



0171

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza No. 023, publicada en el Registro Oficial No. 332 de 10 de agosto de 2006, aprobó la actualización del Plan General de Desarrollo Territorial;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Metropolitano, dentro de su jurisdicción, la de "formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.";
- Que,** el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones";
- Que,** los artículos 43 y 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establecen los objetivos, definiciones y disposiciones generales que contendrán los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** el último inciso del artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales e) de los artículos 57 y 87 del mismo cuerpo normativo, prescribe que es competencia del Concejo Metropolitano de Quito el aprobar y expedir, mediante Ordenanza, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial;

iii



0171

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Que, el 14 de diciembre de 2011, el Consejo Metropolitano de Planificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emitió su resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo contenidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito; y,

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría General de Planificación, ha recopilado las observaciones y sugerencias efectuadas por diferentes sectores de la ciudadanía, Juntas Parroquiales e instituciones académicas, en múltiples actividades de participación ciudadana a través de mesas de socialización.

En ejercicio de la atribución que le confiere los artículos 57 letra a), 87 letra a), 295 y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PMOT) DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo Único.- Se aprueba y expide el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), como instrumento de desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, agregado como anexo a la presente Ordenanza.

El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial se enmarca en los siguientes contenidos:

1. **Definición.-** El PMOT es el instrumento de la planificación del desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, que tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones del Plan Metropolitano de Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales.

uu



0171

ORDENANZA METROPOLITANA No.

2. **Objetivos.-** El PMOT procura el mejoramiento de la calidad de vida de la población a través del planeamiento y la gestión territorial coordinada con otros niveles de gobierno, la sustentabilidad del patrimonio natural, la regulación y gestión de un desarrollo urbano y rural equilibrado, sustentable y seguro, el mejoramiento de la movilidad, conectividad y accesibilidad, la dotación equilibrada de equipamientos y servicios y la dotación y mejoramiento del espacio público y áreas verdes.
3. **Ámbito de Aplicación.-** La presente Ordenanza tiene vigencia en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. El desarrollo físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en este Plan y en los demás instrumentos que lo desarrollan y complementan.
4. **Contenido.-** El PMOT se estructura a través de:
 - a. El Sistema de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos;
 - b. La Estructura de Desarrollo Urbano-Rural;
 - c. La Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad;
 - d. El Sistema Distrital de Centralidades Urbanas y Rurales;
 - e. La Red Distrital de Espacios Públicos y Áreas Verdes; y,
 - f. Los Instrumentos y Procedimientos de gestión para el Ordenamiento Territorial.
5. **Instrumentos de Acción.-** Son instrumentos de acción:
 - 5.1. Sin perjuicio de la aplicación del contenido descriptivo y memoria técnica del PMOT, constituyen instrumentos principales los siguientes mapas:
 - a) Áreas de Protección y Corredores Ecológicos, PMOT1 (Anexo 1);
 - b) Clasificación General del Suelo, PMOT2 (Anexo 2);
 - c) Sistema de Áreas Patrimoniales, PMOT3 (Anexo 3);
 - d) Área de Promoción Patrimonial, PMOT 3a (Anexo 4);
 - e) Sistema Integrado de Transporte Público, PMOT4A (Anexo 5);
 - f) Red Vial Principal, PMOT4B (Anexo 6);
 - g) Red Vial Principal PMOT4B1 (Anexo 7);

W



0171

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- h) Red Vial de Obras Prioritarias, PMOT4C (Anexo 8);
- i) Centralidades Urbanas, PMOT5 (Anexo 9); y,
- j) Centralidades Rurales, PMOT5A (Anexo 10).

5.2. Forma parte del PMOT, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (Anexo 11).

5.3. Constituyen instrumentos complementarios:

- a) Las normas de carácter administrativo contenidas en el ordenamiento jurídico metropolitano; y,
- b) Las reglas técnicas incorporadas al ordenamiento jurídico metropolitano, incluidas las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

6. **Declaración de interés público o social.**- Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de ordenamiento, planificación y gestión del territorio previstas en el PMOT. Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio metropolitano o de incidencia directa en el mismo deberán sujetarse a las determinaciones del PMOT y de sus instrumentos de acción principales y complementarios, y serán fiscalizadas y supervisadas por las respectivas autoridades municipales.
7. **Vigencia.**- El PMOT entrará en vigencia a partir de la publicación de la presente ordenanza, hasta el año 2022.
8. **Evaluación.**- La evaluación del PMOT será continua y permanente por parte de todas las entidades de la administración municipal. Para el efecto anualmente la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial procesará las observaciones institucionales y /o ciudadanas relacionadas con la aplicación y ejecución del Plan, las mismas que serán recopiladas, sistematizadas y puestas en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa Metropolitano y el Concejo Metropolitano para la toma de las decisiones correspondientes.
9. **Revisión.**- El PMOT podrá ser revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

u



0171

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- 10. Seguimiento y evaluación.-** La Secretaría General de Planificación realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación.
- 11. Interpretación y aplicación.-** El Concejo Metropolitano tendrá la potestad privativa y exclusiva para interpretar las disposiciones contenidas en el PMOT, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales del Plan y el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Disposición Transitoria.- Mientras se emiten los estudios definitivos del Sistema Integrado de Transporte Público, y los mismos sean aprobados por el órgano competente, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial se aplicará de manera parcial en lo que respecta a dicho sistema.


Disposiciones Derogatorias.-

1. Deróguese la ordenanza No. 0023, publicada en el Registro Oficial No. 332 de 10 de agosto del 2006 que contiene el Plan General de Desarrollo Territorial.
2. Deróguese todas las Ordenanzas y Reglamentos que se opongan a la presente Ordenanza.

