de suelo vacante público y privado;
11. Poca consolidación de edificaciones en frentes de predios en determinadas zonas en los barrios de Santa Rosa y San Patricio (parte sur);
12. La topografía y las pendientes que de cierta manera contribuyen al desarrollo tardío o con ciertas consideraciones de las edificaciones;
13. Los equipamientos inexistentes en el área del Plan Especial de tipología recreativa, educativa y de servicios sociales son elementos aglutinantes que tienen posicionamiento a escala de barrio y que se prevén implantarlos con la finalidad de crear condiciones de apropiación del espacio público con connotaciones de permeabilización de suelo en espacios de dimensiones medianas.
14. En la zona urbana consolidada localizada al flanco oriental del Plan, existen alternativas de movilidad como transporte público con cobertura adecuada, dotación reciente de un sistema de ciclovías en algunas zonas, lo cual promueve la intermodalidad. Adicionalmente está la Ruta Ecológica "El Chaquiñán".
15. La ex línea férrea, como elemento estructurador de la movilidad.
16. El procedimiento de socialización, empleado para el desarrollo de éste proyecto.

Figura 3 Esquema del Modelo Territorial



Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017. Base de Datos PUOS/2016

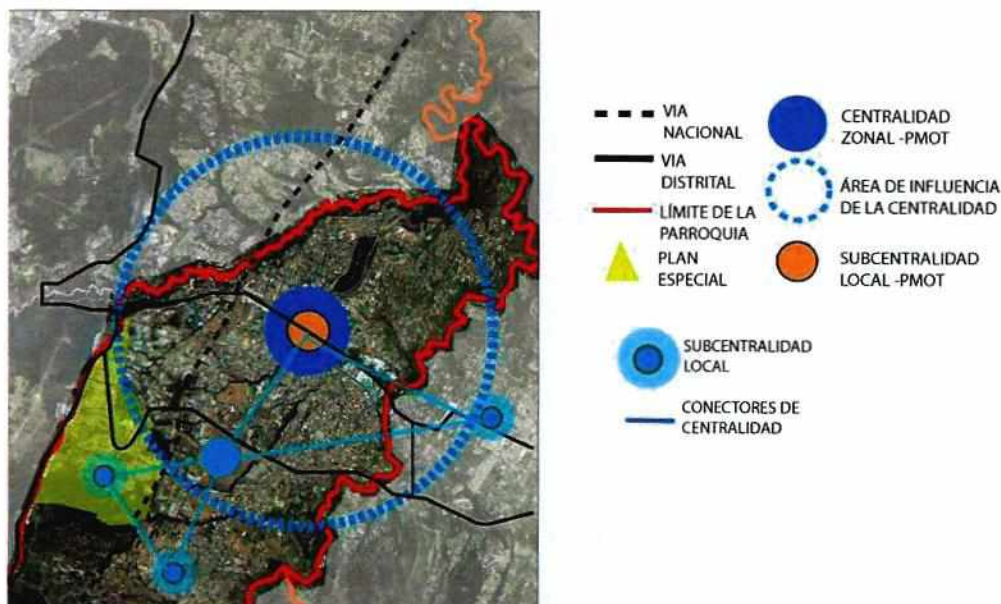
### 3.2. Objeto.-

Establecer el marco normativo propicio para el ordenamiento territorial del sector denominado como Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha de Cumbayá, el que se circunscribe a un área de 249 hectáreas aproximadamente a través del presente instrumento de planificación urbana, como mecanismo de regulación del uso y aprovechamiento sustentable del territorio, enfocado en las potencialidades ecológicas urbanísticas y residenciales preexistentes y asegurando la conservación del patrimonio natural; a través de un modelo de gestión del suelo que se basa en una participación justa de las cargas y beneficios como principio rector del ordenamiento territorial.

### 3.3. Rol del Plan Especial y vinculación con el PMDOT.-

Se destina un rol residencial de mediana y baja densidad, complementario a las funciones residenciales de la parroquia, en donde se prevé una generación de normativa de aprovechamiento de suelo y edificatorio acorde al potencial biofísico en el concordancia con el PMDOT.

Figura 4 Sistema de Centralidades del MDMQ



Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial  
Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017

En el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ), se establece a la parroquia de Cumbayá como una centralidad de nivel zonal con un radio de influencia sobre la zona, a su vez se define el sistema de subcentralidades, nivel al cual apuntará ésta propuesta en observancia al instrumento de planificación distrital indicado.

### 3.4. Visión.-

Desarrollar una norma urbanística de aprovechamiento de suelo, propicia para la integración de suelo rural a suelo urbano a través del aprovechamiento de las potencialidades ecológicas, urbanísticas y residenciales preexistentes en el área; en base a un modelo de gestión del territorio basado en una participación justa de las cargas y beneficios como principio rector del ordenamiento territorial.

### 3.5. Objetivos estratégicos.-

En base a las potencialidades encontradas en el territorio y a los resultados obtenidos del diagnóstico y del proceso participativo, se definen los siguientes objetivos estratégicos del desarrollo del Plan Especial:

#### Eje Ambiental y Riesgos

1. Conservar y poner en valor el patrimonio natural existente en el área del Plan Especial y el entorno mediato, a través de la definición y consolidación del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana

- de escala local y su complementariedad con el Sistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas del entorno.
2. Establecer parámetros de diseño urbano para la el sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana, que permita acometer con condiciones de accesibilidad universal, seguridad, sustentabilidad y eficiencia energética.
  3. Minimizar los impactos producidos por eventos provenientes de riesgos naturales, a través de un uso de suelo de bajo impacto y un aprovechamiento de baja densidad.

#### Eje Socioeconómico

4. Reforzar la centralidad de escala barrial y articularla al sistema de centralidades locales de la parroquia y del DMQ, a través de una dotación adecuada de equipamientos, bienes y servicios acorde a la densidad futura y al rol del Plan Especial.

#### Eje Urbanístico

5. Establecer la normativa de aprovechamiento de suelo acorde a tratamientos urbanísticos y un aprovechamiento edificatorio en correspondencia con las condiciones naturales y paisajísticas y de accesibilidad en donde se implanta el Plan Especial.
6. Implementar mecanismos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios en función del modelo territorial del Plan Especial.

#### Eje de la Movilidad

7. Mejorar las condiciones de accesibilidad al medio físico a través de la creación y complementación de ejes viales ciclísticos y motorizados.
8. Implementar estándares urbanísticos y normas complementarias para el Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana que fomenten el uso de diversos medios de transporte público a motor y no motorizados.

#### 4. PLANTEAMIENTO TERRITORIAL:

##### 4.1. Clases de suelo.-

La totalidad del área del plan se circunscribe a 249 hectáreas aprox. Según el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente, el suelo se clasifica en urbano y rural de la siguiente manera:

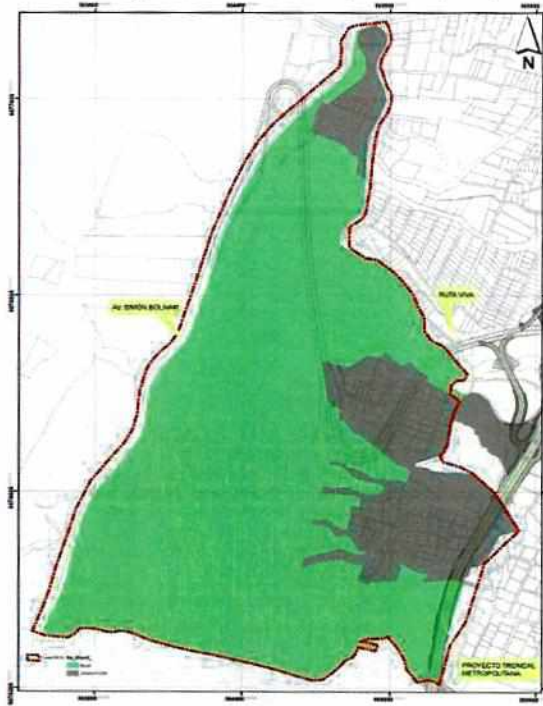
Tabla 1. Área de Suelo urbano y rural (PUOS 2016)

Clasificación	Hectáreas(has)
Urbano	50 has
Rural	199 has
Total:	249 hectáreas

Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017

De los datos obtenidos en el documento de diagnóstico y como se evidencia en la Imagen 1, el suelo está compuesto en un 80% de suelo rural, con diferentes problemática en la que se incluyen los suelos de engorde, con miras a atender lo que recurrente en el territorio se propone lo siguiente la declaración de suelo rural a suelo rural de expansión urbana.

Figura 5 Clases de suelo, PUOS (2016)



Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017. Base de Datos PUOS/2016

**4.2. Declaración de Suelo Rural a Suelo Urbano.-**

Se prevé la declaratoria de 161,58 has aprox. de suelo rural como suelo rural de expansión urbana; y se propone mantener 37,40 hectáreas como suelo rural de protección para la habilitación de equipamientos deficitarios en la parroquia de Cumbayá.

**Categorías:**

Se establecen las categorías de suelo urbano y suelo rural:

**Cuadro - Clases de suelo**

Clasificación	Subclasificación	Hectáreas (has)	Acción
Urbano	Urbano no consolidado	50	Mantener la categoría en suelo urbano, según PUOS.
Rural	Rural de expansión urbana	161,58	Incorporarlo a suelo urbano
SUBTOTAL		<b>224,58</b>	
Rural	Rural de Protección	24,4	Mantener como suelo rural (Fracción A y B, predio No.5559567-Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha)
TOTAL		<b>249</b>	

**Etapas de Incorporación a Suelo Urbano:** Se establece que la zona determinada como Fase I del Plan Especial se incorpore inmediatamente a suelo urbano:

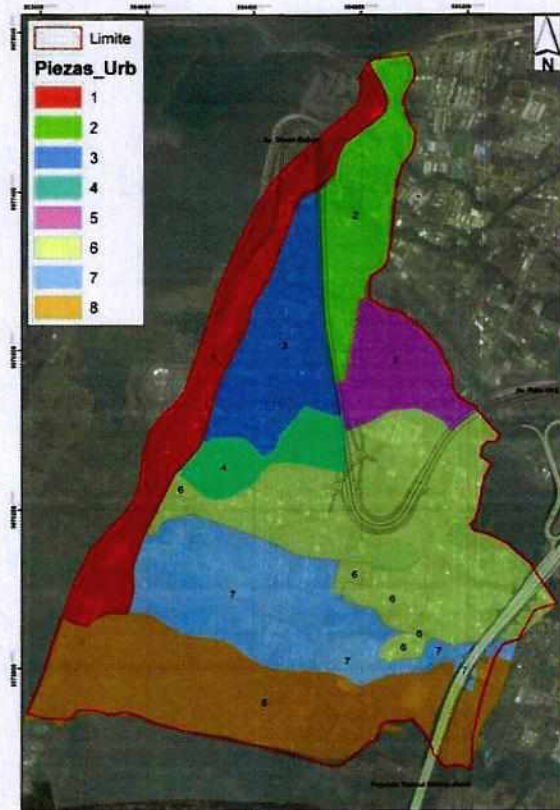


**Cuadro - Fases de Incorporación a Suelo Urbano**

Fase	Clasificación	Hectáreas (has)	Fase de incorporación a suelo urbano
n/a	Urbano	50	n/a
I	Urbano	161,58	Inmediatamente a partir de la fecha de sanción de la ordenanza metropolitana
<b>SUBTOTAL</b>		<b>224,58</b>	-
Sin fase	Rural	24,4	No se incorpora a suelo urbano
<b>TOTAL:</b>		<b>249</b>	-

**4.3. Piezas Urbanísticas (polígonos de Intervención).-**

Figura 6 Plano de Piezas urbanísticas del Plan Especial



Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017

Para la implementación de las actuaciones de los tratamientos se establecen las piezas urbanísticas obtenidas en el diagnóstico del Plan Especial, que su vez se concatenan con el modelo de gestión que se desarrolla más adelante. Las piezas urbanísticas se definen como los polígonos de Intervención Territorial en áreas urbanas o rurales del plan, a partir de la identificación de las características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, entre otros. <sup>6</sup>

<sup>6</sup> Ley Orgánico de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

- **Pieza urbanística 1.-** que se halla localizada sobre la Av. Simón Bolívar y Ruta Viva, en donde su principal característica es la de estar implantada en un área de un alto grado de vulnerabilidad por riesgos ambientales, así como de riesgos de seguridad ciudadana asociados a una vía principal; y en donde las edificaciones que se están consolidando superan más del 300% la edificabilidad permitida con usos y actividades de carácter comercial.
- **Pieza urbanística 2.-** que se halla localizada en el lado norte del Plan, área que se caracteriza por estar aislada del área del Plan Especial, debido a la construcción de la Ruta Viva, y que se halla fuertemente ligada a la dinámica urbana de Cumbayá.
- **Pieza urbanística 3.-** se halla localizada entre el borde de la Av. Ruta Viva, y el talud de la Av. Simón Bolívar, presenta connotaciones de riesgos ambientales de manera general por la topografía del suelo, existen predios de grandes dimensiones declarados en su mayoría en derechos y acciones y con un nivel medio de consolidación de edificaciones implantadas de manera informal que requieren una propuesta clara de ordenación.
- **Piezas urbanística 4.-** Predios de grandes dimensiones en unipropiedad, con topografía escarpada y con plataformas de aprovechamiento definidas, presenta connotaciones de riesgos ambientales de manera general por la topografía del suelo y por la extensión de los predios que superan las tres hectáreas.
- **Piezas urbanística 5.-** La tenencia predial en unipropiedad (en donde se caracteriza por ser un solo propietario el dueño y es la Inmobiliaria MG. LANDS. Cía. Ltda.; entidad jurídica dedicada a la construcción de proyectos inmobiliarios, el predio se implanta en un área superior a las 10 hectáreas.
- **Piezas urbanística 6.-** que se halla localizada en los barrios consolidados y en consolidación de San José, San Patricio y San Francisco de Pinsha, en donde se caracterizan contener edificaciones construidas de dos y tres pisos en unipropiedad y en propiedad horizontal, además existe un equilibrio entre edificaciones construidas y normativa de edificabilidad vigente.
- **Piezas urbanística 7.-** se caracteriza por tener predios con estructuras edificadas menores en lotes de grandes dimensiones, la tenencia es de unipropiedad, con menor presión de desarrollo urbano.
- **Piezas urbanística 8.-** único lote de propiedad del Banco Central, con importante área de bosque de carácter protector, perteneciente al sistema de bosque protegidos del DMQ, su dimensión supera las 40 hectáreas y conforma el límite entre la comuna de Lumbisí y la parroquia de Cumbayá, formando una especie de franja de transición entre el área del Plan y la Comuna.

#### 4.3. **Sistemas Públicos De Soporte.-**

Los sistemas públicos de soporte son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos, equipamientos sociales y de servicios; requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación de aprovechamiento de suelo.

En este sentido, se prevé que las propuestas de los sistemas públicos de soporte del área del Plan Especial, además produzcan un impacto positivo sobre el área de influencia en la parroquia de Cumbayá. El Plan Especial, otorga prevalencia a los sistemas públicos de soporte por su capacidad de estructuración territorial, estableciendo lo siguiente:

- Implementación y adecuación de los sistemas en función de atención oportuna de la Mejorar la calidad de los sistemas, con parámetros y estándares que permitan reposicionar los sistemas públicos de soporte, como elementos estructuradores.
- Adecuación e implementación adecuada a la demanda actual y futura;
- Integración del área del Plan en los sistemas de Espacio Público y Red Verde Urbana;
- Integración del área del Plan en los sistemas viales y de movilidad, con estándares urbanísticos que se definen más adelante.
- Accesibilidad al espacio público, a través de la implementación de normas de accesibilidad universal al medio físico;

#### Crecimiento Poblacional.-

Según la tasa de crecimiento poblacional de la parroquia,<sup>7</sup> se tiene la siguiente proyección para el área del Plan Especial:

Tabla 1 Población Según censo

Población Según Censos				
	Superficie (ha)	2001 (personas)	Tasa de crecimiento	2010 (personas)
DMQ	423.000	1.839.853	2,2	2.239,191
CUMBAYA	2.645,3	19.816	4.6	31.463
SECTOR DE ESTUDIO*	189,8			668

De acuerdo a los límites de Barrio-Sector.

Fuente: Censo INEC, 2001, 2010

Elaboración: Equipo de Plan, Diagnóstico /2016

El número total de población según datos del CENSO, INEC barrio/Sector 2010 indican que existen 668 personas vivienda en el sector; en donde la proyección en un período de 10 años acorde al horizonte de implementación del Plan Especial se proyecta un total de 3.741 personas. Este valor se ve alterado de manera significativa por efecto de los movimientos migratorios internos del DMQ y en especial de la parroquia de Cumbayá. En este sentido se ha realizado un ejercicio de proyección poblacional, que se basa en la norma de aprovechamiento de suelo, de la siguiente manera:

#### Análisis sobre densidad poblacional proyectada en relación al aprovechamiento de Suelo.-

Propuesta de Población se define a partir de la zonificación y la densidad mediana y baja, en donde se prevé una generación de normativa de aprovechamiento de suelo y edificatorio acorde al potencial biofísico existente. A pesar de que muchos factores de índole económico, social, ambiental, entre otros; intervienen en la consolidación de barrios en el DMQ, se ha establecido los siguientes escenarios de proyección poblacional con la finalidad de proponer un estimado de la futura población que albergara el Plan Especial, en función del PUOS:

1. Escenario 1, aprovechamiento edificatorio bajo y medio de la zonificación asignada.
2. Escenario 2, aprovechamiento edificatorio máximo de la zonificación asignada.

A partir de los lineamientos establecidos en los escenarios 1 y 2, se utilizará un número de (65 y 120 m<sup>2</sup>), para el escenario 1 y de (120 a 200 m<sup>2</sup>) por unidad de vivienda, conforme las determinaciones de las reglas Técnicas

<sup>7</sup> <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/proyecciones-poblacionales/>

de Arquitectura y Urbanismo; de tipología de vivienda de Cumbayá; así como una tasa de 3,4 personas por familia<sup>8</sup>, conforme la proyección del número de miembros por hogar del MDMQ.

### ESCENARIO 1

Escenario 1, aprovechamiento edificatorio bajo y medio de la zonificación asignada. La propuesta de proyección de población en el escenario 2, se fundamenta en el desaprovechamiento de la norma generalizada en los barrios/sectores consolidado de zonas urbanas del MDMQ, en donde establecen zonificaciones que apenas llegan a ocuparse o construirse en un 50%.<sup>9</sup>

A partir de la condición inicial, se indica que se utilizan los mismos parámetros de las variables que en el escenario 1 fueron utilizadas excepción de la tipología de vivienda y su división porcentual, en donde se establece que conforme las características de la vivienda en la parroquia varían entre los 120 a 200 metros cuadrados por unidad habitacional.<sup>10</sup> De los datos de zonificación se extraen los siguientes datos:

Cuadro de Metros cuadrados de edificabilidad y estimación de uso de proyectos arquitectónicos Escenario 1

No.	Zonificación	ASIGNACIONES		EDIFICABILIDAD				ESTIMACION P.ARQUITECTONICOS	
		Área		COS PB	COS TOTAL	COS PB	COS TOTAL	Elementos	
		(m2)	(Has)	%	(No. pisos)	(m2/PB)	(m2)	circulación (m2)	área bruta
							30%	Total (m2)	
1	A1002-35	557.116	56	35	2	194.991	389.981	116.994	272.987
2	A1002-45	26.703	3	45	2	12.016	24.033	7.210	16.823
3	ZC- A1004-35*	183.956	18	35	4	64.385	257.538	77.262	180.277
4	A2502-20	111.544	11	20	2	22.309	44.618	13.385	31.232
5	A2502-10	188.832	19	10	2	18.883	37.766	11.330	26.436
6	A602-35	463.163	46	35	2	162.107	324.214	97.264	226.950
7	A602-50	10.483	1	50	2	5.242	10.483	3.145	7.338
8	D302-50	42.261	4	50	2	21.130	42.261	12.678	29.582
9	D302-80	76.007	8	80	2	60.806	121.611	36.483	85.128
	TOTALES	1.660.064	1.660.064	-	-		1.252.505	375751,5261	876.754

\*Escenario de aprovechamiento de suelo.  
 Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017.

Conforme la normativa de aprovechamiento de suelo, se estiman las siguientes unidades de vivienda y una población en un escenario aproximado de:

Cuadro de Estimación de Tipología de Vivienda, Escenario 1

<sup>8</sup> Proyección de integrantes por familia , STHV- MDMQ

<sup>9</sup> Documento de diagnóstico de transformación urbanística del PEB.

<sup>10</sup> <http://udla.edu.ec/cie/wp-content/uploads/2015/06/ValorAgregado02-Art.-9-Anda-Vivienda-Quito.pdf> , encarecimiento de la vivienda en Quito.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA				PERSONAS	
Porcentaje de construcción para las tipología de vivienda (m2)		No. de Viviendas		No. integrantes por familia	
hasta 65 m2	hasta 120m2	hasta 65 m2	hasta 120m2	3,4	
		(unidad)	(unidad)		
35%	65%				
95.545	177.441	1.470	1.479	4.998	5.028
5.888	10.935	91	91	308	310
63.097	117.180	971	976	3.300	3.320
10.931	20.301	168	169	572	575
9.253	17.184	142	143	484	487
79.432	147.517	1.222	1.229	4.155	4.180
2.568	4.770	40	40	134	135
10.354	19.229	159	160	542	545
29.795	55.333	458	461	1.558	1.568
		4.721	4.749	16.051	16.147
		TOTAL	9.470		32.198

Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017.

Cuadro de Densidad poblacional por zonificación y promedio del Plan, Escenario 1

No.	Zonificación	ASIGNACIONES		DENSIDAD/ZONIFICACION
		Área		
		(m2)	(Has)	(Has)
1	A1002-35	557.116	56	180
2	A1002-45	26.703	3	231
3	ZC- A1004-35*	183.956	18	360
4	A2502-20	111.544	11	103
5	A2502-10	188.832	19	51
6	A602-35	463.163	46	180
7	A602-50	10.483	1	257
8	D302-50	42.261	4	257
9	D302-80	76.007	8	411
		PROMEDIO	226/Has	

\*Escenario de aprovechamiento de suelo

Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017.

En el Escenario 1, la población promedio que albergará el Plan especial es de entre 32.000 personas aprox.

#### ESCENARIO 2

Escenario 2, aprovechamiento edificatorio máximo de la zonificación asignada.

Cuadro de Metros cuadrados de edificabilidad y estimación de uso de proyectos arquitectónicos Escenario 2

No.	Zonificación	ASIGNACIONES		EDIFICABILIDAD				escenario 2 Aprovechamiento del 50% de la norma	ESTIMACION PARQUETONICOS	
		Área		COS PB	COS TOTAL	COS PB	COS TOTAL		Elementos	
		(m2)	(Has)	%	(No. pisos)	(m2/PB)	(m2)		circulación (m2) 30%	área bruta Total (m2)
1	A1002-35	557.116	56	35	2	194.991	389.981	194.991	58.497	136.493
2	A1002-45	26.703	3	45	2	12.016	24.033	12.016	3.605	8.411
3	ZC- A1004-35*	183.956	18	35	4	64.385	257.538	128.769	38.631	90.138
4	A2502-20	111.544	11	20	2	22.309	44.618	22.309	6.693	15.616
5	A2502-10	188.832	19	10	2	18.883	37.766	18.883	5.665	13.218
6	A602-35	463.163	46	35	2	162.107	324.214	162.107	48.632	113.475
7	A602-50	10.483	1	50	2	5.242	10.483	5.242	1.572	3.669
8	D302-50	42.261	4	50	2	21.130	42.261	21.130	6.339	14.791
9	D302-80	76.007	8	80	2	60.806	121.611	60.806	18.242	42.564
TOTALES		1.660.064	1.660.064	-	-		1.252.505	626.253	375.752	438.377

\*Escenario de aprovechamiento de suelo  
 Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017.

Cuadro de Estimación de Tipología de Vivienda, Escenario 2

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA				PERSONAS	
Porcentaje de construcción para las tipología de vivienda (m2)		No. de Viviendas		No. integrantes por familia	
hasta 120 m2	hasta 200m2	hasta 120 m2	hasta 200m2	3,4	
35%	65%	(unidad)	(unidad)		
47.773	88.721	398	444	1.354	1.508
2.944	5.467	25	27	83	93
31.548	58.590	263	293	894	996
5.466	10.151	46	51	155	173
4.626	8.592	39	43	131	146
39.716	73.759	331	369	1.125	1.254
1.284	2.385	11	12	36	41
5.177	9.614	43	48	147	163
14.897	27.667	124	138	422	470
		1.279	1.425	4.347	4.844
		TOTAL	2.703		9.191

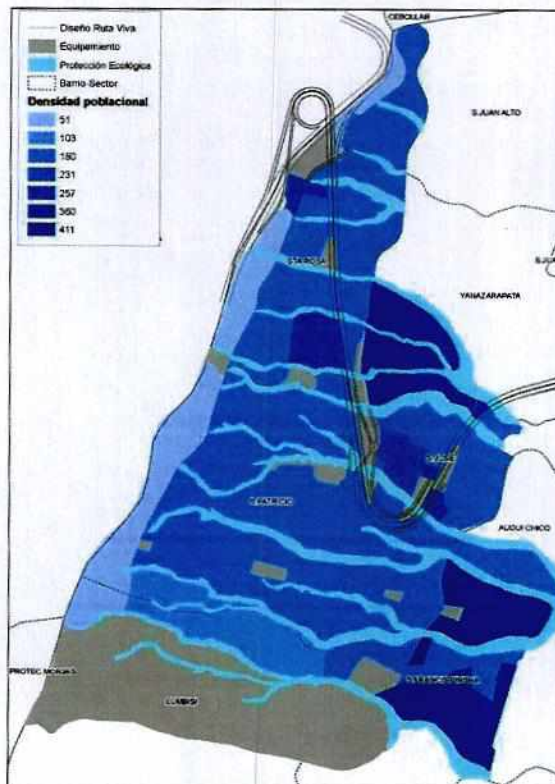
Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017.

Cuadro de Densidad poblacional por zonificación y promedio del Plan, Escenario 2

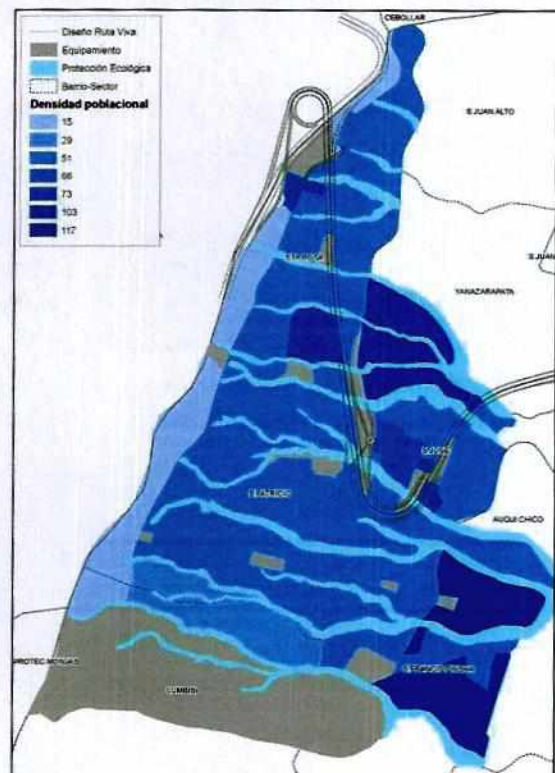
No.	Zonificación	ASIGNACIONES		DENSIDAD/ZONIFICACION
		Área		
		(m2)	(Has)	(Has)
1	A1002-35	557.116	56	51
2	A1002-45	26.703	3	66
3	ZC- A1004-35	183.956	18	103
4	A2502-20	111.544	11	29
5	A2502-10	188.832	19	15
6	A602-35	463.163	46	51
7	A602-50	10.483	1	73
8	D302-50	42.261	4	73
9	D302-80	76.007	8	117
TOTALES		1.660.064	1.660.064	
PROMEDIO				64 personas/hectárea

Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017.

Esquema de proyección de Densidades por barrio/sector  
 Escenario 1



Escenario 2



Fuente: Elaboración propia, DM-STHV, DMPPS, 2017.

Se desprende del análisis que la diferencia entre uno y otro escenario es grande, ya que el escenario 1, se podría albergar una población máxima de **32.198 personas**, y en el escenario 2, un número de 9.191 personas, a pesar de esta condición se obtiene datos relevantes para el modelo de gestión del plan, en donde la estimación de la población mínima (9.191 personas), permite definir intervenciones para la implementación de obras inmediatas, y la estimación de población máxima para la definición de obras de largo plazo. Para cubrir la demanda de servicios y equipamientos sociales, del área del plan Especial se han establecido los siguientes programas y proyectos.

#### 4.3.1. Sistema De Espacio Público y Red Verde Urbana (RVU).-

El Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana-Rural se compone de espacios públicos de permanencia y transición que permiten generar identidad, promover intercambio social, apropiación del espacio, conservación y apropiación del entorno natural, entre otros. Los lineamientos generales son los siguientes:

- a) Generar una red de valor ecosistémico, servicio ambiental, paisajístico, cultural e histórico de impacto distrital y sectorial; consolidando el sistema de corredores ecológicos distritales;
- b) Conservar y proteger los ecosistemas naturales del DMQ, aportando a la generación de la biomasa con fines de atender al cambio climático y a la protección de flora y fauna de especies nativas;
- c) Generar una red verde que evite su fragmentación al entrar en contacto con zonas urbanas consolidadas; entre ellos precautelar la conectividad y relación entre bosques protectores del Distrito Metropolitano de Quito, cerros, ríos, quebradas, y otros sistemas hidrológicos y parques de escala barrial;
- d) Conformar una red de áreas verdes y espacio público en las áreas urbanas y rurales que permitan un desarrollo urbano racional e integrado entre áreas urbanas consolidadas y urbanas en consolidación; promoviendo una apropiación de los diferentes espacios entre la parroquia de Cumbayá y el área del Plan Especial.

#### Sistema de Espacio Público y RVU, Distrital.-

Con la finalidad de mantener y proteger las potencialidades de la zona climática de Bosque Húmedo Montañoso, zona a la que pertenece el Plan Especial, se establece una red conformada por cuerpos naturales de grandes dimensiones; capaces de albergar, mantener e inducir a la creación de hábitats naturales lo que permitirá desencadenar la repoblación de especies nativas en flora y fauna, tanto en el sitio como en la parroquia de influencia.

Los cuerpos naturales que integran la red verde distrital se relacionan y complementan con ecosistemas de carácter distrital y son bosques y vegetación protectora como: cerros, colinas, montes, quebradas, laderas naturales, ríos, riachuelos, etc.

Adicionalmente se incluye a la ex línea férrea con el fin de recuperar el tramo que cruza por el área del Plan Especial y que tiene un potencial como elemento integrador de espacios públicos que se hallan en a lo largo del MDMQ.

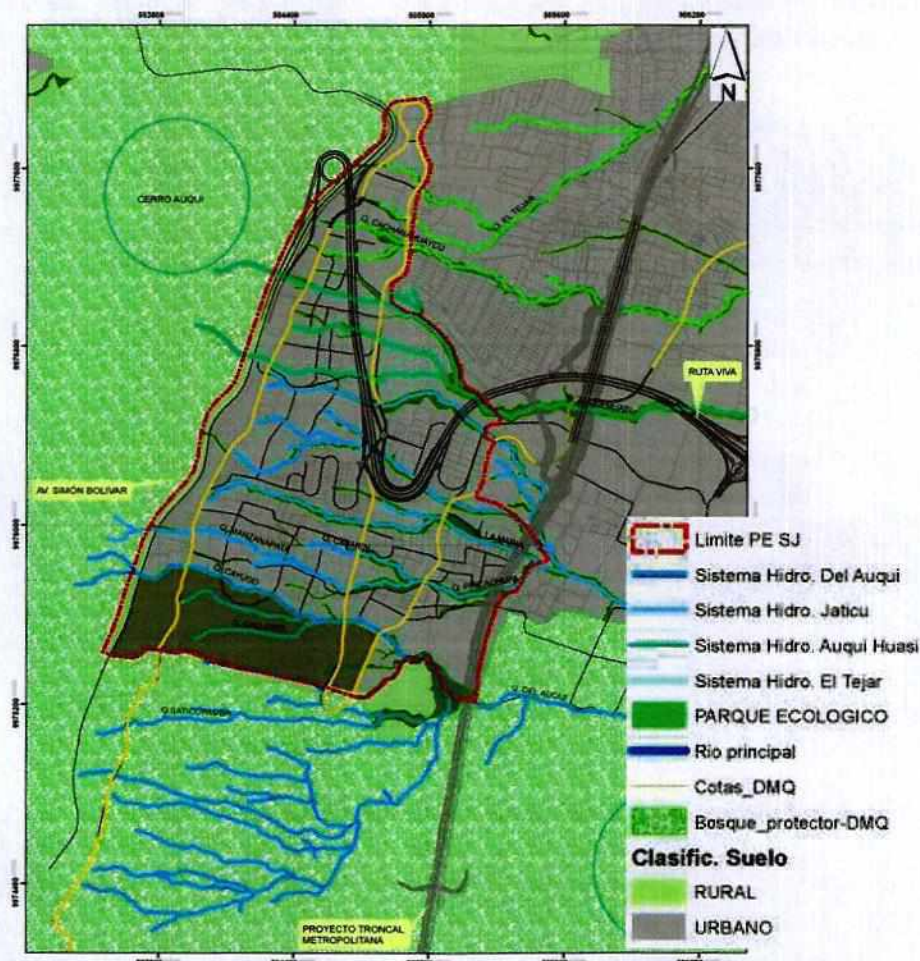
La red se representa en el Plano del Sistema de espacio Público y Red Verde Urbana Distrital y el Tabla 4, y son los siguientes elementos:

- a) Cerro Auqui y Cerro Ilaló;
- b) Sistema Hidrológica (quebradas y ríos);
- c) Ex línea férrea;
- d) Remanente de Bosque (predio del Banco Central);



El Cerro Auqui, Cerro Ilaló y el sistema de quebradas y ríos; se proponen como elementos de conservación natural de aporte ecosistémico de uso de suelo de protección ecológica.

Figura 7 Plano del Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Rural de escala distrital



Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017

Tabla 2. Rol y tratamientos de cuerpos naturales y artificiales que integran el Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Distrital y Zonal del Plan Especial

No.	Nombres	Rol	Tenencia		Tratamiento Urbanístico	Uso de Suelo
			Público	Privado		
1	Fracción A* del lote con No. predial 5559567 (Banco Central del Ecuador)		x			Equipamiento Recreativo y Deportes
2	Sistema hidrológico natural El Tejar, forman parte Quebrada El Tejar, Q. Cachanahuayco)	Eje Conector Ambiental/ Ecológico	x	x	Conservación y Recuperación	Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
3	Sistema hidrológico natural Del Auqui (Quebradas, ríos y ramales Del Auqui, Saticopamba- Del Auqui- Callugo- Cayuco, otras).		x	x		

No.	Nombres	Rol	Tenencia		Tratamiento Urbanístico	Uso de Suelo
			Público	Privado		
4	Sistema hidrológico natural Jaticu (Quebradas, ríos y ramales: Jaticu, Pircachupa, Manzanapata, Carmen, La María).		x	x		
5	Sistema hidrológico natural Aquí huasi (Quebradas, ríos y ramales menores).		x	x		
6	Vía Eloy Alfaro (Adecuación, línea férrea)		x		N/A	N/A

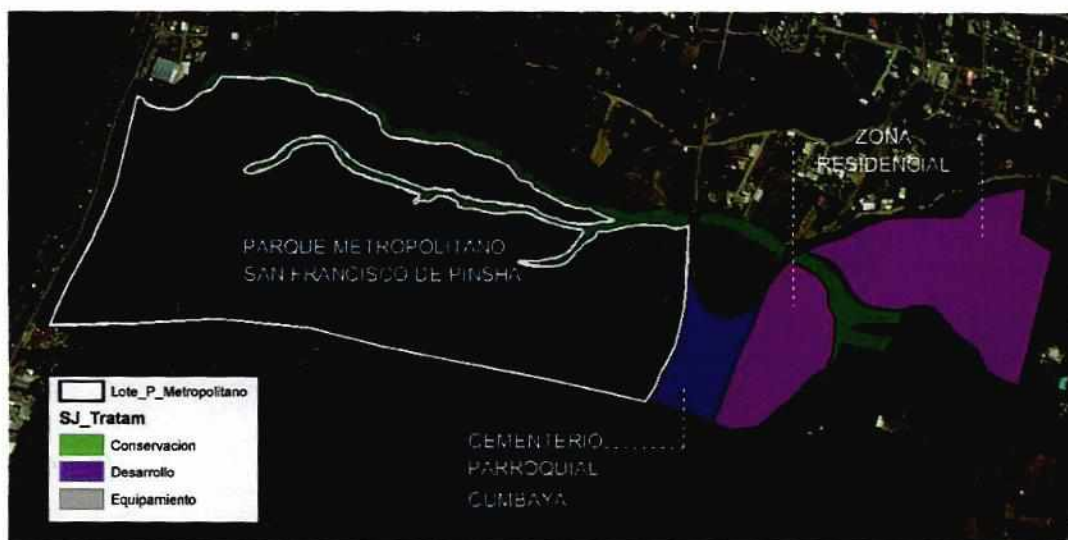
\* La fracción A del lote con número predial No.5559567, se establece en el Anexo Técnico C del presente instrumento.

Fuente: Elaboración propia, CP-STHV, DMPPS, 2017.

### EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y DEPORTES (Escala Metropolitana) PARQUE METROPOLITANO SAN FRANCISCO DE PINSHA

El modelo de gestión para la implementación de un parque metropolitano se basa en el planteamiento de un proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE, en el predio con no. 5559567, perteneciente al Banco Central del Ecuador, conforme lo siguiente:

Figura 8 Plan Masa del Predio No.5559567



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017

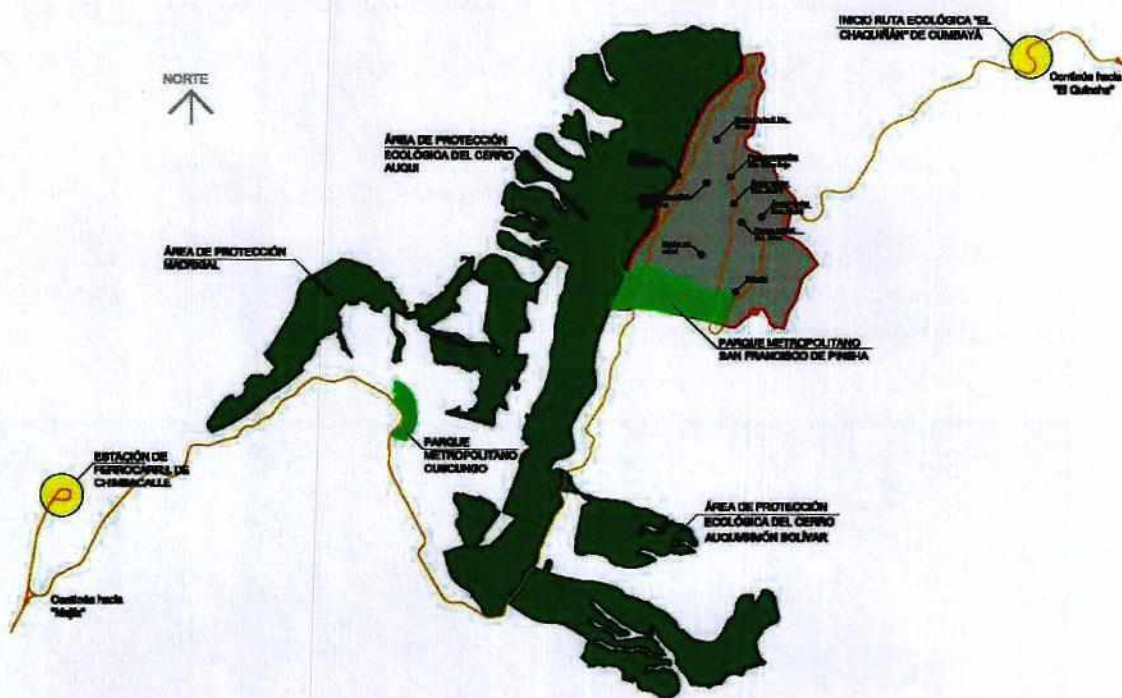
El modelo de gestión de suelo, busca la habilitación de las áreas del predio para equipamientos de tipo recreación y deportes y servicio funerario a través de la donación de las fracciones determinadas como "A" y "B", y; permitirá la dotación de los servicios deficitarios en las tipologías de recreación y deporte y servicios funerarios.

### Propuesta para la FRACCIÓN "A":

#### Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha (PMSFP):

Constituye la franja de transición entre el área del Plan Especial de los Nodos de Santa Rosa, San Patricio, San José y San Francisco de Pinsha; el área de protección natural del Cerro Auqui y el área de protección de la Comuna de Lumbisí. El predio destinado para el equipamiento Recreativo y Deportes se conjuga y complementa con el entorno natural, paisajístico de los bosques protectores del Cerro Auqui y el Cerro Ilaló.

Figura 9 Esquema del Interrelación con el Distrito Metropolitano de Quito



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017

#### Concepto y Lineamientos Generales para la implantación del PMSFP.-

En la fracción identificada como "A", se propone la implementación de un parque de escala distrital, que permita implementar diversas actividades recreativas en las que se incluye la puesta en valor del entorno natural y su recuperación y conservación, así como la potencialidad que tiene y que permite consolidarlo como conector de parques metropolitanos en triangulación entre el centro parroquial de Cumbayá, la parroquia de Puengasí, con el parque Metropolitano Cusungo y el área del Plan Especial de Los Nodos.

Figura 10 Esquema del Plan Masa Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha



Se asignará el tratamiento de Conservación al Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha, el que permitirá implementarlo bajo ese tratamiento.

**Propuesta para la FRACCIÓN "B":**

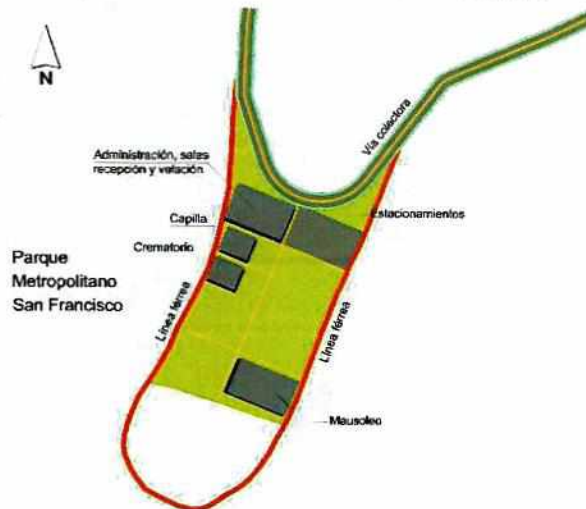
**Cementerio Parroquial de Cumbayá**

Se propone la construcción de un cementerio parroquial de xx hectáreas y será formulado en el marco de la gestión de suelo que se establece para el predio perteneciente al Banco Central del Ecuador. La programación arquitectónica, considera:

Administración y salas de recepción, capilla, crematorio, mausoleo, camineras / senderos, estacionamientos y área de panteón.

Con miras a tender los posibles impactos de tráfico producidos por la asistencia masiva al cementerio, se propone una vía de desaceleración a partir de la vía de ingreso (ex línea férrea) en la cual se establezcan los accesos y salidas del predio, atendiendo a su vez al estudio de impacto de movilidad que se deberá realizar para el equipamiento.

Esquema del Plan Masa del Cementerio Parroquial



Las propuestas para las fracciones restantes C, D, E y F, se establecen en el anexo técnico C.

### **Sistema de Espacio Público y RVU, sectorial /barrial.-**

Los ejes principales que forman parte del sistema de escala sectorial y barrial son: ejes viales, bandas verdes, ciclo vías, equipamientos de diferentes tipologías como: parques infantiles, plazas, plazoletas, parques recreativos, áreas verdes, espacios públicos etc.; conforme las determinaciones establecidas en el plano del sistema de espacio público y red verde urbana. Los espacios públicos contienen una multiplicidad de actividades de descanso, recreación, distracción, contemplación, actividades pasivas y activas.

A su vez conforman parte de la red, los ejes y espacios públicos y privados de transición y permanencia, localizados en bordes superiores de quebradas y bordes verdes de aprovechamiento sustentable, retiros incorporados al sistema de espacios públicos sin transferencia de dominio, así como elementos propios del mobiliario urbano como basureros, bancas, paradas de transportes, ciclo-parqueaderos, sistemas de iluminación, dispositivos de señalización, etc.

### **Borde superior de Quebrada.-**

En el sistema de espacio público sectorial/barrial se han identificado los bordes superiores de quebradas con potencial de integración al sistema de espacio público y red verde urbana, áreas en las cuales se desarrollan actividades de recreación pasiva y contemplación exclusivamente.

Las quebradas que no forman parte del sistema de espacio público, pero sí de la red verde urbana de escala distrital, deberán atender las determinaciones establecidas en la Ordenanza Metropolitana No.172 correspondiente al Régimen Administrativo del Suelo del MDMQ, y; la Resolución - C350, y cumplirán las funciones de servicios ambientales y la conservación del patrimonio natural.

### **Sistema de Equipamientos:**

El área del Plan Especial aporta con la propuesta de equipamientos recreativos y deporte eliminando del déficit de esa tipología de equipamiento no solo en el Plan especial, sino en la parroquia de Cumbayá.

La actual dotación se eleva de 111.154 m<sup>2</sup> a 583.806m<sup>2</sup>, y se dota de 9,72 m<sup>2</sup>/habitante, se establece además, que los equipamientos de tipología de recreación y deporte, permitan recoser el sistema de espacio público y el tejido de la red verde urbana.

Se indica, que la mayoría de los equipamientos propuestos en el Plan Especial, están en la competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (GAD Metropolitano); sin embargo, también se han considerado equipamientos que son de responsabilidad del Gobierno Central, y que se encuentran catalogados en la tipología de equipamientos de seguridad y salud, debido a las carencias evidenciadas en el estudio de diagnóstico, pero que por su importancia se proponen implantar al interior del plan.

El predio en el cual se propone su implementación, es de propiedad municipal, dando así las facilidades para que en conjunto el gobierno local y el gobierno nacional puedan ofrecer el servicio público en coordinación del GAD parroquial, que será éste último el encargado de realizar la gestión correspondiente para el efecto.

### **Programa urbano-arquitectónico de equipamientos del Plan Especial.-**

La programación arquitectónica de los equipamientos del Plan Especial, describe de manera general las actividades deseadas y la infraestructura que soporta un adecuado desarrollo; esto, con la finalidad de crear una referencia de distribución espacial al interior de los predios asignados con equipamiento y del concepto deseado para cada uno.

La programación arquitectónica se constituye en la base para la elaboración del presupuesto referencial del plan, que a su vez se instituye sobre la base técnica constante en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Tabla 3. Elementos que conforman el Sistema de Espacio Público y Red Verde urbana Sectorial y Local del Plan Especial

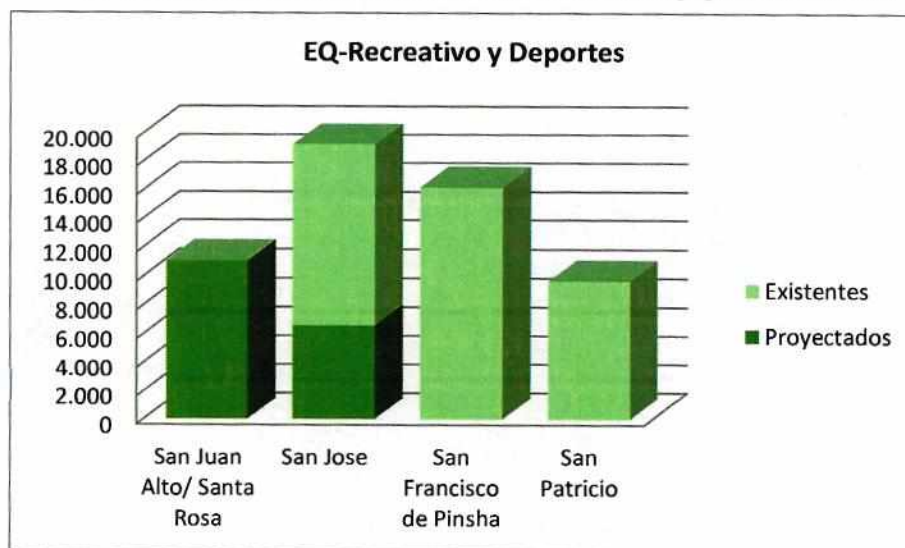
No.	Equipamiento	Símbolo	Tipología	Estado de Proyecto		Área* (m2)	
				Existente	Proyectado		
1	Bienestar Social	EBS	Centro de asistencia social	x		7.971	
2	Educación	EES	Unidad Educativa	x		1.198	
3	Infraestructura	EIS	Tanque Bajo	x		1.660	
4			Tanque Medio	x		1.696	
5			Tanque Alto	x		1.600	
6	Recreativo y Deportes	EDB	Parque Infantil- Santa Rosa		x	2.000	
7			Parque Recreativo Santa Rosa Alta		X	1.841	
8			Parque Santa Rosa I y II		X	4.081	
9			Parque Infantil- San José		X	6.591	
10			Plaza de Bienvenida Santa Rosa Alta		X	1.192	
11			Plaza- San Francisco de Pinsha	X		907	
12			Parque barrial San Patricio (canchas deportivas, juegos infantiles)	X		12.415	
13			EDZ1	Estadio San Francisco de Pinsha	X		15.271
14			EDMI	Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha		X	24.000
15			Recreativo	EDB	Áreas verdes San José I y II	X	
16	Áreas verdes- Redondel Auquitas	X				8.273	
17	Servicios Funerarios	EFZ	Cementerio Parroquial		X	36.000	

Nota\*.- Las áreas y dimensiones podría variar en función del proyecto definitivo.

Fuente: Elaboración propia, Equipo del Plan Especial, 2017

El programa urbano-arquitectónico para los equipamientos conjuga criterios técnicos y conceptuales en función de déficits y del rol establecidos para el plan; a su vez incluye como peticiones específicas de los residentes del área de estudio que han sido recogidas en reuniones y socializaciones para la elaboración de la propuesta final conforme el proceso de socialización.

Tabla 4. Distribución de área verde por barrio/sectores (equipamientos nuevos)



Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017

Figura 11 Mapa de Equipamientos.-



Fuente: Elaboración CP-STHV, DMPPS, 2017

Eje principal de espacio público:

Figura 12 Eje principal de conexión Este-Oeste del Plan Especial San Juan



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017

Se ha desarrollado un eje principal de espacio público que tiene la finalidad de conectar espacios públicos de permanencia y transición en sentido este- oeste de las partes del plan, que han sido fragmentadas por la Av. Simón Bolívar y Av. Ruta Viva.

En este sentido, se proponen conectar tres equipamientos como nodos de conexión por medio de la mejora y habilitación del espacio público localizado en aceras y vías; las cuales a su vez contienen bandas verdes para la siembra de especies nativas y fajas ciclisticas, que serán implementadas bajo estándares de calidad. Los elementos que componen este eje principal son los siguientes:

- Av. Simón Bolívar (Parada de buses; sentido sur-norte);
- Paso peatonal elevado, sobre la Av. Simón Bolívar;
- Av. Simón Bolívar (Parada de buses; sentido norte-sur);
- Plaza de Bienvenida " Nodos- San Francisco de Pinsha- San Patricio, San José y Santa Rosa"
- Parque Recreativo Santa Rosa Alta (localizado en el borde superior de quebrada);
- Red verde urbana y faja ciclistica localizada sobre la calle Alejandro Carrión;
- Sendero peatonal;
- Paso peatonal elevado, sobre la Av. Ruta Viva;
- Parque Recreativo Santa Rosa I y II;

#### Plaza de Bienvenida.-

Figura 13 Implantación General de la Plaza de Bienvenida San Juan Alto



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017

Es el punto estratégico de acceso vehicular y peatonal a los barrios/sectores de Santa Rosa, San Patricio y San Francisco de Pinsha, actualmente este punto está siendo usado para los fines indicados de manera deficiente. Se propone su repotenciación, a través de la implementación de una plaza semi-dura que posicione simbólicamente el carácter del sector en transición hacia lo urbano en un área de 1.192 metros cuadrados, a su vez servirá para realizar una modificación a la geometría de la vía de acceso del sector, permitiendo mejorar condiciones de seguridad vial para el tráfico vehicular, peatonal y ciclistico.



La Plaza de Bienvenida es componente fundamental del eje principal del sistema de espacio público y red verde urbana, permitiendo la conectividad peatonal desde la Av. Simón Bolívar en el flanco occidental del Plan especial en dirección oriental del mismo conectando la línea férrea (vía definida como colectora), y el parque recreativo Santa Rosa Alta.

La propuesta arquitectónica de la plaza se concibe como un espacio con pisos duros, y áreas verdes que incorpora elementos de mobiliario urbano inherentes al sistema de transporte que dinamizan su función como: parada de buses (líneas de transporte que van hacia la parroquia de Calderón y la parroquia de Cumbayá desde el Valle de los Chillos y el sur de Quito).

#### **Parques Recreativos.-**

En la propuesta de activación de espacios públicos de tipología de recreación y deportes de escala barrial y sectorial se definen los siguientes:

- **Parques barriales y sectoriales:** Parque Infantil Santa Rosa, Parque Recreativo Santa Rosa I y II, Parque Recreativo Santa Rosa Alta y Parque Recreativo San José.
- **Parque metropolitano:** Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha.

La programación arquitectónica de los parques infantiles prevén elementos y mobiliario urbano como señalización, caminerías, juegos infantiles, baterías sanitarias, aparatos de iluminación y otros propios del carácter de cada uno.

Se han establecido áreas deportivas activas y pasivas, y espacios para la actividad cultural. Se establecen además áreas verdes, que se relacionan con fines de protección para el óptimo servicio de la Av. Ruta Viva (áreas verdes de San José I y II); en donde se contempla la ornamentación de esas áreas a través de la siembra de especies arbóreas nativas.

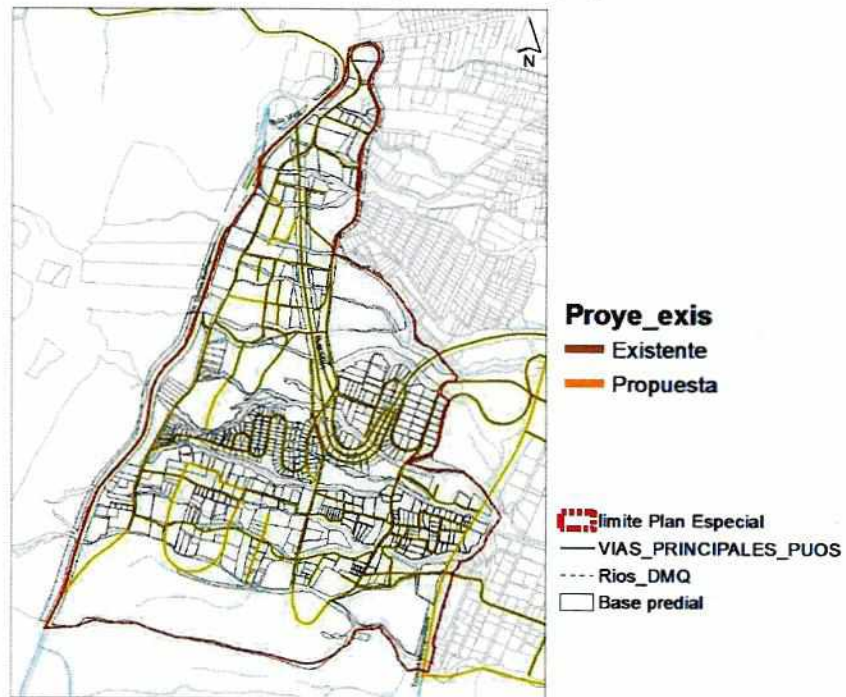
#### **4.3. Sistema Vial y Conectividad.-**

Se ha establecido una red de infraestructura en vías, orientada a peatones, ciclistas y vehículos, el que parte del estado actual de vías existentes en el área del Plan Especial, cuya trazabilidad o línea de intención, será determinante para consolidar el desarrollo del modelo territorial propuesto. Adicional a ello, se ha considerado las líneas de intención propuestas que parten de vías existentes minimizando a su vez el impacto por efectos de ampliación, prolongación y ensanchamiento de las mismas.

**Topografía.-** El territorio está localizado en una ladera pronunciada con una topografía abrupta y varios accidentes geográficos en la mayor parte de la zona del plan producto de los conos de deyección del Cerro Auqui. Esta condición natural del terreno que conforma el Plan Especial, dificulta mantener una continuidad sobre el sistema y la red misma. En el proyecto del Plan Especial, se han establecido una serie de puentes compartidos, que permitirán mantener la continuidad de las redes que se proponen para el desarrollo urbanístico del sector.

La zona de estudio está dividida en dos plataformas producto de la construcción de la Ruta Viva, con cortes y taludes de altura superior a los 5.00 metros en el lado occidental, los que limitan la conectividad entre ellos; sin perjuicio de lo indicado el sistema vial se propone como elemento integrador de los sectores y de la parroquia misma.

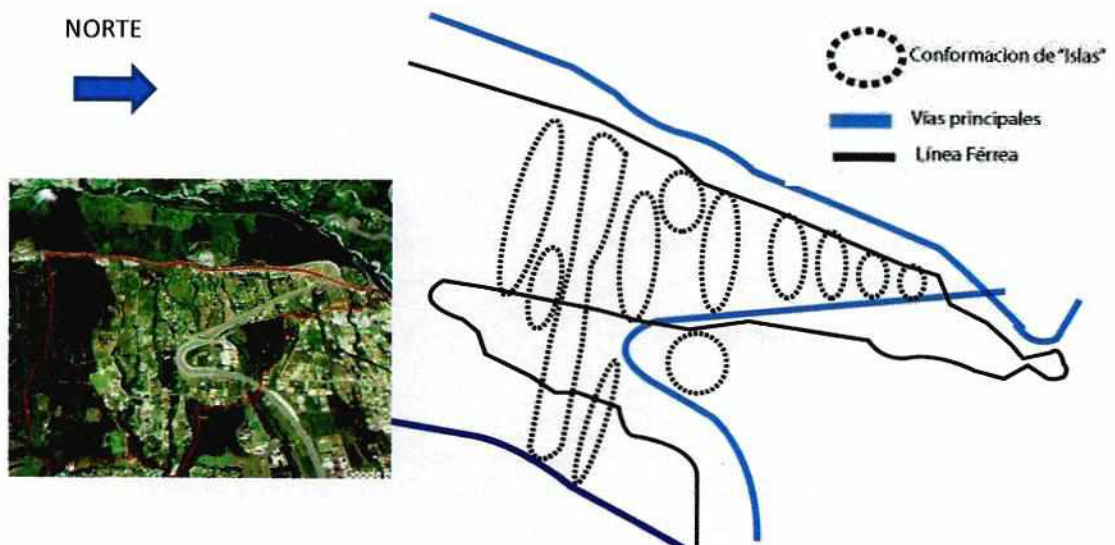
Plano de vías existentes y tramos viales propuestos



Fuente: Elaboración LS/DM/CP -STHV, DMPPS, 2017.

La mayor parte de la zona de estudio se encuentra en la plataforma occidental entre la Av. Simón Bolívar y la Ruta Viva, para efectos de construcción de infraestructura vial, se considera como marco de partida mantener la estabilidad de los bordes superiores de los taludes de corte de la Ruta Viva y los taludes de pie de relleno de la Av. Simón Bolívar.

Figura 14 Esquema Conceptual del sistema vial y topografía



Fuente: Elaboración propia, CP-STHV, DMPPS, 2017

**Hidrología.-** La zona de estudio presenta una red hidrográfica, y sistema de quebradas abiertas en buenas condiciones las que potencia el sistema natural circundante, pero a su vez limitan las posibilidades de intervención en el territorio, limita el trazado vial e incrementando costos de estudios, construcción y fiscalización, que se detallan más adelante.

**Geología.-** En general se tiene una categoría de suelo estable. La mayor parte del área de estudio está conformado por Cangagua (toba volcánica endurecida); es un material que en condiciones secas presenta buenas características de estabilidad, sin embargo con el aumento de humedad producto de precipitaciones en períodos prolongados o descargas anti-técnicas de aguas servidas directamente hacia los taludes, se pierden dichas condiciones alterando su capacidad de resistencia y consecuentemente aumentan la probabilidad de presentarse movimientos en masa, principalmente deslizamientos, poniendo en riesgo la estabilidad de la infraestructura vial; esta característica está siendo considerada para el diseño de la red

#### **Jerarquía viaria.-**

Las calles que se encuentran implementadas en sentido ESTE-OESTE, tienen gradientes muy altas y altas lo cual implica establecer un sistema que permita adecuar dichas gradientes en el territorio, en las que se incluyen cambio en su dirección.

Se propone la construcción de algunos puentes de pequeña luz con sus respectivos accesos, que integren los segmentos viales y dar continuidad al sistema vial.

En nuevos proyectos y reconstrucciones es necesario colocar un paquete estructural de pavimento, conformación de aceras, previo a la ejecución de las obras de infraestructura básica.

Algunas calles en las zonas consolidadas no cumplen con las especificaciones vigentes; en tal caso, se mantendrá la sección homogénea y donde sea viable se incorporará las secciones típicas vigentes, a fin de minimizar el impacto socio-económico.

Es necesario un mejoramiento del sistema de drenaje, fin evitar arrastre de material grueso y que ponga en riesgo la estabilidad de la vía y la seguridad de los usuarios.

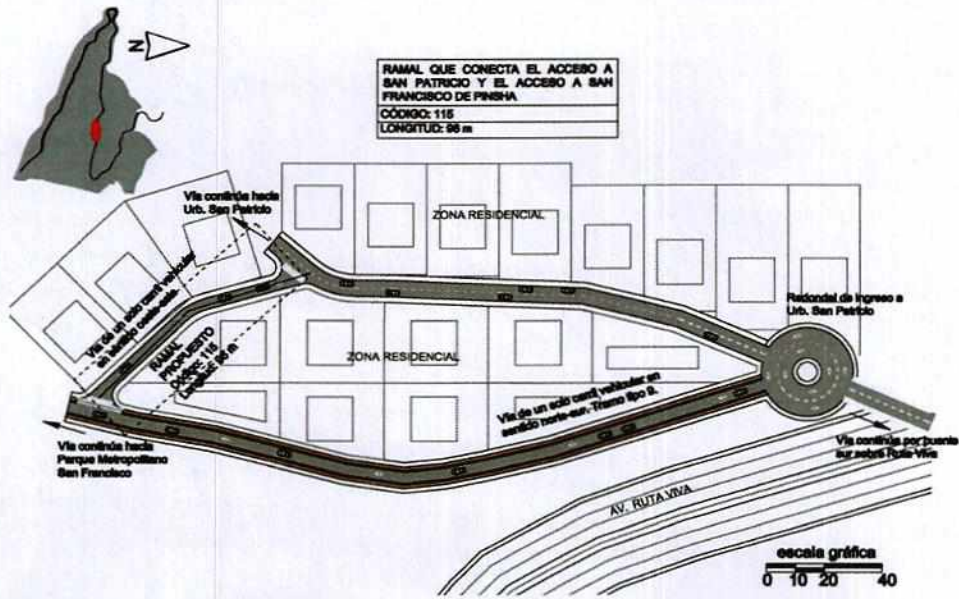
En el proceso de integración, comunicación y movilidad del plan, es necesario mejorar las características geométricas, paquete estructural y la superficie de rodadura, a fin reducir tiempos de viaje y brindar seguridad a los usuarios.

- La categorización, caracterización, jerarquización y diseño del sistema vial, se ha considerado en lo posible la sección homogénea en vías existentes y en proyectos nuevos. Se ha considerado la zonificación, densidad, uso y ocupación del suelo, longitud de la vía, topografía, conexión con vías de mayor jerarquía o colectoras, conexiones locales/internas y externas, probable volumen de tráfico de vehículos y peatones y clasificación vehicular, poniendo especial atención a la circulación de vehículos pesados, articulados y extra-pesados que eventualmente requieren el ingreso al sistema local del Plan Especial.
- La propuesta contempla el mejoramiento, prolongación y en ensanche de las vías existentes, en una longitud total de 48, 65 kilómetros de intervención.
- En las zonas consolidadas en las que se encuentran vías preexistentes, y que no cumplen con las especificaciones vigentes; se mantiene la sección homogénea; y en donde es viable se incorporará las secciones típicas vigentes; previstas en la Ordenanza No.172 del Régimen Administrativo del Suelo, anexo técnico de las Reglas de Arquitectura y Urbanismo del MDMQ, a fin de minimizar el impacto socio-económico y garantizando calidad en el sistema.
- Con la finalidad de evitar la ocupación de terrenos de la Comuna de Lumbisí, por efectos de la infraestructura vial y evitar el cruce de suelos inestables, se ha propuesto una curva de retorno en la zona

boscosa de propiedad del Banco Central, cuyos elementos principales de la curva son:  $R= 47.00$  m;  $L_c= 102.13$ m, longitud total de variante = 244.00m.

- Se propone la construcción de algunos puentes de pequeña y mediana luz con sus respectivos accesos, que integren los segmentos viales y de esta manera dar continuidad al sistema vial.
- Es necesario incluir la señalización vial (horizontal y vertical) en los nuevos proyectos y señalización complementaria en vías existentes.
- Se incluye de manera general un mejoramiento del sistema de drenaje vial, mediante obras complementarias, a fin de evitar arrastre de material grueso y que ponga en riesgo la estabilidad de la vía y la seguridad de los usuarios.
- El proyecto "Adecuación línea Férrea, Eloy Alfaro, permitirá a través de la jerarquía local D salvar la conectividad entre barrios/sectores, esta jerarquía a su vez se adapta a la topografía, que en zonas de mayor pendiente o zonas consolidadas, se consolidará en segmentos viales que tienen menor jerarquía y que se adaptan a las limitaciones de espacio vial, siempre procurando tener continuidad e implementando configuraciones geométricas que permitan mantener esta condición de continuidad.
- En los segmentos viales de códigos 20.4 y 20.7 (ruta Línea Férrea), que tienen una longitud de 584.37 m y 464.58 m, respectivamente, se proyecta un giro un U (retorno) intermedio; toda vez que, la longitud entre intersecciones sucesivas supera los 200 m de longitud y con la finalidad de facilitar la operación vehicular y mejorar la movilidad, especialmente para el caso de vehículos de emergencia y servicios a domicilio. El código mencionado, se visibiliza en el anexo técnico respectivo.
- La propuesta del diseño vial, se sintetiza de la siguiente manera:
  - ✓ Local D corresponde a una longitud de 3.89 km
  - ✓ Local E corresponde a una longitud de 10.07 km
  - ✓ Local F corresponde a una longitud de 9.40 km
  - ✓ Local G corresponde a una longitud de 1.51 km
  - ✓ Pasaje (no especificado en ordenanza) con una longitud de 0.20 km
  - ✓ Escalinata corresponde a una longitud de 0.10 km
  - ✓ Acceso a puente corresponde a una longitud de 0.09 km
- La longitud total aproximada del sistema vial del Plan Especial a ser intervenida es de 25.28 km, en los que se incluye 240.00 m de 6 puentes vehiculares, que tienen una jerarquía vial Local E.
- En el ingreso a San Francisco de Pinsha y San Patricio, donde existen dos mini-redondeles diseñados en contrapesos en los accesos al puente elevado que cruza la Ruta Viva, cuya aproximación hacia San Francisco de Pinsha no cuenta con distancias de visibilidad adecuadas, radios de giro forzados y el radio del redondel no cumple con las Normas mínimas de diseño, donde los diferentes movimientos son confusos y las maniobras del conductor son muy peligrosas, especialmente para realizar el ingreso; y, con la finalidad de minimizar conflictos y evitar accidentes de tráfico se ha propuesto que esta aproximación al redondel sea sólo de salida y para el ingreso se ha proyectado un ramal exclusivo que se conecta el acceso a San Patricio con el acceso a San Francisco de Pinsha de código 115 y con una longitud de 96.00 m. Ver detalle adjunto.

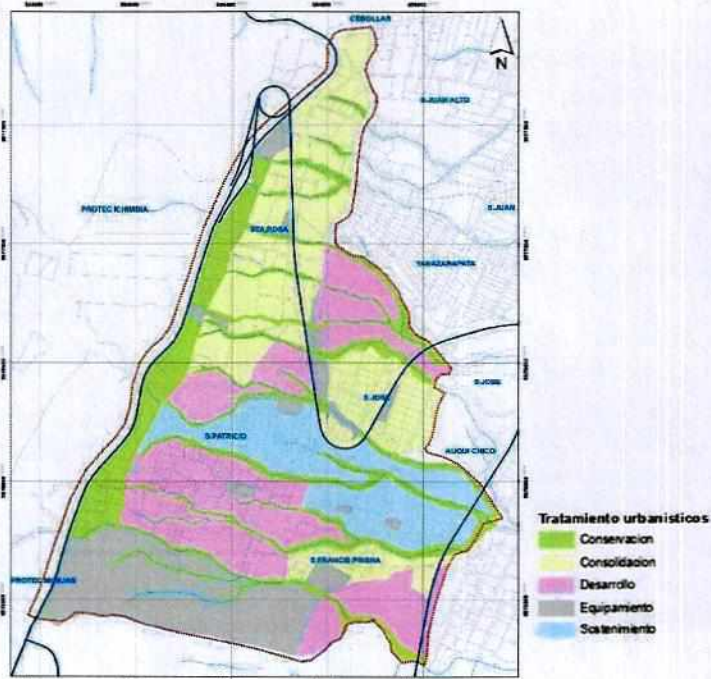
Figura 15 Par vial e intersección de línea férrea (tramo 9 del proyecto "Activación de la línea férrea"):



Fuente: Elaboración propia, LS/GR -STHV, DMPPS, 2017.

4.4. Tratamientos y Piezas Urbanísticas:

Figura 16 Plano de Tratamientos Urbanísticos



Fuente: Elaboración propia, CP-STHV, DMPPS, 2017

Los tratamientos urbanísticos permiten establecer determinaciones y disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de cada polígono de intervención territorial (piezas urbanísticas), definiendo el uso y ocupación del suelo del área del Plan Especial en función a los objetivos del planeamiento y a la gestión del mismo en observancia del modelo territorial, que plantea un desarrollo urbano generativo; basado en aspectos sustentables en reconocimiento a las condiciones físico-ambientales predominantes del área del plan, estableciendo normativa complementaria que permita la construcción de edificaciones al interior de los predios con componentes de sostenibilidad ambiental, tanto para actores públicos como privados. Se han establecido los siguientes tratamientos urbanísticos:

Para suelo de clase rural:

- **Conservación:** aplicado a aquellas zonas rurales que poseen un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Para suelo de clase urbana:

- **Consolidación:** se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende su potencial de consolidación y redensificación;
- **Desarrollo:** se aplica a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios;
- **Sostenimiento:** se aplica a las áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una norma urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- **Conservación:** aplicado a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.<sup>11</sup>

**4.5.1. Usos de Suelo.-**

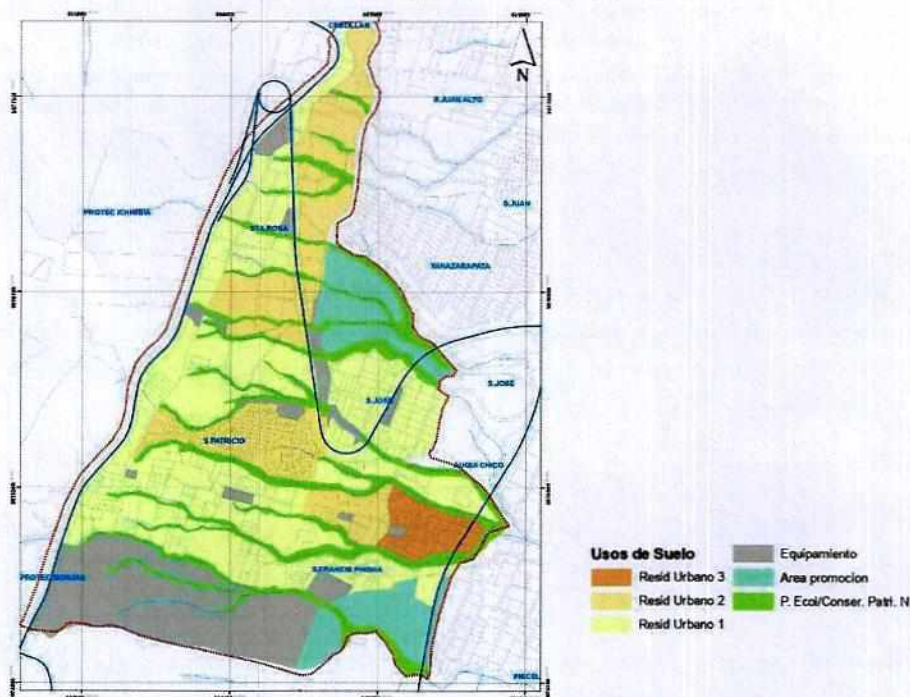
Se han establecido los siguientes usos de suelo, conforme el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial para la parroquia de Cumbayá, así como de los objetivos y el rol del Plan Especial, constantes en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), de la siguiente manera:

- Residencial Urbano 3 (RU3),
- Residencial Urbano 2 (RU2),
- Residencial Urbano 1 (RU1),
- Zona de Promoción,
- Equipamiento, y;

<sup>11</sup> Ley Orgánica De ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo

- Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.

Figura 17 Usos de Suelo



#### 4.5.2. Asignaciones de Edificabilidad:

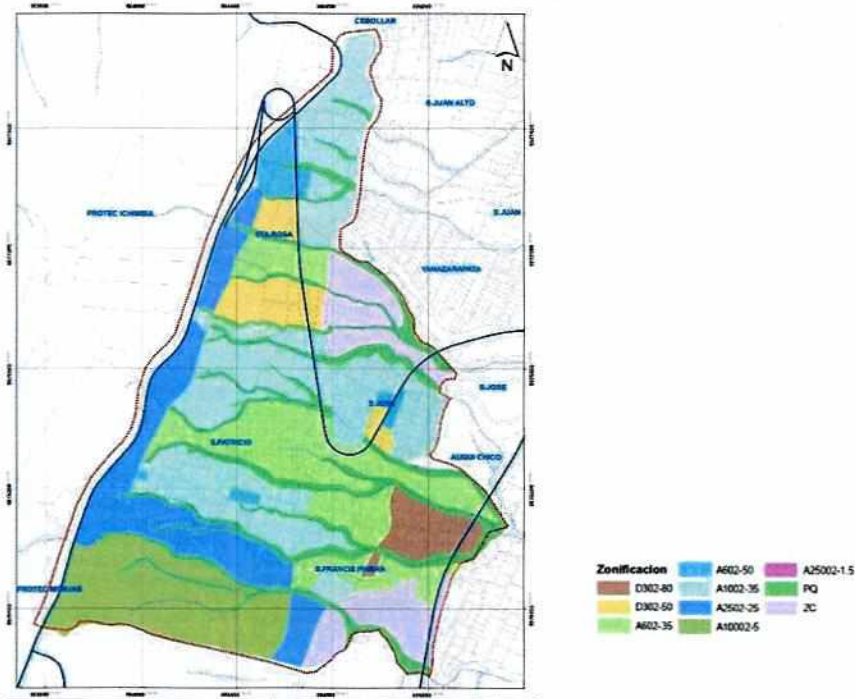
Las asignaciones de edificabilidad, se han establecido en observancia del modelo territorial, que plantea un desarrollo urbano en reconocimiento a las condiciones físico-ambientales predominantes del área del plan estableciendo los siguientes lineamientos específicos para las asignaciones de edificabilidad:

- a) Densidad media y baja;
- b) El nivel de compacidad de las asignaciones en relación al espacio utilizable de los edificios (volumen) y el espacio ocupado por la superficie urbana (área), que promueve procesos de permeabilización de escorrentía pluvial;
- c) Tipologías de espacios verdes en predios privados relacionados a ejes principales y complementarios de la red verde urbana de escala sectorial/barrial;
- d) Normas complementarias para proyectos arquitectónicos relacionados al menor consumo energético y buscando la eficiencia energética en diversos sectores.<sup>12</sup>
- e) Formas de ocupación que promuevan varios frentes de fachada incentivando la consolidación de bordes superiores de quebradas como ejes del sistema de espacio público y red verde urbana, y de aporte ecosistémico;
- f) La forma de ocupación propuesta para el 90% aproximada del área del Plan Especial, corresponde a una implantación de forma aislada, a excepción de áreas de consolidación media en donde se propone

<sup>12</sup> Universidad Politécnica de Catalunya, Ma. Angeles Orduña ,Barrios y Sostenibilidad, La aplicación de criterios sociales, medioambientales y económicos en el diseño y evaluaci3n de procesos de regeneraci3n urbana sostenible, [http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14489/056\\_Ordu%C3%B1a\\_Ga%C3%B1an\\_Ma%20Angeles.pdf?sequence=1](http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14489/056_Ordu%C3%B1a_Ga%C3%B1an_Ma%20Angeles.pdf?sequence=1)

una forma de ocupación de continua sobre línea de fábrica y las existentes con esa misma forma de ocupación.

Figura 18 Forma de Ocupación y Edificabilidad



Fuente: Elaboración propia, CP-STHV, DMPPS, 2017

Uso de suelo "ZC":

Se establecen las asignaciones especiales ZC para los predios No. No. 5328988, y No. 5559567, conforme las determinaciones del Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente y la Ordenanza Metropolitana No. 183.

Figura 19 Cedula catastral-Lote 1

Figura 20 IRM-Lote 2

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
 Dirección Metropolitana de Catastro

INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO

Nombre del predio	...
Identificación del predio	...
Superficie del predio	...
...	...

Fotografía de fachada no disponible

INFORMACIÓN METROPOLITANA

INFORMACIÓN PRECISA EN UNIFORMIDAD

...	...	...
...	...	...

REGULACIONES

ZONIFICACION	...	...
Forma de ocupación del suelo	...	...
...	...	...

Fuente: Sistemas de Información Digital/MDMQ, catastro 2016

20



#### Compatibilidad de Uso de Suelo:

La compatibilidad de usos y las actividades permitidas se definen conforme la norma técnica vigente del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

#### 4.6. Imagen Urbana y Estándares Urbanísticos y Normas complementarias:

Se establece una imagen urbana acorde al rol del plan especial que complementa las funciones residenciales de la parroquia de Cumbayá y al aporte eco sistémico.

Figura 21 Diseño urbano sensible al agua (DUSA):

Esquema del escenario Topográfico del Plan Especial



Fuente: Elaboración, Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, RM-STHV, 2017

El diseño urbano sostenible al agua, atiende a los principios de retrasar, retener, almacenar, reutilizar el agua.

Los sistemas convencionales de manejo del agua en las ciudades consisten en una gran cantidad de infraestructura subterránea cuyo objetivo es conducir aguas residuales y de escorrentía a los cuerpos de agua naturales lo antes posible, en muchos casos, sin dar tratamiento adecuado a dicha agua. Seguir agrandando la infraestructura subterránea para manejar mayores caudales de aguas residuales y agua lluvia resulta muy costoso y no mitiga los riesgos asociados a eventos de lluvia extrema e impactos ambientales en el ciclo del agua.

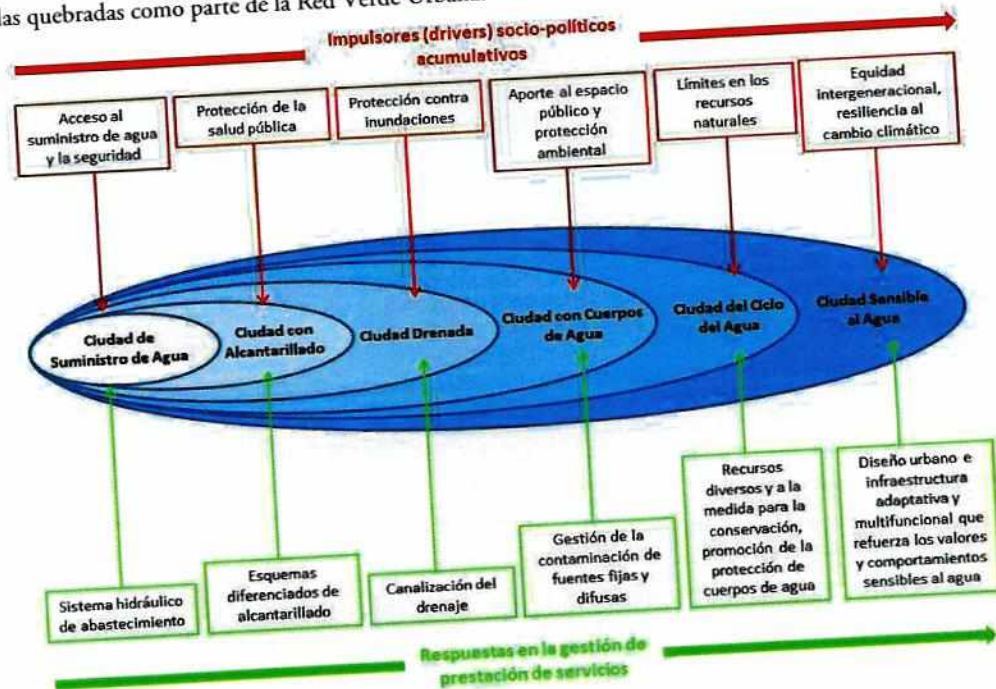
Como alternativa sustentable al manejo convencional del drenaje urbano se propone el Diseño Urbano Sensible al Agua, un concepto de cooperación interdisciplinaria entre la gestión del agua, gestión de riesgos, diseño urbano y planificación territorial, que incorpora componentes del ciclo del agua en estrategias de sostenibilidad ecológica, social, económica y cultural (Hoyer et al., 2011). El principal objetivo del diseño urbano sensible al agua es combinar las demandas de la gestión sostenible de la escorrentía urbana con las demandas de la planificación urbana, lo que resulta en un ciclo del agua urbano muy similar al ciclo del agua natural (Ibid).

Figura 22 Esquema sobre principios orientadores del Diseño Urbano Sensible al Agua



Fuente: Elaboración Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, STHV, 2017

La aplicación del diseño urbano sensible al agua está enmarcada en temas de resiliencia, adaptación al cambio climático, desarrollo compatible con el clima, potenciación de servicios eco sistémicos en el entorno urbano, e implementación de infraestructura verde, lo cual es compatible con el Programa de Sostenibilidad Ambiental y Resiliencia al Cambio Climático del Plan Especial de San Juan de Cumbayá, pues contempla estrategias relacionadas a la cantidad de suelo permeable, la existencia de vegetación en espacio público, y la conservación de las quebradas como parte de la Red Verde Urbana.



Fuente: Wong and Brown, 2009

Los nuevos desarrollos urbanísticos que el Plan de San Juan de Cumbayá trae consigo procesos de impermeabilización del suelo, lo cual en un escenario de lluvia extrema, sumado a la pendiente del terreno en

la que se implanta el Plan, puede generar problemas de escorrentía. En este sentido, el concepto de Diseño Urbano Sensible al Agua sugiere aplicar las estrategias de Retrasar, Retener, Almacenar, Reutilizar, y solo cuando sea necesario, Drenar<sup>13</sup>.

La aplicación de estas estrategias debe ser entendida como una consecución de pasos lógicos, mas no como estrategias aisladas. De esta forma, las estrategias permitirán que la escorrentía se controlada, de ser posible, en el mismo lugar donde cae la lluvia, para evitar que esta avance por la superficie y gane velocidad o se acumule en partes planas, causando problemas y destrucción de la infraestructura.

Los beneficios del Diseño Urbano Sensible al Agua son los siguientes: (CIRIA, 2013; Hoyer et al., 2011; Wong y Brown, 2009; CSIRO PUBLISHING, 2006):

- Reducción de la demanda del agua potable.
- Maximizar la cosecha de agua en el entorno urbano y rural, y la reutilización de agua.
- Reducción del caudal de la escorrentía urbana (y riesgos asociados) priorizando el control en sitio a través de almacenamiento temporal e infiltración.
- Minimizar la contaminación de la escorrentía antes de que esta alcance cuerpos de agua naturales.
- Restauración de los componentes del ciclo del agua y los servicios eco sistémicos en el entorno urbano.
- Reintegrar el agua en el entorno construido para mejorar la imagen urbana y recuperar valores ecológicos, culturales y sociales.

Las estrategias de diseño urbano sensible al agua no solo ayudan a reducir el caudal de la escorrentía, sino que tienen la capacidad remover cierto tipo y cantidad de contaminantes dependiendo de su diseño. Además, las especies vegetales que contemplan estas estrategias, mejoran la imagen urbana, incrementan y atraen biodiversidad, regulan el clima local, favorecen la infiltración y reposición de aguas subterráneas, e incluso, dan lugar a la producción de alimentos, potenciando los servicios eco sistémicos en general.

- Superficies permeables: mínimas en un 10% de la totalidad del predio para equipamientos de tipología de salud y seguridad; y 50% de áreas de los predios para equipamientos recreativo y deportes;
- Siembra de especies nativas en 100%;
- Implantación de mobiliario urbano y sistemas de iluminación con eficiencia energética;
- Promoción de facilidades higiénicas y sanitarias, no solo en espacios cerrados (aplica a parques abiertos);

Es importante entender que una ciudad sensible al agua requiere de una comunidad e institucionalidad sensibles al agua, en donde la conciencia y aceptación de la ciudadanía y sus autoridades juegan un rol muy importante para que políticas en materia de DUSA lleguen a ser materializadas. En este sentido, es necesario que tanto la comunidad como las autoridades y técnicos en cargos públicos entiendan que el proceso de alcanzar una ciudad sensible al agua requiere de años y de un cambio de paradigma en cuanto al manejo del agua. El Diagrama 1 explica cómo se relacionan los paradigmas socio-políticos sobre el manejo del agua con la infraestructura que la autoridad municipal debe proveer para alcanzar la ciudad sensible al agua (Wong y Brown, 2009).<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Reporte de un taller mantenido en febrero de 2015 bajo el nombre de "Hacia una Ciudad de México Sensible al Agua", donde participaron el Gobierno de la Ciudad de México, la Autoridad del Espacio Público, 100 Resilient Cities, la Universidad Nacional Autónoma de México, el CAF Banco de Desarrollo de América Latina, la Embajada de los Países Bajos en México, De Urbanisten, y Deltares.

<sup>14</sup> Colaboración de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico-STHV.

### Impactos Ambientales y Mitigación:

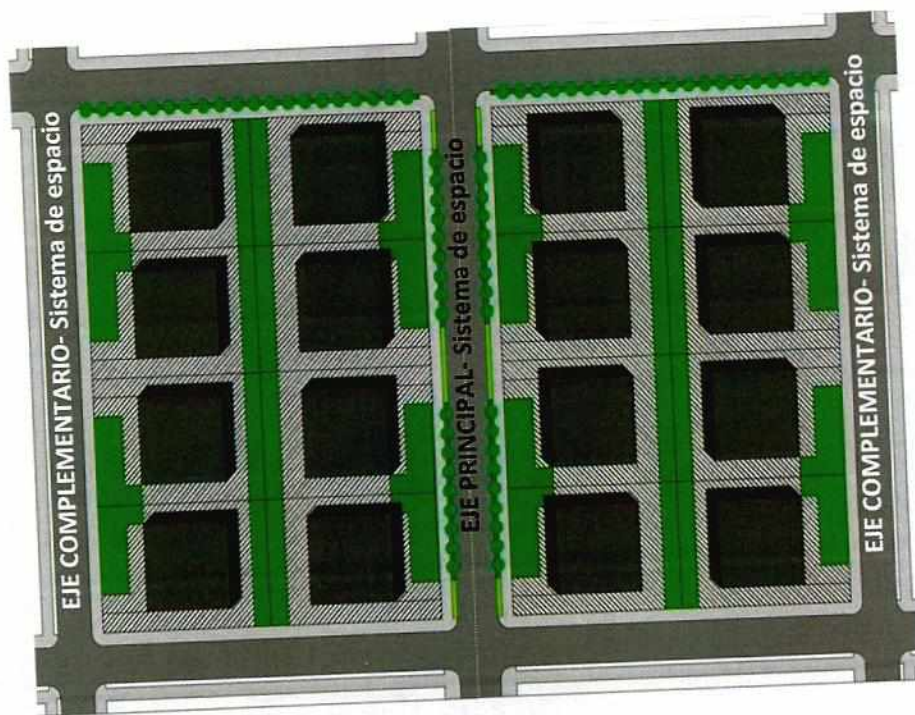
*“Probablemente, uno de los procesos que históricamente ha significado el mayor deterioro del entorno natural y del medio ambiente en todo el mundo, ha sido el cambio en los usos originales del suelo. La transformación hecha por el hombre de vastas zonas boscosas y de selvas para, después, dedicar estos terrenos a la agricultura y a la ganadería; o el avance de las zonas urbanas sobre el suelo rural, ha significado –e implica hoy– uno de los mayores desafíos ambientales”.*<sup>15</sup>

Es por ello que el proyecto del Plan Especial, ha elaborado la norma complementaria de arquitectura en atención a la mitigación de futuros impactos ambientales que debido a la dimensión de la zona de estudio podrían ser catalogados de manera multidimensional, sin embargo únicamente se medirá el impacto producido sobre la impermeabilización del suelo, promoviendo norma que “premie” de alguna manera al mantenimiento de cuerpos permeables.

Los impactos ambientales que se producen a partir del no cumplimiento de la norma complementaria son medibles en metros cuadrados “impermeabilizados”, aplicado a los tratamientos urbanísticos del plan.

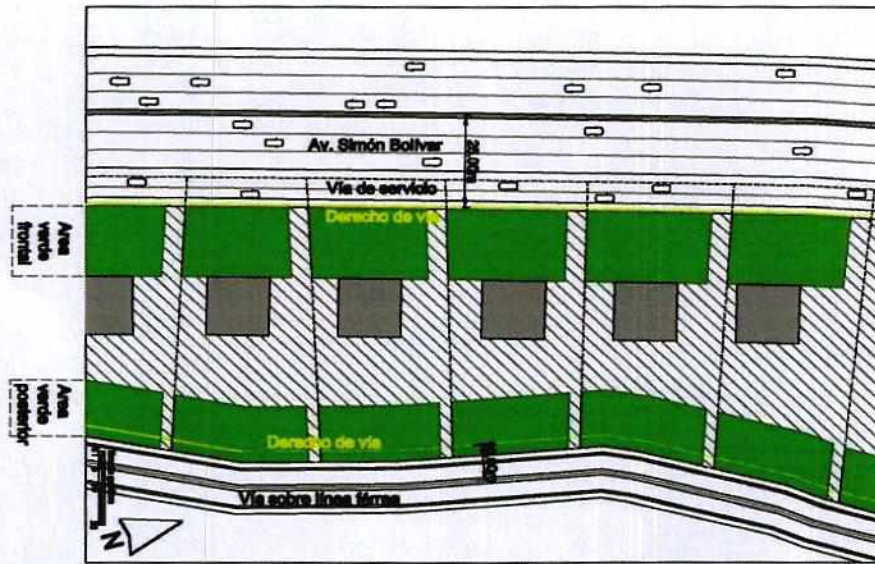
Figura 23 Esquema de de asignaciones de zonificación:

En manzanas, separadas por vías:



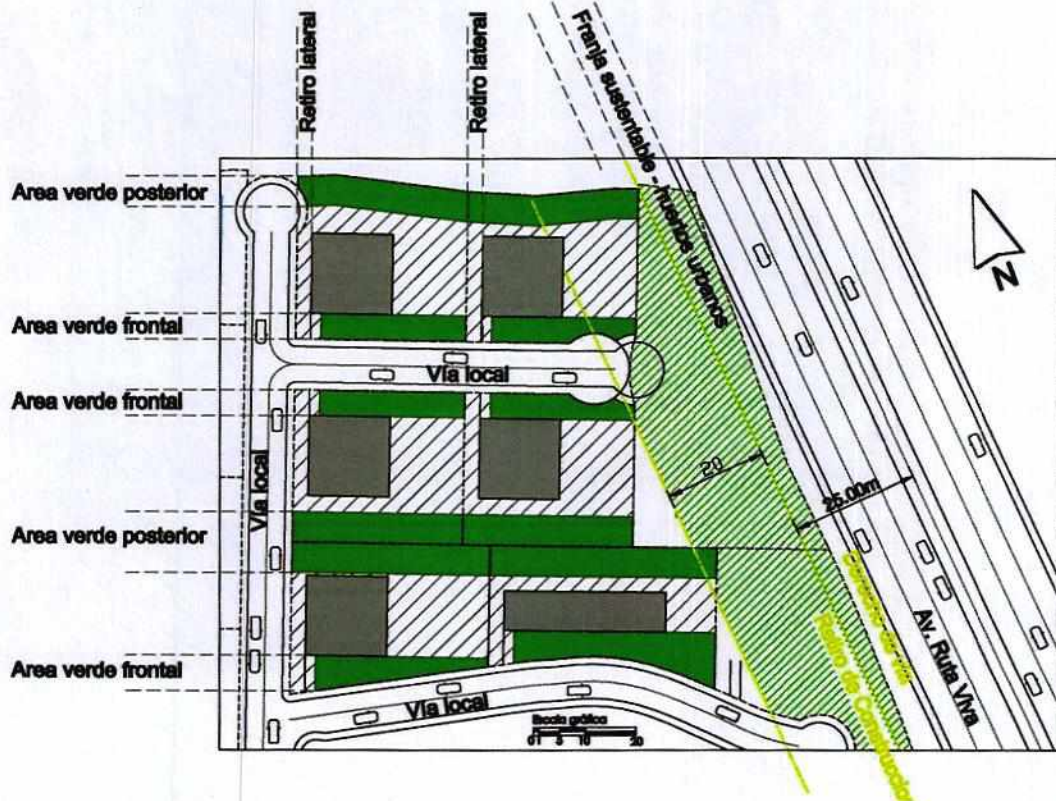
<sup>15</sup> <http://www.diversidadambiental.org/medios/nota289.html>

En manzanas, Predios localizados hacia la Av. Simón Bolívar:



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017

En manzanas con predios localizados hacia el eje de la Av. Ruta Viva:



En manzanas con predios con borde superior de quebrada:



Fuente: Elaboración GR-STHV, DMPPS, 2017

##### 5. Viabilidad Financiero-Económica.-

La gestión de suelo, es el instrumento que permite implementar efectivamente las acciones definidas en el modelo territorial del Plan Especial, en el marco del principio rector<sup>16</sup> de la distribución equitativa de cargas y beneficios producidos por el actuar público y privado en donde:

- **Cargas.**- son los gravámenes impositivos, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.
- **Beneficios.**- se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo e instrumentos complementarios.<sup>17</sup>

##### Estrategia de gestión de suelo:

Con el fin de administrar el suelo, se establecen **lineamientos de la estrategia de gestión:**

- a) Asegurar la justa participación del MDMQ en los beneficios generados por la integración de áreas de suelo rural a la categoría de suelo urbano;
- b) Generar condiciones de aprovechamiento racional del suelo;
- c) Incentivar y facilitar actuaciones privadas y públicas mediante el uso de instrumentos de gestión de suelo;
- d) Promover y generar instrumentos de financiamiento acorde a la planificación urbana vigente de nivel metropolitano y nacional;
- e) Definir instrumentos de gestión de suelo que permitan regular el mercado de suelo;

<sup>16</sup> Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

<sup>17</sup>IBIDEM.

Con el fin de lograr un desarrollo urbano coherente con la capacidad de carga del territorio, tanto del aspecto físico ambiental, así como del aspecto socioeconómico, se establecen las siguientes actuaciones estratégicas de la gestión del suelo:

- a) Definir programas y proyectos para asegurar la correcta dotación de sistemas públicos de soporte acordes a la implementación del plan especial por fases.
- b) Definición de subpolígonos de actuación en el marco de los tratamientos urbanísticos y unidades de actuación urbanística (unidades de gestión):
- c) Instrumentación de las actuaciones urbanísticas y definición de mecanismos de viabilidad financiera.

### 5.1. Programas y Proyectos:

Se establecen los siguientes programas y proyectos por componente de análisis, de la siguiente manera:

Componente	Aspectos físicos y bióticos	
<b>Programa:</b>	Sostenibilidad Ambiental y resiliencia frente al cambio climático (SAYRFCC)	
<b>Descripción:</b>	Promover y poner en valor el patrimonio natural. Prevenir la degradación de áreas naturales y consolidar el sistema metropolitano de áreas naturales protegidas, bajo el enfoque de recuperación y conservación de cuerpos naturales (quebradas y ríos), como articuladores del territorio en escalas barrial, parroquial y distrital.	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco de Pinsha	Implementación de un parque distrital, en donde el principio rector es la conservación del predio en el que se halla esta importante zona de bosque con la activación de puntos críticos para el adecuado funcionamiento del parque.	SAYRFCC - 1
Diseño Urbano sensible al agua	Consiste en implementar estrategias que permitan proteger la infraestructura urbana frente a eventos climáticos de lluvia extrema, así como incorporar el ciclo del agua y la biodiversidad asociada en el entorno urbano. Para ello es necesario retrasar, retener, almacenar, reutilizar, y solo cuando sea necesario, drenar la escorrentía urbana.	SAYRFCC - 2
Plan de Intervención Integral de quebradas (Sistema Hidrológico Del Auqui, Sistema Hidrológico Jaticu, Sistema Hidrológico El Tejar, Sistema Hidrológico Auqui-Huasi).	Comprende el monitoreo, control, limpieza y mejoramiento de la cobertura vegetal presente en el sistema natural. Declaración del sistema de quebradas como espacio de interés público, para su incorporación activa al sistema de espacio público y red verde urbana.	SAYRFCC - 3
Gestión de Residuos sólidos (contenedores)	Se dota la infraestructura para la recolección de recolección de residuos sólidos y se propone la implementación de un programa de educación sobre el manejo de residuos sólidos urbanos y su correcta separación con fines de reutilización y reciclaje.	SAYRFCC - 4

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
<b>Programa:</b>	Accesibilidad a los sistemas Públicos de Soporte (ASPS)	
<b>Descripción:</b>	Dotar y consolidar el sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, a través de la implementación de vías, espacios públicos de diversas tipologías, y conectarlos a través de fajas ciclísticas, aceras y otros elementos propios del mobiliario urbano, en las diferentes zonas del plan.	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Plaza de Bienvenida	Punto estratégico de acceso vehicular y peatonal del plan especial, propuesto como una plaza semi-dura que posiciona simbólicamente al sector.	ASPS-1

Componente	Estructura Urbana y Sistemas Urbanos	
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	Implementación de un parque infantil en un predio donado por la comunidad al MDMQ.	ASPS-2
Parque Recreativo Santa Rosa UNO	Mejoramiento y ampliación del área recreativa existente en el sector en donde se encuentran canchas deportivas y otros elementos de mobiliario urbano infantil.	ASPS-3
Parque Recreativo Santa Rosa DOS		ASPS-4
Parque Recreativo Santa Rosa Alta	Habilitación de un parque de recreación activa que se localizo entre la Av. Simón Bolívar -Ruta Viva- Línea férrea; y que forma parte del eje principal de espacio público del Plan Especial.	ASPS-5
Parque Recreativo San José	Habilitación de un área de quebrada rellena como parque infantil, y siembra de especies vegetales que permitan mantener la función de escorrentía. Se adiciona un predio privado que quedó como remanente de la construcción de la Ruta Viva.	ASPS-6
Áreas verdes San José II	Mejora en la cobertura vegetal de las áreas verdes de protección de la Av. Ruta Viva	ASPS-7
Áreas verdes San José II		ASPS-8
Cementerio Parroquial de Cumbayá	Se implementa el cementerio parroquial del sector en un área de 2,8 hectáreas. La programación arquitectónica contiene: zona administrativa, zona de panteón, estacionamientos, mausoleo, capilla, y servicios complementarios.	ASPS-9
Adecuación de la línea férrea+39+65+48 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes).		ASPS-10
Sistema vial- San Francisco de Pinsha (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes). Sistema vial- Santa Rosa 1 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes). Sistema vial- Santa Rosa 2 (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes). Sistema vial- San Patricio y San José (agua potable, alcantarillado, electrificación, infraestructura vial y puentes). Sistema de Articulaciones viales externas	Comprende la adecuación de la línea férrea para uso peatonal, ciclistico y vehicular, con el fin de mejorar la conectividad del sector del Plan Especial.	ASPS-11
		ASPS-12
		ASPS-13
		ASPS-14
		ASPS-15
		ASPS-16
		ASPS-17
		ASPS-18
		ASPS-19
		ASPS-20
		ASPS-21
		ASPS-22
		ASPS-23
		ASPS-24
		ASPS-25
		ASPS-26
		ASPS-27
		ASPS-28
		ASPS-29
ASPS-30		
ASPS-31		
ASPS-32		
ASPS-33		
ASPS-34		
ASPS-35		
ASPS-36		
ASPS-37		
ASPS-38		
ASPS-39		

06



<b>Componente</b>	<b>Socioeconómico</b>	
<b>Programa:</b>	Economía mixta y solidaria (EMS)	
<b>Descripción:</b>	Posicionar al área del Plan Especial en la parroquia de Cumbayá y del DMQ a través de la puesta en valor de la producción y oferta de microempresas cultivadoras	
<b>Proyecto</b>	<b>Descripción:</b>	<b>Código:</b>
Huertos Urbanos	Siembra, cosecha y venta de cultivos estacionarios libres de contaminantes y pesticidas.	EMS-1

### 5.2. Beneficios urbanísticos:

Son considerados beneficios a aquellos cuantificables en términos de aprovechamiento de edificabilidad y suelo provenientes de la implementación de obras públicas y de la nueva normativa asignada en el Plan Especial y se definen a continuación:

Beneficios Urbanísticos asignados al Plan Especial

NORMA DE PARTIDA					NORMA DE LLEGADA				
CLASE	PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO		ZONIFICACION	Área (m2)	CLASE	PLAN ESPECIAL			UAU
	USO DE SUELO	Área (m2)				USO DE SUELO	ZONIFICACION	Área (m2)	
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	25.095,11	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A602-50	3.323,85	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	51.949	Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	5.659,54	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	9.137,69	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	7.538,63	1
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	1.194,10	1
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	23.343	Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	11.126,06	1
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	12.217,05	1
RURAL	Agrícola Resid.		A602-50	3.655	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	3.655,30	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	9.067,10	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	3.084,03	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	40.496	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.885,43	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	14.098,31	2
RURAL	Agrícola Resid.	841.094	A1002-35		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	12.360,76	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	4.380,14	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	29.165,36	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	11.774,31	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	24.737,05	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	8.879,73	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	162.009	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	32.784,22	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	D302-50	20.560,36	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	10.798,32	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	12.356,19	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 2	A1002-35	1.304,78	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	2.930,67	2
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A1002-35	2.338,07	2
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	2.714	Urbano	Equipamiento	D302-50	2.714,22	3
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	84.574	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	47.325,47	4

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA					
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	16.593	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	37.248,91	5
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	16.592,98	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	270.294	Urbano	Equipamiento	A602-50	3.719,22	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	1.656,35	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	2.147,36	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	151.226,56	7
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	111.544,82	7
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	150.546	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	40.186,11	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Equipamiento	A1002-35	15.271,27	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35		Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	10.643,98	9
RURAL	Agrícola Resid.		A1002-35	7.123	Urbano	Area promocion	ZC	84.444,93	10
RURAL	Agrícola Resid.		A602-50		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	7.122,71	11
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5	27.797	Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	12.067,59	11
RURAL	Agrícola Resid.		A5002-5		Urbano	Equipamiento	A602-50	15.729,27	11
				841.094				841.093,90	
RURAL	Area promocion	125.623	ZC	14.747	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	14.747,06	1
RURAL	Area promocion		ZC	4.604	Urbano	Equipamiento	A1002-35	4.604,38	3
RURAL	Area promocion		ZC	106.272	Urbano	Area promocion	ZC	40.254,93	3
RURAL	Area promocion		ZC		Urbano	Area promocion	ZC	28.103,13	3
RURAL	Area promocion		ZC		Urbano	Area promocion	ZC	30.466,11	3
RURAL	Area promocion		ZC		Urbano	Area promocion	ZC	7.447,54	3
						125.623			
RURAL	Equipamiento	9.671	ZC	9.671	Urbano	Equipamiento	A602-35	9.671,08	6
				9.671				9.671,08	
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N	349.581	PQ	6.025,27	Urbano-PUOS	Equipamiento	A2502-25	6.025,27	5
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	13.462,07	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.818,90	12	
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	10.787,69	12	
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.693,05	12	
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	343.556	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.819,00	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.060,67	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	72.799,54	12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	25.758,96	12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N			PQ	Urbano-PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	13.565,84	12

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA			
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano- PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	7.550,19 12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano- PUOS	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	7.646,01 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	11.882,44 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	22.079,06 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	4.321,67 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	20.282,94 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	27.678,03 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.601,11 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.938,76 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.210,83 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	27.993,19 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	24.208,48 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	1.234,10 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	12.355,55 12
RURAL	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	8.114,89 12
URBANO	P. Ecol/Conser. Patri. N		PQ	Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	693,04 12
				349581			349.581,28
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	1.494,42 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	7.084,92 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Equipamiento	A1002-35	532,02 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	2.325,74 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Equipamiento	A1002-35	433,31 5
RURAL	Resid Rural 1	197.810	A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	3.680,90 5
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	130.042,20 6
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	8.270,21 6
RURAL	Resid Rural 1		A1002-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	14.432,97 6
RURAL	Resid Rural 1		A602-35	Urbano	Resid Urbano 1	A602-35	11.780,41 6
RURAL	Resid Rural 1		A602-35	Urbano	Resid Urbano 2	A602-35	17.732,98 8
				197.810			197.810,09
URBANO	Resid Urbano 1	385.785,96	A1002-35	Urbano- PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	2.899,20 1
URBANO	Resid Urbano 1		A1002-35	Urbano- PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	13.174,05 1

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA					
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	22.995,75	1
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	28.151,13	1
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A1002-35	3.053,52	1
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	2.003,70	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	26.702,81	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	763,04	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	10.600,23	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A602-50	6.320,33	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	47.170,81	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	23.333,05	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-50	4.059,37	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	8.578,66	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	344,17	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A1002-35	1.470,40	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-50	7.287,37	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-50	6.575,11	5
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	37.674,23	6
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	A602-35	2.029,53	8
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Resid Urbano 2	A602-35	35.389,71	8
URBANO	Resid Urbano		A1002-35		Urbano-PUOS	Equipamiento	D302-80	1.961,64	8
URBANO	Resid Urbano		A602-50	72.761,99	Urbano-PUOS	Resid Urbano 3	D302-80	71.798,06	8
URBANO	Resid Urbano		A602-50		Urbano-PUOS	Equipamiento	D302-80	963,93	8
URBANO	Resid Urbano		D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	6.913,02	9
URBANO	Resid Urbano		D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	D302-80	4.209,41	9
URBANO	Resid Urbano		D302-80		Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	3.854,31	9
URBANO	Resid Urbano		D302-80	20.486,16	Urbano-PUOS	Resid Urbano 1	A602-35	5.509,43	9
				385.785,96					385.785,96
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A1002-50	28.593,63	Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	22.365,92	1
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	1.324,55	1
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.336,56	1
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A1002-35	756,11	1
RURAL	RN/Prod. Sostenible	581.287,63	A25002-1.5		Urbano	Equipamiento	D302-50	5.927,56	2
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A25002-1.5	552.694,00	Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.810,18	2
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.580,59	2
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	D302-50	1.878,44	2
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A602-50	1.963,30	2
RURAL	RN/Prod. Sostenible		A25002-1.5		Urbano-PUOS	Equipamiento	A1002-35	7.570,09	5

14

NORMA DE PARTIDA				NORMA DE LLEGADA				
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Area promocion	ZC	28.593,63	10
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Rural	Equipamiento	A10002-5	310.413,15	10
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Rural	Equipamiento	A2502-25	35.930,49	10
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	118.935,62	11
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Equipamiento	A1002-35	4.847,26	11
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	Resid Urbano 1	A2502-25	35.220,31	11
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	36,12	12
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	10,40	12
RURAL	RN/Prod. Sostenible	A25002-1.5		Urbano	P. Ecol/Conser. Patri. N	PQ	787,36	12
			581,288				581,287,63	
<b>TOTAL</b>		2.490.853,08	2.490.853,08				2.490.853,08	

### 5.3. Costos Estimados:

Costos Referenciales Estimados para Equipamientos, Servicios								
Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana Distrital								
Parque Metropolitano San Francisco								
Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Plaza (lugar de encuentro)	Bulevar Amazonas	1	1388,82	\$ 165,00	1	\$ 165,00	\$ 229.155,30
Servicios/Infraestructura Pública	Estacionamientos	Parqueadero descubierto con acabados	1	925,00	\$ 78,00	1	\$ 78,00	\$ 72.150,00
Servicios/Infraestructura Pública	Kioskos	Porche	1	10,00	\$ 274,00	0,75	\$ 205,50	\$ 2.055,00
Recreacional	Caminerías	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	462,94	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 13.888,20
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	6471,92	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 129.438,40
Recreacional	Canchas de multi-uso	Cancha encementada	2	1600,00	\$ 65,00	1	\$ 65,00	\$ 104.000,00
Recreacional	Canchas de básquet	Cancha encementada	1	420,00	\$ 65,00	1	\$ 65,00	\$ 27.300,00
Administración	Edificio para administración, guardaparques e información	Oficina/Edificio de Oficina/Mezzanine	1	500,00	\$ 418,00	1,72	\$ 718,96	\$ 359.480,00
Recreacional	Plaza (lugar de encuentro)	Bulevar Amazonas	1	625,63	\$ 165,00	1	\$ 165,00	\$ 103.228,95
Servicios/Infraestructura Pública	Estacionamientos	Parqueadero descubierto con acabados	1	1251,00	\$ 78,00	1	\$ 57,00	\$ 71.307,00
Recreacional	Caminerías	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	625,63	\$ 30,00	1	\$ 25,00	\$ 15.640,75
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	7490,04	\$ 20,00	1	\$ 15,00	\$ 112.350,60
Patrimonial histórico	Tramos de conservación línea férrea	Limpieza manual de terreno	1	2760,00	\$ 1,42	1	\$ 1,42	\$ 3.919,20

Recreacional conservación	Senderos para caminar	Limpieza manual de terreno	1	3255,53	\$ 1,42	1	\$ 1,42	\$ 4.622,85
Recreacional conservación	Senderos para bicicletas	Limpieza manual de terreno	1	1627,76	\$ 1,42	1	\$ 1,42	\$ 2.311,42
Recreacional	Área boscosa		1	317909,28	\$ -	1	\$ -	\$ -
							<b>Subtotal</b>	\$ 1.250.847,67
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	244000,00	\$ -	1	\$ 17,00	\$ 4.148.000,00
							<b>Total</b>	\$ 5.398.847,67

**Cementerio Parroquial Cumbayá**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Servicios funerarios	Administración, salas de recepción y velación	Oficina/Edificio de Oficina/Mezzanine	1	1514,70	\$ 418,00	1,72	\$ 718,96	\$ 1.089.008,71
Servicios funerarios	Capilla	Iglesia/Capilla	1	500,00	\$ 418,00	1,51	\$ 631,18	\$ 315.590,00
Recreacional	Área verde útil	Patio-jardín abierto césped	1	5849,40	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 116.988,00
Servicios funerarios	Área de tumbas	Patio-jardín abierto césped + caminerías	1	22429,68	\$ 50,00	1	\$ 50,00	\$ 1.121.484,00
							<b>Subtotal</b>	\$ 2.643.070,71
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	36000,00	\$ -	1	\$ 17,00	\$ 612.000,00
							<b>Total</b>	\$ 3.255.070,71

**Plan de Intervención Ambiental Integral de Quebradas**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	Costo Unitario por Proyecto	Sub Total
Ambiental	Plan de Intervención Ambiental Integral del Auqui	Recuperación de Quebradas	1	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
Ambiental	Plan de Intervención Ambiental Integral del Auqui	Recuperación de Quebradas	1	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
Ambiental	Plan de Intervención Ambiental Integral El Tejar	Recuperación de Quebradas	1	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
Ambiental	Plan de Intervención Ambiental Integral Auquihuasi	Recuperación de Quebradas	1	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
					<b>Subtotal</b>
					\$ 140.000,00

**Parque Infantil Santa Rosa**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Juegos infantiles	Área verde recreativa	1	200,00	\$ 18,00	1	\$ 18,00	\$ 3.600,00
Recreacional	Juegos infantiles	Columpio, resbaladera, sube y	1		\$ 5.015,64	1	\$ 5.015,64	\$ 5.015,64

		baja, escalera china, escaler						
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	1500,00	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 30.000,00
Recreacional	Caminerías	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	300,00	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 9.000,00
							<b>Subtotal</b>	\$ 47.615,64
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	2000,00	\$ -	1	\$ -	\$ -
							<b>Total</b>	\$ 47.615,64

**Parque Recreativo San Juan Alto 1**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Canchas de fútbolito	Cacha césped sintético	1	800,00	\$ 40,00	1	\$ 40,00	\$ 32.000,00
Recreacional	Canchas de básquet	Cancha encementada	1	420,00	\$ 65,00	1	\$ 65,00	\$ 27.300,00
Recreacional	Canchas de vóley	Cancha encementada	1	162,00	\$ 65,00	1	\$ 65,00	\$ 10.530,00
Servicios/Infraestructura Pública	Baterías sanitarias	Batería sanitaria	1	30,00	\$ 418,00	1,24	\$ 518,32	\$ 15.549,60
Servicios/Infraestructura Pública	Kioskos	Porche	1	10,00	\$ 274,00	0,75	\$ 205,50	\$ 2.055,00
Recreacional	Caminerías	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	405,00	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 12.150,00
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	873,00	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 17.460,00
							<b>Subtotal</b>	\$ 117.044,60
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	2000,00	\$ -	1	\$ -	\$ -
							<b>Total</b>	\$ 117.044,60

**Parque Recreativo San Juan Alto 2**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Juegos infantiles	Parques infantiles	1	331,10	\$ 50,00	1	\$ 50,00	\$ 16.555,00
Recreacional	Juegos infantiles	Columpio, resbaladera, sube y baja, escalera china, escaler	1		\$ 5.015,64	1	\$ 5.015,64	\$ 5.015,64
Recreacional	Caminerías	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	331,10	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 9.933,00
Servicios/Infraestructura Pública	Baterías sanitarias	Batería sanitaria	2	60,00	\$ 418,00	1,24	\$ 518,32	\$ 31.099,20
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	2588,87	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 51.777,40
							<b>Subtotal</b>	\$ 114.380,24
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	3311,07	\$ 45,00	1	\$ -	\$ -
							<b>Total</b>	\$ 114.380,24

Parque Recreativo Santa Rosa Alta								
Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Juegos infantiles	Área verde recreativa	1	175,00	\$ 18,00	1	\$ 18,00	\$ 3.150,00
Recreacional	Juegos infantiles	Columpio, resbaladera, sube y baja, escalera china, escaler	1		\$ 5.015,64	1	\$ 5.015,64	\$ 5.015,64
Recreacional	Canchas de multi-uso	Cancha encementada	1	800,00	\$ 65,00	1	\$ 65,00	\$ 52.000,00
Recreacional	Caminerías	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	350,00	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 10.500,00
Servicios/Infraestructura Pública	Baterías sanitarias	Batería sanitaria	2	60,00	\$ 418,00	1,24	\$ 518,32	\$ 31.099,20
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	456,00	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 9.120,00
							<b>Subtotal</b>	\$ 110.884,84
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	1841,00	\$ 45,00	1	\$ 45,00	\$ 82.845,00
							<b>Total</b>	\$ 193.729,84

Parque Infantil San Jose								
Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Canchas de fútbolito	Cacha césped sintético	1	800,00	\$ 40,00	1	\$ 40,00	\$ 32.000,00
Recreacional	Canchas de básquet	Cancha encementada	1	420,00	\$ 65,00	1	\$ 65,00	\$ 27.300,00
Recreacional	Canchas de vóley	Cancha encementada	1	162,00	\$ 65,00	1	\$ 65,00	\$ 10.530,00
Servicios/Infraestructura Pública	Baterías sanitarias	Batería sanitaria	1	30,00	\$ 418,00	1,24	\$ 518,32	\$ 15.549,60
Servicios/Infraestructura Pública	Kioskos	Porche	1	10,00	\$ 274,00	0,75	\$ 205,50	\$ 2.055,00
Recreacional	Caminerías	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	659,00	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 19.770,00
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	4246,58	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 84.931,60
Parqueaderos	Estacionamientos	Parqueadero descubierta con acabados	1	263,00	\$ 78,00	1	\$ 78,00	\$ 20.514,00
							<b>Subtotal</b>	\$ 212.650,20
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	228,00	\$ 90,00	1	\$ -	\$ -
							<b>Total</b>	\$ 212.650,20

Áreas Verdes San José 1								
Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Caminerías	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	432,20	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 12.966,00



Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	8211,80	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 164.236,00
							<b>Subtotal</b>	\$ 177.202,00
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	8644,00	\$ 90,00	1	-	\$ -
							<b>Total</b>	\$ 177.202,00

**Áreas Verdes San José 2**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Camineras	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	197,95	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 5.938,50
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	3761,05	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 75.221,00
							<b>Subtotal</b>	\$ 81.159,50
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	3959,00	\$ 90,00	1	-	\$ -
							<b>Total</b>	\$ 81.159,50

**Plaza de Bienvenida**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	M2	Valor neutro m2	Factor x uso	Valor m2	Total
Recreacional	Camineras	Circulación peatonal descubierta adoquin /asfalto	1	119,2	\$ 30,00	1	\$ 30,00	\$ 3.576,00
Recreacional	Plaza (lugar de encuentro)	Bulevar Amazonas	1	417,2	\$ 165,00	1	\$ 165,00	\$ 68.838,00
Recreacional	Área verde	Patio-jardín abierto cesped	1	655,6	\$ 20,00	1	\$ 20,00	\$ 13.112,00
							<b>Subtotal</b>	\$ 85.526,00
Terreno	suelo	catastros - AIVA	1	1192,00	\$ 45,00	1	\$ 45,00	\$ 53.640,00
							<b>Total</b>	\$ 139.166,00

**Gestión de Residuos Sólidos**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	Costo Unitario	Total
Ambiental	Capacitación en Gestión de Residuos Sólidos	Mingas con EMASEO	1	\$ -	\$ -
Ambiental	Sistema de contenerización	Contenedores 2.400 litros	56	\$ 2.045,96	\$ 114.573,76
					<b>Subtotal</b>
					\$ 114.573,76

**Diseño Urbano Sensible al Agua**

Actividad	Elemento Urbano	Referencia	Cantidad	Costo Unitario por Proyecto	Total
-----------	-----------------	------------	----------	-----------------------------	-------

Ambiental	Estudio para Diseño urbano sensible al agua	DISEÑO DE UN MODELO HIDROLÓGICO, LICENCIA Y CAPACITACIÓN DEL SISTEMA EN LA CUENCA ALTA DEL RÍO CARCHI	1	\$ 50.000,00	\$ 50.000,00	
					<b>Subtotal</b>	\$ 50.000,00

#### 5.4. Financiamiento del desarrollo urbano:

El monto de inversión que se estima para la implementación de los programas y proyectos del Plan Especial es de \$23' 542.337 USD aprox., dicho monto variará en función de las condiciones económicas circunstanciales al momento de la implementación de las obras para el período de 10 años.

El monto estimado para las cargas urbanísticas se divide de la siguiente manera para cada proyecto:

Tabla 5. Costos Estimados de las Cargas Urbanísticas:

Proyectos	Costo Estimado de Proyecto
Proyecto Parque Metropolitano San Francisco	\$ 1.654.064,55
Plan de Intervención Ambiental Integral de Quebradas (4 Quebradas)	\$ 140.000,00
Proyecto Cementerio Parroquial San Francisco de Pinsha	\$ 3.676.160,19
Proyecto-Articulaciones Externas (agua potable)	\$ 30.819,17
Proyecto-Articulaciones Externas (alcantarillado)	\$ 289.737,42
Proyecto-Articulaciones Externas (electrificación)	\$ 51.835,46
Proyecto- Vías Articuladoras Externas (infraestructura vial)	\$ 659.570,68
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (puentes)	\$ 3.039,60
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (infraestructura vial)	\$ 3.013.233,35
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (agua potable)	\$ 58.327,03
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (alcantarillado)	\$ 772.908,87
Proyecto- Vía Colectora sobre la Línea Ferrea + 39 + 65 + 48 (electrificación)	\$ 240.561,38
Proyecto Parque Infantil Santa Rosa	\$ 40.000,00
Proyecto de Mejoramiento- Parque Recreativo San Juan Alto I	\$ 118.453,60
Proyecto de Mejoramiento- Parque Recreativo San Juan Alto II	\$ 392.761,05
Proyecto Parque Recreativo Santa Rosa Alta	\$ 270.729,20
Proyecto- Parque Infantil San José	\$ 210.918,30
Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 1	\$ 133.982,00
Proyecto de Mejoramiento de áreas verdes San José 2	\$ 61.364,50
Proyecto - Plaza de Bienvenida "Tres Nodos- San Francisco de Pinsha- San Patricio y Santa Rosa"	\$ 188.932,00
Proyecto de Implementación de Contenedores (Gestión de Residuos Sólidos)	\$ 114.573,76
Proyecto- Implementación de Estrategias de Diseño Urbano Sensible al Agua	\$ 50.000,00
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (agua potable)	\$ 8.263,78
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (alcantarillado)	\$ 104.499,19
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (electrificación)	\$ 11.836,29

Proyectos	Costo Estimado de Proyecto
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (puentes vehiculares)	\$ 1.304,98
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 1 (infraestructura vial)	\$ 167.395,79
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (agua potable)	\$ 35.273,59
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (alcantarillado)	\$ 276.037,58
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (electrificación)	\$ 76.933,90
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (puentes vehiculares)	\$ 1.075.703,80
Proyecto- Sistema Vial Santa Rosa 2 (infraestructura vial)	\$ 683.113,99
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (agua potable)	\$ 110.049,69
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (alcantarillado)	\$ 680.620,41
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (electrificación)	\$ 135.588,02
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (puentes)	\$ 2.603.789,27
Proyecto- Sistema Vial San Francisco de Pinsha (infraestructura vial)	\$ 2.348.515,57
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (agua potable)	\$ 135.143,02
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (alcantarillado)	\$ 432.930,93
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (electrificación)	\$ 134.517,59
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (puentes)	\$ 1.106.896,02
Proyecto- Sistema Vial San Patricio y San José (infraestructura vial)	\$ 1.241.952,33
<b>TOTAL ESTIMADO</b>	<b>\$ 23.542.337,85</b>

### 5.5. Instrumentos de la Gestión y el Financiamiento:

Con la finalidad de viabilizar la adquisición, la construcción y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico del área del Plan, se establecen los siguientes instrumentos para la gestión del suelo:

#### La Gestión del Suelo:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios:
  - Unidades de actuación urbanística;
  - Proyecto urbanístico arquitectónico Especial (PUAE);
- Instrumentos para intervenir la morfología predial y la estructura predial:
  - Reajuste de terrenos;
- Instrumentos para regular el mercado de suelo:
  - El anuncio del proyecto;
  - Enajenación de predios afectados; 18

#### La Financiación del Desarrollo Urbano:

- Instrumentos de Contribución Especial por mejoras;
- Concesión Onerosa de Derechos;

<sup>18</sup> El reajuste de terrenos, establecido conforme la Ley Orgánica de ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo

- Recaudación de Impacto Ambiental por Impermeabilización de Suelo;

### 5.6. Priorización de Proyectos y Temporalidad de Implementación del Plan Especial:

La priorización de proyectos, se define a partir de la matriz<sup>19</sup> que contempla el criterio técnico y el social; y establece valores ponderados, para cada proyecto, en observancia de lo siguiente:

- Ponderación de aspecto técnico: estimada a partir de los datos del diagnóstico del Plan Especial.
- Ponderación del aspecto **social**: obtenidos del proceso de socialización llevados a cabo durante el desarrollo y construcción del Plan Especial con la comunidad.

Cuadro de Ponderación de los criterios técnicos y sociales para la priorización de obras

Criterio	Descripción/Aspectos	Ponderación	Prioridad
Técnico	1. Biofísico/Ambiental 2. Socio-económico 3. Estructura Urbana 4. Sistemas Urbanos	67%	1. Muy Alto, 4pts; 2. Alto, 3pts; 3. Medio, 2pts; 4. Bajo, 1pt
Social/ Comunitario	1. Importancia para la comunidad (lo que la población pide y considera necesario)	33%	1. Muy Alto, 4pts; 2. Alto, 3pts; 3. Medio, 2pts; 4. Bajo, 1pt
Total Prioridad	Suma de Ponderación * Nivel de Prioridad	100%	

La ponderación de los criterios responde a las consideraciones técnicas y consideraciones propuestos desde la comunidad (aspectos sociales) del Plan Especial de acuerdo al diagnóstico y a las socializaciones. Se establece un ratio de 2:1 en el peso del criterio técnico con respecto al criterio social. Esto se debe a que si bien las demandas y necesidades de la población son importantes al momento de elaborar el presente instrumento, el aspecto técnico juega el rol fundamental para viabilizar las demandas.

Cuadro sobre ponderación y nivel de prioridad de un proyecto del Plan Especial

<b>Componente:</b>	<b>Estructura y Sistemas Urbanos</b>
<b>Programa:</b>	<b>Accesibilidad a los Sistemas Públicos de Soporte</b>
<b>Proyecto:</b>	<b>Parque Infantil Santa Rosa</b>
Puntaje (Nivel Técnico):	4
Observaciones: El terreno se encuentra en propiedad del DMQ (conforme los datos catastrales). Se encuentra además vacante.	
Puntaje (Nivel social)*:	4
Observaciones: Área en la que la comunidad ha manifestado su preocupación para habilitarse como un parque infantil. *Nota: puntaje adoptado a partir del proceso de socialización del plan.	
<b>4,0</b>	

<sup>19</sup> Matriz que pondera priorización de obras a partir de la importancia en el aspecto social y el aspecto técnico.

A continuación se establece las definiciones que dictaminan el nivel de prioridad de cada proyecto del plan.

**Cuadro de criterios para la definición de prioridades en el aspecto técnico y social**

Nivel de Prioridad Criterio Técnico		Definición
Prioridad 1	Muy Alto	Necesario para desarrollo urbano y objetivos estratégicos (OE).
Prioridad 2	Alto	Muy Importante para desarrollo urbano y OE.
Prioridad 3	Medio	Importante para OE.
Prioridad 4	Bajo	Sin injerencia en OE.

Nivel de Prioridad Criterio Social		Definición
Prioridad 1	Muy Alto	Determinante para comunidad
Prioridad 2	Alto	Importante para comunidad
Prioridad 3	Medio	Medianamente importante
Prioridad 4	Bajo	No es considerado importante por la comunidad

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

**5.7. Horizonte de Implementación del Plan Especial:**

El horizonte de implementación del Plan Especial, ha sido considerado a partir del PMOT, en diez años, conforme a éste límite temporal, se ha realizado la siguiente estimación de recaudación en función de los instrumentos del financiamiento, de la siguiente manera:

Cuadro de Fases de Ejecución, cronograma de implementación y recaudación anual estimada.

Fases de Ejecución	Cronograma de implementación	Recaudación Estimada
Fase 1	Año 2	\$ 2'354.233,79
Fase 2	Año 3 en adelante	\$ 21'188.104,07

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

**Proyección de Recaudación Anual:**

Mecanismos de Financiamiento	Carga Distrital	Carga Local	Cargas Totales	Valor Anual*
CEM	\$ 3.251.093,73	\$ -	\$ 3.251.093,73	\$ 325.109,37
COD	\$ -	\$ 16.954.959,07	\$ 16.954.959,07	\$ 1.695.495,91
COD (PUAE)	\$ -	\$ 2.354.233,79	\$ 2.354.233,79	\$ 235.423,38
LAIS	\$ -	\$ 982.051,27	\$ 982.051,27	\$ 98.205,13
Total	\$ -	\$ -	\$ 23.542.337,85	\$ 2.354.233,79

Fuente: Elaboración –Equipo del Plan, DMPPS, 2018

### 5.8. Riesgos

Como riesgos, se definen aquellas circunstancias por las cuales, la gestión e implementación de los programas y proyectos contemplados en el Plan Especial, podrían sufrir algún tipo de retraso en su implementación en función a los horizontes temporales constantes en éste documento o por efectos circunstanciales.

#### Estimación del Riesgo<sup>20</sup>:

Como riesgos, se definen aquellas circunstancias por las cuales, la gestión e implementación de los programas y proyectos contemplados en el Plan Especial, podrían sufrir algún tipo de retraso u obstrucción en función de la temporalidad prevista en éste documento. Los riesgos que se consideran como relevantes son los siguientes:

1. Los costos utilizados para generar el presupuesto del Plan Especial son referenciales y estimados, estos costos se basan en precios unitarios (generalmente de unidades de medida) y también han sido referenciados a base de contrataciones realizadas para proyectos similares públicos en otras dependencias, y pueden variar conforme las condiciones de un ciclo económico.
2. Si bien el Plan Especial tiene un horizonte de 10 años, no se considera un criterio de reajuste precios o inflación, esto se debe principalmente a que no se cuenta con datos históricos para poder generar este tipo de proyecciones. En lo posible, se recomienda actualizar estos costos en el transcurso de la ejecución del plan y realizar un monitoreo de estos precios de manera constante.
3. Para estimar los posibles montos de cada una de estas estrategias de financiamiento se realizó un análisis y cálculo de factibilidad, sin embargo, los fondos municipales anualmente asignados al plan especial, deberán ser encausados dentro de las distintas unidades de planificación de las unidades ejecutoras.
6. En cuanto a la Contribución Especial por Mejoras (CEM), se considera una estimación de recaudación progresiva, comenzando en el tercer año del plan, conforme se vayan implementado los programas y proyectos que se basan en ese mecanismo de recaudación para su implementación y que constan en este documento.
7. El monto aproximado de financiamiento por CEM se cobrará en los ámbitos distrital y local, diferenciando las cargas, según el beneficio de las obras estipuladas, para el efecto se han considerado las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios y su capacidad de pago.

#### 5.9. Ente gestor del Plan Especial:

Con la finalidad de implementar y viabilizar el sistema de gestión de suelo que contiene la operación urbanística y el correspondiente sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se deberá crear una unidad operativa en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) como ente rector de la planificación urbana del DMQ durante un período de 2 años, hasta que esta sea transformada en empresa pública, en donde adquirirá las funciones de empresas públicas metropolitanas conforme la norma metropolitana vigente adscrita a la STHV.<sup>21</sup>

### 6. Proceso Participativo del Plan Especial:

A continuación se muestra un resumen de las mesas de trabajo y los acuerdos alcanzados en cada una de ellas, los que han permitido alcanzarse y constar en el presente documento, a lo largo de la fase de diagnóstico y propuesta definitiva del área del plan especial.

<sup>20</sup> Riesgo definido por el conjunto de circunstancia que podrían ocurrir durante el transcurso del tiempo de vigencia del plan especial.

<sup>21</sup> Ordenanza Metropolitana No.301 de septiembre de 2004. que establece el Régimen Común para la Organización y Funcionamiento de las Empresas Públicas Metropolitanas.

### **6.1. Mesa de trabajo 1: Plan Especial**

INVITADOS: AZMT, GAD Cumbayá.

FECHA: miércoles 24 de mayo de 2017, de 09h00 a 13:00

LUGAR: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

#### **Introducción:**

Se desarrolló la reunión en torno al modelo de desarrollo de la Ruta Viva, Tratamiento Urbanístico, modelo de desarrollo sostenible, Red verde urbana y Construcciones hechas en el sector.

La última reunión fue en diciembre 2016, por lo que estaban pendientes de esta mesa de trabajo.

#### **Participantes:**

María Reyes. AMZT. Coordinadora. 0992772315

Sonia Chuquimarca. GAD Cumbayá. Vicepresidenta. 0998574120

Cristina Paredes, Coordinadora del Plan Especial STHV.

Gustavo Valdez. Presidente GAD. 0996601986

Pablo Ortega. STHV, equipo técnico STHV.

Thelmo Gaona STHV, equipo técnico STHV.

Luis Sarabia. STHV, equipo técnico STHV.

Guillermo Robles. STHV, equipo técnico STHV.

Santiago Palma. STHV, equipo técnico STHV.

Daysi Maisincho, equipo técnico STHV.

#### **Vías:**

Gustavo Valdez. Presidente del GAD Cumbayá. Existe una intensa actividad en las vías, sin permisos, sin retiros de ley, se construye en las cunetas, lo mismo sucede en la avenida Simón Bolívar. Quisiéramos saber qué piensa hacer el IMQ?

Técnico se pensaría en una oficina que dé seguimiento a lo planteado en la planificación de estos planes.

#### **Zona de equipamiento:**

Sonia Chuquimarca. GAD Cumbayá. La zona cercana al Banco Central del Ecuador (BCE) la hemos planificado como una zona de equipamiento, es la única zona que tenemos de expansión y para tener todos los servicios que en este momento Cumbayá carece, no solo desarrollarle como en el gráfico aparece, sino con algunos servicios más.

Gustavo Valdez, hay una zona de 9,7 ha. A nombre de Rosa Poveda viuda de Borja, al recuperar esta zona que le pertenece al BCE y mientras se hacía este litigio contra los Borja, personeros del BCE dijeron que luego de este litigio se puede solicitar esta zona como una área de cementerio para toda la comunidad.<sup>22</sup>

Técnico, se espera que sea una zona de equipamiento, manejándose como área de conservación. Desde la parte técnica es posible hacer un cementerio.

Gustavo Valdez. En la zona, no se plantea tamaños de lote, los lotes son de 600 y 1000 m., bajándose a 300. El problema sería de conectividad, manejarse con densidades bajas se protege la zona. La idea es zonas medias y bajas.

---

<sup>22</sup> Para Valdez, esta es una "tesis" y pregunta si es posible, ya que el cementerio que se tiene actualmente no abastece.

La empresa de ferrocarriles ha pedido que se haga cualquier propuesta una vez que se tenga el Plan de Desarrollo en la zona, nosotros pedimos que la vía del ferrocarril sea una vía vehicular en la línea férrea (ya que se dice que no es posible recuperar esta vía) hay que celebrar el convenio para empezar este derecho de vía. Lo ideal sería una vía de 20 m. Técnicamente se dice que esto es así, pero hay zonas que son imposibles tener estos 20 m. (Por lo habrá que hacer los cálculos)

Santa Rosa y San José son áreas de concentración.

En Santa Rosa hay vías pero en San Francisco de Pincha no se ha concretado por ser una zona de reserva que suspendió el trazado vial. Se tenía pensando en el 2010 un trazado vial de 30 ha.

#### Recomendaciones de esta reunión.

- Se recomienda por parte GAD. expropiar para no tener conflicto con las personas del sector.
- Los dirigentes saben de la afectación vial.
- Este momento es necesario consolidar la propuesta. Gustavo Valdez.
- La STHV, a través de la ley de ordenamiento territorial, pide que haya cargas y beneficios, por lo que se está haciendo un cálculo para saber cuánto es el área de retiro, permitiendo que se integre a un suelo urbano.
- Se solicita una reunión en la parroquia para dar a conocer este Plan y creen que la comunidad aportara para mejorarlo.

#### 6.2. Mesa de trabajo 2: **Plan Especial.**

TEMA: Recomendación o comentarios de los Técnicos de las empresas públicas.

INVITADOS: EEQ, EPMAPS, EPMMOP.

FECHA: miércoles 31 de mayo de 2017, de 09h00 a 13:00

Lugar: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

- En cuanto a la utilización de la vía del tren, se dice que se puede hacer un convenio de uso, pero habría que asegurarse legalmente.
- Los derechos de vía, es cuando se tiene el trazado, se está construyendo, el momento de expropiar, se diseña la vía, si se piensa que se utilizará más se escribe en un documento, sino está escrito se pierde el derecho de vías. Ver: COTAC dice que no se puede expropiar dos veces por el mismo motivo, por lo tanto hay que respetar lo que ya se expropio. 25 m. Por lo tanto solo hay un retiro. La ley de caminos no nos ampara.
- En cuanto al agua, no se puede dar agua a los locales que están cerca de la vía, por problemas de topografía. El sector no tiene problema con el agua. Para suelo rural no damos facilidad a las urbanizaciones, unifamiliares. Lo que nos limita es no estar en la zona de presión.
- Alcantarillado, es necesario que hagan su propio sistema o que se de tratamiento, si no hay como conectarse.

#### 6.3. Mesa de trabajo 3:

TEMA: Recomendación o comentarios de los Técnicos de las Secretarías y dependencias Municipales.

INVITADOS: EEQ, EPMAPS, EPMMOP.

FECHA: viernes 02 de junio de 2017.

Lugar: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

- Como responsabilidad del IMDQ, es necesario que se le dé una repuesta en cuanto a la afectación vial, es necesario saber si habrá otra afectación sobre el territorio. Si el IMDM no interviene, se tendrá problema.



Luego puede suceder (lo que ahora sucede) con la Córdova Galarza que no es posible controlar. (Marcelo Narváez)

- En lo vial, la franja que se reserva la organización rectora, hay que ver si la franja ha sido utilizada en un 100% habría que conservar esa franja,
- El tren en cuanto a las características que tiene puede ser habilitado para turismo, hay que preguntar a la gente que dice al respecto.
- Técnico: nos dice que es una zona degradada por lo que hay pocas posibilidades de recuperación de la línea del tren.
- Como es un suelo que presiona por ser urbano, hay que hacer una consulta al MAGAP. Sobre la vía cercana a El Auqui .
- Dejar estipulado el tipo de trazado, con la viabilidad



Imagen de Mesa de Trabajo 3

#### 6.4. Mesa de trabajo 4:

TEMA: Línea Férrea, rehabilitación. Reunión con el fin de orientar las acciones que permitan consolidar el Plan Especial en el sector, en cuanto a: ejes vehiculares, ciclo vías, ciclo rutas y/o parques lineales entre otros; en la zona de la línea férrea.

INVITADOS: IMP, EPMMOP.

FECHA: viernes 28 de julio de 2017.

Lugar: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

#### Participantes:

- Carolina Castro EPMMOP. Directora de proyectos. carolina.castro@epmmop.gob.ec
- Walter Bernal EPMMOP. GEF. walter.bernal@epmmop.gob.ec
- Lorena Beltrán. EPMMOP. GEF. walter.bernal@epmmop.gob.ec
- Esteban Andrade. EPMMOP. Gerencia Espacio Público. esteban.andrade@epmmop.gob.ec
- Jesús Ma. Loor B. IMP Director de Inventario Patrimonial. jesus.loor@quito.gob.ec
- Luis Sarabia. Técnico
- Guillermo Robles. Técnico
- Cristina Paredes, Coordinadora del Plan Especial STHV.
- Pablo Ortega. Técnico
- Santiago Palma. Técnico

#### **Antecedentes:**

Mediante acuerdo Ministerial 029 de 1 de Abril de 2008, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, INPC, declara como bien perteneciente al Patrimonio Cultural del Estado a la Red Ferroviaria del Ecuador "Monumento Civil y Patrimonio, Histórico, Testimonial y Simbólico". Por su parte, Ferrocarriles del Ecuador EP -FEEP fue constituida por Decreto Ejecutivo número 313 de 26 de abril de 2010 recibiendo todos los activos y propiedades de la antigua EFE.<sup>23</sup>

#### **Desarrollo de la reunión:**

María González. Da la bienvenida y explica el motivo de la reunión.

Pablo Ortega. Explica Plan especial de San Juan Alto, centraliza en su exposición el trazado de la vía férrea.

Jesús Loor. Director de Inventario Patrimonial. (IMP) Recién conozco de este convenio. Hace unos 9 años en la Alcaldía de Moncayo nosotros quisimos intervenir en la línea férrea en el tramo que pasa por Cumbayá y no pudimos hacer ninguna acción en nuestro proyecto, (consistente en mejoramiento público) ya que FEEP no permitió, aclarando que era competencia de FEEP cualquier mejora. Si ahora podemos con un documento hacer el acercamiento a FEEP. (Sería bueno)

El inventario del año 90 reconoce lo arquitectónico, área continua, hacienda, urbana, rural, este año y el anterior se hizo un registro de permanencia urbana y caminos ancestrales, aquí la línea ferres está considerada, así como las estaciones. Tenemos algunas fichas de puentes y túneles que van en este tramo.

Sería importante tener información de estas zonas de primera mano lo que se considera elementos de permanencia a conservar. Como MDMQ queremos poner en relevancia el trazado y criterio vial del siglo pasado.

Carolina Castro. EPMOP. Al ir más lejos que una vía peatonal o de bicicletas, debería La Secretaría y el INPC emitir criterios para evitar problemas legales. El tema es a nivel jurídico, es un tema legal, tiene que intervenir conservando, es necesario modificar este convenio para quitar o intervenir en la Gran Estructura.

#### **Compromisos:**

- Una nueva reunión la primera semana de agosto.
- Invitar a personas de otras Secretarías e INPC.

#### **6.5. Mesa de trabajo 5:**

TEMA: Reunión con el fin de orientar las acciones que permitan consolidar el Plan Especial en el sector, en cuanto a: ejes vehiculares, ciclo vías, ciclo rutas y/o parques lineales entre otros; en la zona de la línea férrea.

INVITADOS: IMP, Asesora de Alcaldía, INPC.

FECHA: jueves 03 de agosto de 2017

Lugar: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

Cristina Paredes y Pablo Ortega, presentan el Plan Especial; resalta la idea de utilizar la línea férrea como eje conector y ciclo vía.

Luis: presenta las limitaciones de tener una topografía difícil en el sector, asegura que la ruta de la línea férrea es la línea que articula la red vial en el sector.

María F. Carrión INPC. Es importante tener conocimiento del proyecto que se va a implementar en el sector, todos los elementos que conforman la línea férrea vienen a ser Patrimonio Cultural sin tener declaratoria. De

<sup>23</sup> [http://trenecuador.com/wp-content/uploads/gerencia-de-planificacion/RENDICION/2016/Informe\\_Rendicion\\_de%20cuentas\\_2016.pdf](http://trenecuador.com/wp-content/uploads/gerencia-de-planificacion/RENDICION/2016/Informe_Rendicion_de%20cuentas_2016.pdf)

lo expuesto aquí, hay ciertos tramos que ya están intervenidos, ya no hay elementos de la línea, mientras que en otros si... ¿Cuál es el porcentaje de la línea?

Cristina: estará máximo un 40% no está completa hay pedazos no hay continuidad, hay unos trazos de la gran estructura, como se muestra en las fotografías. (Revisión de las fotografías expuesta)

María F. Carrión INPC. Deberíamos hacer un recorrido para ver los tramos que estamos mencionando tener acceso al inventario y tener acceso para ver cuáles son parte del patrimonio cultural y poder seguir adelante, brindando todo el asesoramiento técnico posible.

Fernando Mejía. Arqueólogo del INPC. (La STHV) Solicitó hace unos días un Certificado de no afectación, este pedido no tiene validez dentro del departamento, se (remitió) a arquitectura para acordar (el tratamiento) en este tramo (de la línea férrea). Considerar que los valles son centros arqueológicos mas no la meseta de Quito, debería considerarse un antropólogo del IMP en caso de encontrar restos el momento de hacer movimiento de tierras.

María F. Carrión INPC. En este caso está involucrada una gran parte de línea, debería INPC estar presente en el proceso precautelar estos bienes. Si bien estamos a favor del desarrollo no estamos para imposibilitar proyectos grandes, que van a beneficiar a la ciudadanía. Dentro de nuestras competencias actuaremos aparados por la ley. Se propone entonces un recorrido y nuestra participación en el accionar de este proyecto.

Carla Arellano. Asesora del despacho del alcalde. Existe un convenio marco firmado por Ferrocarriles y MDMQ, se podría hacer otro convenio específico el cual puede ser tripartito, habría que ver legalmente si no hay problema en esto. Quizá una finalización de mutuo acuerdo para genera un nuevo convenio; al ser un convenio firmado por un asesor de la administración anterior, lo más conveniente sería que ahora sea el administrador la STHV, sobre todo pensando en que se vendrán otros convenios.

Jesús INPC. Es preferible un convenio nuevo pensando en la ley de cultura, y pensando en que cubra todos los ámbitos, incluyendo al INPC y pensando en toda las zonas donde pasa el tren. Gran parate de la vía esta alterada, pero nos tocaría ver en cada caso particular. Hay que recobrar la parte histórica dejando esa imagen de esa identidad. Como parte de la secretaria se podría comenzar un plan de gestión en este ámbito para que en conjunto se tenga el convenio.

María F. Carrión INPC. Es importante la participación de todos los involucrados y apoyar (para) conservar los bienes muebles que quedan y que son parte de la ciudadanía. Se podría conversar con nuestro jurídico y avanzar.

#### Compromisos:

- Recorrido en la zona donde se encuentra la Línea Férrea. Jueves 10 de agosto de 2017. 9:00. Con todos los asistentes, en la entrada a San Patricio.



Imagen de Mesa de Trabajo 5

#### 6.6. Mesa de trabajo 6 y Recorrido In Situ:

TEMA: Recorrido por la línea férrea en el tramo del Plan Especial.

INVITADOS: IMP, FEPP, INPC, GAD, entre otros.

FECHA: jueves 10 de agosto de 2017

Lugar: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

Luego del recorrido se hizo una pequeña reunión con las personas invitadas, dirige Cristina Paredes.

María F. Carrión INPC. Luego de haber constatado la parte de las rieles, no encontramos vestigios a parte de las rieles...

De acuerdo a la propuesta de la semana anterior de dejar la línea férrea en la parte central, donde estará la ciclo vía y la vía peatonal. En este sentido y tomando en cuenta la cláusula de que ingrese el INPC a este convenio (si ustedes lo consideran) y sin contar con nuestra participación. (En la parte de arriba y en los elementos visible en la zona del parque) Esperaríamos el borrador del convenio.

Los elementos que fueron parte del ferrocarril están considerados como patrimonio cultura y tendrían que estar contemplados.

Al ser un megaproyecto se necesitan reuniones periódicas con todos los actores por el momento participaremos de esta manera.

GAD Parroquial Tumbaco, gracias por invitarnos y reciba el respaldo del GAD.

Se agradece por el recorrido.

#### Compromiso:

- Enviaremos el documento borrador del convenio.

Recorrido por la línea férrea en el tramo del Plan Especial. Fotografías:





Imágenes de Recorrido y Mesa de Trabajo 6

#### 6.7. Mesa de trabajo 7:

TEMA: Línea férrea en el tramo del Plan Especial.  
INVITADOS: Secretaría de Movilidad.

FECHA: miércoles 06 de septiembre de 2017

Lugar: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

Vladimir: hicimos propuestas por tramos, ahora queremos hacer un taller con Movilidad para mantener o cambiar nuestra propuesta. Como segundo tema el convenio suscrito que está en revisión para ver como se hace el nuevo convenio.<sup>24</sup>

Se presentan los nuevos trazados<sup>25</sup> sobre una el viejo trazado con topografía compleja;<sup>26</sup> y donde debe constar la ciclo vía.

- Discusión de los perfiles (1 al 8). Tramos del 1 al 10.
- Privilegiar al peatón, por lo que la ciclo vía debe en algún momento compartirse con autos.
- Comprobar un tramo, y enviar la propuesta definitiva a Movilidad.
- La propuesta está lista para ser enviada a Movilidad. (22 de septiembre de 2017)

#### 6.8. Mesa de trabajo 8:

TEMA: Presentación de propuesta Modelo Territorial del Plan Especial.

INVITADOS: Representantes y presidentes de los barrios, Equipo técnico del GAD de Cumbayá y del Plan Especial

FECHA: viernes 29 de septiembre de 2017. 14H00.

Lugar: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Vladimir: bienvenida a los presentes; indica que esta es una reunión previa a la Socialización con la Comunidad.

Cristina: presentamos la propuesta, recuerda que la Propuesta ha tomado casi un año, dio inicio en noviembre 2016, y hoy nuevamente se vuelven a encontrar con muchas de las personas que dieron inicio a este proyecto.

Los barrios asistentes son: Santa Rosa, San Francisco, San Patricio, y San Juan Alto. Por parte del Municipio, la Administración Zonal y el GAD.

Preguntas de los presidentes de los barrios y Presidente del GAD.

- En ese mapa... Usted tiene una curva en la línea del ferrocarril, que está inserto en La Comuna. Al declarar vía pública que este dentro de la Comuna, como se resolvería esto.  
Al no tener injerencia en el área comunal, en esta parte se intervendrá como Chaquiñán, se hizo una variante al trazado para que no ingrese a la comuna. Intervenir hasta donde nos permite. En la segunda etapa habrá que tomar una decisión ya que la línea férrea pasará por aquí. El ente rector sería el INPC.
- Hay un área Municipal en Yanazarapata, hay un lote de 6.000 m. aproximadamente.

<sup>24</sup> Convenio suscrito entre EPFE-ALCALDÍA (2013), objeto Ciclo ruta.

<sup>25</sup> La propuesta para la utilización de la línea férrea comprende la utilización de componentes de espacio público, red verde urbana, sistema vial y conmemoración de la memoria histórica para aproximadamente 5 km de longitud de la línea, misma que se hallan dentro del área del Plan Especial de San Juan de Cumbayá, y que se dividen en tramos homogéneos y heterogéneos entre sí.

<sup>26</sup> Parcialmente utilizada como vía carrozable con coberturas asfálticas, tierra, hormigón y otros. Dimensiones de ancho variable entre 8 a 12 metros. Evidencia parcial de elementos pertenecientes a la Superestructura que se mantienen en el territorio

Se está activando como un parque infantil.

- Estamos hablando de aprovechamiento urbanístico: que va a pasar una vez que ustedes tiene ordenado, organizado, con ordenanza; pero el rato menos pensado vienen los proyectos especiales, alguien se le ocurre tener un espacio de 10.000 m. y se le ocurre jorobar la zona como está organizada y luego no hay como resolver el problema del tráfico. Entonces yo creo que se debe respetar y no porque es un proyecto especial, usted puede hacer 30 proyectos especiales y le van a complicar la vida.  
En este sentido yo les enseñe cuales son los actores principales en un mapa, hay una inmobiliaria que tiene más de 10 ha. El BCE tiene 40 ha. Que va a pasar cuando estos actores quieran hacer un proyecto especial...! Esta ordenanza pone los límites máximos de construcción. Considera estos predios y norma para que no rompan el modelo. Este punto es importante ya que el área tiene tamaños distintos.
- Está considerado en esa área una ciudad satélite para traer todos los servicios, sea Cumbayá o Tumbaco para que la gente no tenga que ir a Quito, se podría promover un lugar de servicio en el Plan. Una centralidad.  
Esta ya existe, está escrita con todas sus dimensiones: vial, ambiental, constructiva, entre otras. En el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial; documento macro que nos rige a todos y nos dice cuáles son las directrices que cada parroquia debe seguir. En este caso específico no iría para este sector que Usted señala. Se puede desarrollar actividades económicas servicios sociales, comerciales, entre otros. Pero no se trabajará como modelo especial de servicios.
- Turismo: vamos a tener gente que venga para usar la línea férrea, (ciclo vía) tendremos afluencia vehicular, restaurantes, locales comerciales; estos deben tener sitios adecuados para parqueaderos con prácticas de utilización de los espacios.  
Luis: dentro del plan no se ha contemplado mayor densificación, justamente para evitar conflicto vehicular, toda vez que la hidrología y topología, tiene grandes restricciones en el trazado geométrico, lo que se hizo es aprovechar lo máximo las vías ya existentes, vías que muchas de ellas rompen la normativa de construcción, la vía colectora (línea férrea) tiene una sección de 14 metros con dos carriles de sentido. En la parte central se ha contemplado con las distintas unidades (INPC, IMP, Movilidad) conservar la parte media para la línea férrea (en forma conmemorativa) se contempla zonas de parqueo, pero al ser una vía complicada no es posible en todo el tramo.  
Guillermo: la programación urbana basada en la ordenanza 137 de diseño, hizo que el proyecto contemplo toda normativa.  
Cristina: tenemos conexiones de senderos ciclisticos; en la la parte del cementerio también contempla servicios mínimos para las bicicletas.
- Trazado en Santa Rosa: hay vías de intensidad que nos dijeron que se van a regularizar dentro del Plan. Nos hemos propuesto la regulación de todas las vías en este sector, todas van a tener regulación, un estándar de calidad, áreas verdes entre otras.
- Tenemos un inventario de las dimensiones de todas estas, sabemos si están o no con asfalto, cuales están impidiendo el paso particular, todas fueron parte del diagnóstico, nos pidieron en este diagnóstico que pongamos a atención en santa Rosa, san José, san Francisco que tenían estas características; de la misma manera hemos tomando en cuenta la activación de las canchas. Hay bordillos que deben mantenerse y modificarse otros. Esto está en la Ordenanza.
- Como hay 115 vías, si están preocupados en alguna en particular podemos conversar sobre esta y verla en la STHV, durante la semana.
- En qué tiempo está tomada la ejecución del proyecto, cuales son las obras prioritarias.

El proyecto se creó en base al diagnóstico nos han dicho ustedes y los técnicos han pensado en las prioridades. Hay particularidades de estos más de 20 proyectos. Contemplamos 10 años para este proyecto. Wladimir: entregaríamos la ordenanza hasta diciembre para que entre a debate en Consejo. Este tiempo de los Concejales no lo sabemos.



Imagen de Mesa de Trabajo 8

#### 6.9. Mesa de trabajo 9:

##### **Socialización con la comunidad. Documento compilado.**

Lugar: GAD Parroquial de Cumbayá

Fecha: lunes 02 de octubre 2017, a las 14H00

Tema: Socialización del Plan Especial con la comunidad.

Presenta: Cristina Paredes.

Ver: Presentación del Modelo Territorial del Plan Especial.

##### Preguntas de la comunidad en relación a la línea férrea:

- Cuál es el ancho de las vías donde antes funcionaba la ex línea férrea.  
Guillermo y Luis: El tamaño general es de 14 m. Pero hay lugares donde puede llegar a los 10 m. En la calzada entre 3 y 3.65 m.
- En cuanto a las afectaciones ya dadas van a disminuir.  
En cuanto a las afectaciones se mantienen ya que es competencia del INPC. Nosotros vamos a habilitar 14 m. Dentro de esos 20 m de ancho que comprende la vía. La diferencia de esto (6 m.) Ustedes deberán mantener porque es una afectación dada por el Patrimonio Nacional. Equivale a un retiro frontal, como se ha venido dando desde hace algunos años. Sigue vigente la afectación, estos 6 m. Deben mantenerse sin construcción.

##### Preguntas de la comunidad en relación a lo vial:

- Hay un trazado vial en todo los sectores.  
Todo el sector tiene trazado vial con anchos de aceras de calles entre otras, todo está pensando en forma integral.



Se ha respetado las vías existentes y siempre pensando en hacer las afectaciones mínimas, hay que pensar en la topografía e hidrología del sector, el trazado vial no es muy generoso e inclusive muchas calles ya rompen reglas (radios de curvaturas, gradientes, entre otras) si hay ampliaciones serán de un metro máximo, no nos ha permitido ser más generosos.

- Frente a la Iglesia de Santa Rosa, cómo se podría salir y de cuantos metros sería esta salida.  
La calle tiene 6 m. si hay 500 departamentos... (En un supuesto)  
Tenemos una línea de 12 m. afectando al bosque. (Que en este momento se encuentra ahí)  
Vamos a tener unos aprovechamientos máximos, los predios grandes tienen otro tipo de connotaciones adicionales, con topes máximos y como tiene impactos en el sector, deberá cumplir con una calle más, un parque entre otras opciones. (De construcción) Se podrán las reglas de juego a través de la ordenanza. (Y del futuro proyecto del predio que este en zona de promoción)
- Cómo vamos a proteger los accesos a la ruta viva.  
Esta serie de líneas verdes a lo largo de la Ruta viva, (que se observa en el mapa) son las áreas de protección que (tiene la ruta viva) nosotros la activamos como huertos urbanos, pensamos que este momento no se le está aprovechando y se lo podría hacer con los huertos urbanos que se propone en el Plan. Hay una situación de corresponsabilidad, es importante que se apropien de los frentes de la Ruta viva, sin edificaciones.

Preguntas generales con respecto al Plan Especial:



Imagen de Mesa de Trabajo9

- En la vía donde yo vivo no hay alcantarillado el proyecto se lo ve hermoso pero en mi barrio no hay alcantarillado no puedo tener luz eléctrica, hay asaltos, vivir en Santa Rosa es terrible.  
Este proyecto pretende la conversión del suelo (en este caso) a suelo urbano para mejorar la implementación de servicios. No se puede acceder en este momento (a los servicios) hasta que apruebe el Consejo (la Ordenanza) con esta aprobación (del cambio de la clasificación de suelo) de se llevaría a las empresas (Publicas) donde se generaría la factibilidad de servicios.
- El área que usted (menciona este momento) tiene propietarios, las propiedades afectadas no son pagadas por el Municipio.
- Sacamos los (nombres de los) propietarios de los lotes, (el terreno que hablamos) fue entregado al Municipio está en propiedad Municipal, las canchas (intervenidas) son las misma que ya existían y que

- ustedes están utilizando, hay una afectación para la implementación de la Plaza de Bienvenida, un lote que está en la vía del ferrocarril, la idea es evitar accidentes por el radio de curvatura, aquí afectamos algo en un macro lote que esta sobre la Simón Bolívar.
- Habilitamos una quebrada, hay una afectación para una chancha, hay una afectación sobre un lote. (Que esta sobre el borde superior de la quebrada)
  - El Centro de salud propuesto es en un terreno Municipal por lo tanto tampoco afectamos.
  - El Parque San Francisco, donde está El Banco Central es un terreno del Gobierno Nacional.
  - De todas maneras sí alguien cree que hay afectación en su lote pueden (venir) a la Secretaría para ver en un mapa. (Si tiene algún tipo de afectación)
  - 
  - El Tratamiento incluye tratamientos de conservación.
  - El tratamiento de conservación es para áreas que tienen características especiales de valor natural, paisajístico, áreas consolidadas de edificaciones que estén construidos en 2 o 3 pisos pero son patrimoniales.
  - 
  - Hablamos de rellenos de Quebradas.
  - Se aplica a las quebradas que significa monitoreo, reforestación para las áreas de quebrada. Hay una ordenanza desde el 2013 que protege las quebradas del DMQ. El sector está en una zona de vulnerabilidad el rellenar las quebradas por un lado está penalizado y por otro se están afectando ustedes mismos, el agua del Auqui o fuertes lluvias pueden afectar seriamente. (Se conserva la quebrada en su mismo estado o se la mejora)
  - Que nos garantiza que alguien no se siente con ustedes y decida hacer 50 pisos ahí.
  - Estamos trabajando un plan especial, de manera técnica, este es un plan especial de 255 ha. Se podrá solicitar a través de las ordenanzas los techos máximos de abuso indiscriminado del suelo. (Y así las autoridades tener control de lo que sucede aquí)

Tabla 6. Documentos de verificación de asistencia y acogida a los talleres del Plan Especial San Juan:

AÑO 2016:

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

**PALNES ESPECIALES:** 22-nov-16 9H00

NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELEFONO CONVENCIONAL	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
Pablo Masanchi	SIN	3952300 ext. 13733	099232021	pablo.masanchi@quito.gov.ec	<i>EM</i>
María Jarama	STUV-DMPPS	3952300 ext. 13733		maria.jarama@quito.gov.ec	<i>MJM</i>
Marcos Jimenez	STUV	3952300 ext. 13733P		marcos.jimenez@quito.gov.ec	<i>MJM</i>
Wladimir Martinez	AZCA			wladimir.martinez@quito.gov.ec	<i>W</i>
Pablo Atapuma	STUV	3952300 ext. 13733		pablo.atapuma@gmail.com	<i>PA</i>
CRISTINA PAREDES	DMPPS	3952300 ext. 13733		cristina.paredes@quito.gov.ec	<i>CP</i>
DESI MANABIO	DMPPS	3952300 ext. 13733		desi.manabio@quito.gov.ec	<i>DM</i>
IDELE VILAVEGA	STUV	3952300		idele.vilavega@quito.gov.ec	<i>IV</i>
LUIS ANDRADA	AMET	3952300	0988304908	luis.andrade@quito.gov.ec	<i>LA</i>
MAGDALENA VASCONCOS	AMET	3952300	0988304908	magdalena.vasconcos@quito.gov.ec	<i>MV</i>

**SECRETARÍA DE TERRITORIO**

TEMA	PLAN ESPECIAL DEL SUELO URBANO Y TABERNA
FECHA	14 de Diciembre 2018
LUGAR	STHU

**ALCALDÍA**

N°	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CARGO	CELULAR	EMAIL	FIRMA
1	Fabian Taca Hernandez	Santa Rosa Cayapas	Vice presidente	098047979		
2	Fabiola Alvarado	Santa Rosa	Vocal	0984555416		
3	Rosa Quichimari	Santa Rosa	Presidenta	0987818281		
4	Bonita Quichimari	GRD Cayapas	Urbano	098824120		
5	Juan Quichimari	Santa Rosa C.	Procurador	0981510335	juanquichimari@gmail.com	
6	Mauricio Ferrero	SAN CARLOS	Vocal	0999202044		
7	Fernando Sarmiento	GRD CAYAPAS	Vocal	0998399798	fdosalariva@hotmail.com	
8	William Mendoza	Empresario Electoral	Ingeniero	098504171	williammendoza@gmail.com	
9	Rita Atapuma	STHU	Asesora		rita.atapuma@gmail.com	
10	Marta Yana	STHU	Asesora		martayana@gmail.com	
11	José Ignacio Parra	San Francisco	Presidente	0934455086		
12	Chiriqui Barba	Soc. NOVIIDAD	Técnico	098414305	chiriquib@telefonos.com	
13	Shirley Castro	Asesoría de Gestión	Asesora		shirleycastro@gmail.com	
14	Carolina Delgado	Asesoría de Gestión	Técnico	099702519	carolinadelgado@gmail.com	
15	Joscar Silva	Empresario	Ingeniero	0989663054	joscarfsilva@gmail.com	
16	Narissa Daquero	GRD Tababela	Coord. Principal	098518195	narissadaquero@gmail.com	
17	Zetha Ruiz	STHU	Asesora		zetharuiz@gmail.com	
18	Rosa Elena Dorado	STHU	Asesora		rosa.dorado@gmail.com	

**AÑO 2017:**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO**

TEMA	MESA DE TRABAJO PLAN ESPECIAL DE SUELO URBANO DEL DISTRITO DE CAYAPAS
FECHA	14 DE DICIEMBRE 2018
LUGAR	SALA DE REUNIONES DE LA STHU

**ALCALDÍA**

N°	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CARGO	CELULAR	EMAIL	FIRMA
1	Mario Reyes	A2 MT	COORDINADOR	098277235	marioreyes@telefonos.com	
2	Bonita Quichimari	GRD Cayapas	Urbano	098824120	bonitaquichimari@gmail.com	
3	Estelita Velasco	GRD Cayapas	Asesora	098660158		
4	Carolina Paredes	STHU - STPPS	Técnica		Krislyna.paredes@gmail.com	
5	Santiago Polua	STHU	Técnico	0980707026	santiagopolua@gmail.com	
6	Daniela Huarachi	STHU	Técnica		daniela.huarachi@gmail.com	
7	Juan Varona	STHU	Técnico	0984627817	juanvarona@gmail.com	
8	Thalino Jorjic	STHU	Técnico	0984125720	thalinojorjic@gmail.com	
9	Guillermo Robles	STHU	Técnico	0995329820	guillerorobles@gmail.com	
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						

SECRETARÍA DE TERRITORIO		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
ALCALDÍA		Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda				
FECHA:	14 DE DICIEMBRE 2018	HORA:	09:30			
ASUNTO:	MESA DE TRABAJO PLAN ESPECIAL DE SUELO URBANO DEL DISTRITO DE CAYAPAS	RELACION:				
LUGAR:	STHU					
1. PARTICIPANTES:						
NRO.	NOMBRE	SIGLA DEPENDENCIA	CARGO/ROL	CELULAR	EMAIL	FIRMA
1	Santiago Polua	STHU	Técnico	0980707026	santiagopolua@gmail.com	
2	Roberto Andara A.	STHU	Técnico	0999233225	roberto.andara@gmail.com	
3	Henry Velasco J.	S.H.	Técnico	0994196923	henryvelasco@gmail.com	
4	William Jorjic	STHU	Comunicador	0983026224	williamjorjic@gmail.com	
5	León Saravia	STHU	Técnico	0984627817	leon.saravia@gmail.com	
6						
7						
8						

**SECRETARÍA DE TERRITORIO**  
**ALCALDÍA**

TEMA	USO Y TIPOLOGÍA DE LA LÍNEA VERDE	DEPARTAMENTO DE URBANISMO
FECHA	03 AGOSTO 2017	H. 9:00
LUGAR	STHV	

N°	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CARGO	CELULAR	EMAIL	FIRMA
37	Pablo Ortega	STHV-DMPS	TÉCNICO	3052700	pablo.ortega@quito.gob.ec	[Firma]
38	Vladimir Tapia	STHV-D	TÉCNICO	0993026334	vladimir.tapia@quito.gob.ec	[Firma]
39	Guillermo Robles	STHV-DMPS	TÉCNICO	0993279670	guillerorobles84@gmail.com	[Firma]
40	Luis Saravia M.	STHV-DMPS	TÉCNICO	0984627817	Luis.Saravia@quito.gob.ec	[Firma]
41	Jesús María López Bravo	IMP	Director de Inversión	0999021447	jesus.lopez@quito.gob.ec	[Firma]
42	Rafael Uric	INPC	Asesor de Inversión	0993305212	rafael.uric@quito.gob.ec	[Firma]
43	MARÍA FERNANDA CARRERA	INPC	DIRECTORA (CONSERVACIÓN)	0998408882	mara.carrera@quito.gob.ec	[Firma]
44	Juliana Portillo	EPMMOP	ADM (Chaquira)	0994548111	juliana.portillo@quito.gob.ec	[Firma]
45	Carla Arellano	ALCALDÍA	ASISTENTE	0989703339	carla.arellano@quito.gob.ec	[Firma]
46	Christian Villalón	EPMMOP	COORD. GINT	0987512006	christian.villalon@epmmop.gob.ec	[Firma]
47	ESTEBAN ANDRADE	EPMMOP	GAPEV	0986556361	esteban.andrade@quito.gob.ec	[Firma]
48	WALTER BERNAL	EPMMOP	DRGP	096006470	walter.bernal@epmmop.gob.ec	[Firma]
49	SEBASTIÁN CASPANO	EPMMOP	COORDINADOR	0995886635	sebastian.caspaso@epmmop.gob.ec	[Firma]
50	Juan Carlos Córdova	J.P.P.M.	Técnico	099020503	juan.cordova@quito.gob.ec	[Firma]
51	KRISTINA PAREDES	DMPS	TÉCNICO	098495382	Kristyna.paredes@quito.gob.ec	[Firma]
52	Diana Arcejo	IMP	ABOGADA TÉCNICA	098826469	diana.arcejo@quito.gob.ec	[Firma]

SECRETARÍA DE TERRITORIO						
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO						
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda						
ALCALDÍA						
FECHA: viernes 29 de septiembre 2017			HORA: 14:00			
ASUNTO: Socialización del Plan Especial San Juan Alto			RELACIÓN:			
LUGAR: STHV						
1. PARTICIPANTES:						
NRO.	NOMBRE	SIG. DEPENDENCIA	CARGO/ROL	CELULAR	EMAIL	FIRMA
1	Fernando Rosales	Castroblanca	Jefe de	0983022823	Fernando.rosales@quito.gob.ec	[Firma]
2	Paulina Pardo	ANET	coordinadora	0995648978	paullinapardo@quito.gob.ec	[Firma]
3	Carolina Velasco	SAU	Asistente	0986207990	carolina.velasco@quito.gob.ec	[Firma]
4	Fernanda Salazar	SAU	Asistente	0998399993	fernanda.salazar@quito.gob.ec	[Firma]
5	Sandra Pazmiño	San Gabriel	Vice	0998534120	sandrapazmiño@quito.gob.ec	[Firma]
6	Alfonso Sánchez	Santa Rosa	Local	0991851814	alfonso.sanchez@quito.gob.ec	[Firma]
7	Fabrizio Alvarado	Santa Rosa	Local	0992755419	fabrizio.alvarado@quito.gob.ec	[Firma]
8	Rosa Pacheco	Santa Rosa	Participante	0982878281		[Firma]
9	Patricia Guevara	SAU	Local	0995671913	patriciaguerra@quito.gob.ec	[Firma]
10	Guillermo Robles	STHV	Técnico	0993279670	guillerorobles84@gmail.com	[Firma]
11	Juan Mantuano	Santa Rosa	coordinador	986891080	juanmantuano@quito.gob.ec	[Firma]
12	Andrés Sánchez	Santa Rosa	Local	0991851814	andres.sanchez@quito.gob.ec	[Firma]
13	Juan Córdova	Santa Rosa	Secretario	0924510230	juanmantuano@quito.gob.ec	[Firma]
14	Fabrizio Teco	Santa Rosa	Secretario	0939106009		[Firma]

(2)



Tema: PRESENTACIÓN OFICIAL DEL PLAN ESPECIAL SAN JUAN ALTO, SANTA ROSA Y SAN FRANCISCO DE PINSHA

Fecha: Lunes, 02 de octubre de 2017

No.	NOMBRE Y APELLIDO	CÉDULA	BARRIO/SECTOR	TELÉFONO	FIRMA	CORREO ELECTRÓNICO
1	Rosa Zapata	170110900.9	Santa Rosa.	0995603509	Rosa Zapata	
2	Blanca Vargas	170543872.7	Santa Rosa.	0989934126	Blanca Vargas	
3	Reinalda José López	170373947.0	Santa Rosa	0990235460	Reinalda José López	
4	Mariona Coronado	171193506.2	Santa Rosa	0995777396	Mariona Coronado	
5	Lamiquela Oriani	1708154214	Santa Rosa	0987026850	Lamiquela Oriani	
6	Blanca Velasco	1701181734	Santa Rosa	0949835050	Blanca Velasco	
7	Elena Velasco	170834898	Santa Rosa	099561040	Elena Velasco	
8	José Solórzano	1709306570	Santa Rosa	3554196	José Solórzano	
9	Pilar Velasco	170582976.7	Santa Rosa	3554454	Pilar Velasco	
10	Alberto Velasco	17090735	Santa Rosa	09941182000	Alberto Velasco	
11	Elsa Solórzano	17099279.1	Santa Rosa	0983113148	Elsa Solórzano	
12	José Cuervo	1709071924	Santa Rosa	0999201862	José Cuervo	electronic@delmunicipio.com
13	Maria Julia	170511959	MD 79/sector	099704330	Maria Julia	
14	Rosa Luis Holguín	1701187705	MEMORIA	9984257953	Rosa Luis Holguín	holguin@hcmecol.com
15	Nancy Flores	170628581	CAD CUMBA	099762694	Nancy Flores	



Tema: PRESENTACIÓN OFICIAL DEL PLAN ESPECIAL SAN JUAN ALTO, SANTA ROSA Y SAN FRANCISCO DE PINSHA

Fecha: Lunes, 02 de octubre de 2017

No.	NOMBRE Y APELLIDO	CÉDULA	BARRIO/SECTOR	TELÉFONO	FIRMA	CORREO ELECTRÓNICO
1	Margarita Jaimes	1703667244	San Francisco Pinsha	0993565385	Margarita Jaimes	
2	ALFONSO Román	0500518675	San Francisco de Pinsha	0984507343	ALFONSO Román	alfonsorománjusto@yahoo.es
3	Franco Rodríguez	17034434	Aguirre Tumbaco	099392623	Franco Rodríguez	Rodríguez.franco@gmail.com
4	Maria Soledad	171350190.0	Santa Rosa	0904557814	Maria Soledad	msu20017@gmail.com
5	Lamolina Alvarado	17045199.9	Santa Rosa	4922132	Lamolina Alvarado	
6	Rosa Guadalupe	1705203675	Santa Rosa	0987918281	Rosa Guadalupe	
7	Juan Sanguino	170370030.4	Santa Rosa	0997708954	Juan Sanguino	
8	Fabrizia Alvarado	171061336.1	Santa Rosa	0982555418	Fabrizia Alvarado	
9	Edys Quispe	171182945.1	San Patricio Alto	0967507361	Edys Quispe	
10	Rosa Zapata	170017548.2	Santa Rosa	0998026454	Rosa Zapata	
11	Maria Delia	05029060.0	Santa Rosa	0999100535	Maria Delia	
12	Eugenia Alvarado	170801470.6	Santa Rosa	0987048581	Eugenia Alvarado	
13	Rafael Sanguino	170896793.8	Santa Rosa	098528443	Rafael Sanguino	
14	Humberto Campaña	170715087.4	Santa Rosa	0994982194	Humberto Campaña	
15	Luis Vargas	170632681.1	Santa Rosa	0995603505	Luis Vargas	

RECORRIDO EN CAMPO 10-08-2017



NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELEF	FIRMA
Juan Carlos Calderón	Secretaría de Movilidad	0995028503	<i>[Signature]</i>
Sherry Velazquez	Secretaría de Movilidad	0994196973	<i>[Signature]</i>
JOSE GARCIA	FEEP	0939913779	<i>[Signature]</i>
Luis Tapia	STHU	0597026334	<i>[Signature]</i>
Jaime Pazmino	AMZumbaco	0998238671	<i>[Signature]</i>
DIEGO MORALES	AMZT	0941114567	<i>[Signature]</i>
Diana Arango	IHP	0998926464	<i>[Signature]</i>
Julian Parilla	EPMMOP- GAPEV	0984549151	<i>[Signature]</i>
ANDRÉS ROSAVERA	IHP	0987439863	<i>[Signature]</i>
Wladimir De la Torre	STHV-DMDU	0999851664	<i>[Signature]</i>
Fernando Salazar G	GAD-CUMBAYA	0998399998 fdosalazar@hotmail.com	<i>[Signature]</i>
Patricio Cisneros	GAD-CUMBAYA	0995678913	<i>[Signature]</i>
Guillermo Robles	STHV-DHPS	0995379670	<i>[Signature]</i>
Isaac Viteri	EPMMOP-GE	0999111141	<i>[Signature]</i>
Nicole Arango	INPC	0983321250	<i>[Signature]</i>
NAO FERDINAND CARRION	INPC	0084082987	<i>[Signature]</i>
Zoralex y Francisca	INPC	614269	<i>[Signature]</i>



TÍTULO DE PRESENTACIÓN OFICIAL DEL PLAN ESPECIAL SAN JUAN ALTO, SANTA ROSA Y SAN FRANCISCO DE PINSHA

Fecha: Lunes, 02 de octubre de 2017

Nº	NOMBRE Y APELLIDO	CÉDULA	BARRIO/SECTOR	TELÉFONO	FIRMA	CORREO ELECTRÓNICO
1	Guillermo Robles	1719157350	S.T.H.V.	0995379670	<i>[Signature]</i>	guillerobles88@gmail.com
2	Santiago Palma	1708264633	STHU.	0980707670	<i>[Signature]</i>	alex.palma@quito.gov.ec
3	CRISTINA CAJEDA	1719147116	STHU	0984955382	<i>[Signature]</i>	christyna@habea.com
4	Luis SARAVIA	1704721421	STHU	0984627817	<i>[Signature]</i>	luis_saravia_m@yahoo.com
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						