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 22 de diciembre de 2011.


Sr. Jorge Albán
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE
QUITO

u



0171

ORDENANZA METROPOLITANA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito encargado, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 19 y 22 de diciembre del año dos mil once.- Quito, 30 DIC 2011

Abg. José Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 30 DIC 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 30 DIC 2011
.- Distrito Metropolitano de Quito, 30 DIC 2011

Abg. Jose Luis Arcos Aldás

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

DXAC

ui

**PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL****SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA****Contenido**

1.	Introducción.....	4
1.1	Antecedentes	4
1.2	Ordenamiento territorial - Marco legal	5
2.	Orientaciones y determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo	7
3.	Diagnóstico territorial del DMQ.....	13
3.1	Un territorio biodiverso	13
3.2	Características, escala y distribución de la población.....	14
	Mapa No. 1 Distribución territorial de la población 2011 - 2022.	19
3.3	El DMQ en la estructura territorial nacional y regional.....	19
	Mapa No. 2 DMQ: Límites territoriales con las provincias Pichincha, Imbabura y Santo Domingo de los Colorados.	20
3.4	Crecimiento y expansión urbana	25
	Zona Administrativa/área	31
	Superficie urbana	31
	Has	31
	Población 2010	31
	Densidad 2010	31
3.5	La concentración disfuncional: equipamientos y servicios	35
3.6	Movilidad y conectividad	39
3.7	Exposición a las amenazas, vulnerabilidad y riesgos en el DMQ.....	42
3.8	La conservación del patrimonio edificado	47
4.	Un nuevo Modelo Territorial para el DMQ.....	53
4.1	Integralidad regional del DMQ y gestión territorial coordinada.....	53
4.1.1	Modelo territorial	53
4.1.2	Políticas	57
4.1.3	Programas	59



4.1.4 Metas al 2022	59
4.2 Sistema de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos.....	59
4.2.1 Modelo territorial	59
4.2.2 Políticas	62
4.2.3 Programas	64
4.2.4 Metas	64
4.3 Desarrollo urbano y rural equilibrado, sustentable y seguro	64
4.3.1 Modelo territorial.....	64
4.3.2 Políticas.....	65
4.4 Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad	84
4.4.1 Modelo territorial	84
4.4.2 Políticas	85
4.4.3 Programas	92
4.4.4 Metas	93
4.5 Fortalecer el Sistema Distrital de Centralidades Urbanas y Rurales	94
4.5.1 Modelo territorial	94
4.5.2 Políticas	99
4.5.3 Programas	101
4.5.4 Metas	103
4.6 Red Distrital de Espacios Públicos y Áreas Verdes	104
4.6.1 Modelo territorial	104
4.6.2 Políticas	109
4.6.3 Programas	110
4.6.4 Metas	111
5. Instrumentos y procedimientos de gestión para el ordenamiento territorial	113
5.1 Problemas en la gestión territorial.....	113
5.2 Potencialidades para la gestión territorial.....	116
5.3 El suelo y los derechos y deberes asociados al mismo.....	117
5.4 Políticas de gestión territorial	120
5.4.1 Objetivos	120
5.4.2 Principios	122



0171

5.5 Estrategias de gestión territorial 124

mt



1. Introducción

1.1 Antecedentes

Según el marco legal definido por la Constitución Política del Ecuador, el COOTAD y el COPFP, el ordenamiento territorial consiste en una “planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, desarrolla la “proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un “nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones”¹.

En consecuencia, los objetivos de Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial debe definir las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos; diseñar y adoptar los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio; y, definir los programas y proyectos que concreten estos propósitos².

Para concretar estos planteamientos el POT debe fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y constituirse en el instrumento de cumplimiento obligatorio para las actuaciones de toda dependencia municipal sobre el territorio, vinculante para las actuaciones de otros niveles de gobierno sobre el territorio distrital y de cumplimiento obligatorio para actuaciones de parte de privados sobre este mismo territorio.

El presente documento sobre el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial se organiza en las siguientes partes:

- El marco legal para la formulación del PMOT del cual se extraen los objetivos, alcances y contenidos mínimos del mismo;
- El resumen de los objetivos planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos: Quito Ciudad- Capital, Distrito-Región; Quito para los Ciudadanos; Quito Lugar de Vida y Convivencia, Quito productivo y solidario; Quito Verde; Quito Histórico, Cultural y Diverso; Quito participativo, eficiente, autónomo y democrático;.
- El diagnóstico de la actual estructura territorial en el que se incorpora el análisis demográfico basado en el Censo INEC 2010;
- La propuesta de ordenamiento territorial para el DMQ, planteada por objetivos, políticas y programas territoriales acorde a la visión de desarrollo al 2022;
- Los instrumentos y procedimientos de gestión territorial para la implementación de actuaciones integrales y sectoriales sobre el territorio.

¹ Artículo 296 del COOTAD.

² Artículo 297 del COOTAD.

uu



De esta manera, el PMOT cumple su función definida en el COOTAD, de trasladar la planificación económica, social y ambiental a la dimensión territorial, formular determinaciones que racionalicen las intervenciones sobre el territorio y orientar el desarrollo y aprovechamiento sostenible del mismo.

La formulación del PMOT se sustenta en las siguientes fuentes de información y se nutrió y retroalimentó por medio de las siguientes actividades:

- El análisis de las determinaciones, lineamientos e informaciones contenidos en el Plan Nacional del Buen Vivir y su Estrategia Territorial Nacional, así como en las Agendas Zonales presentadas por SENPLADES para las zonas de planificación del país;
- La evaluación de los componentes territoriales de los diagnósticos estratégicos formulados para los Ejes del Plan Metropolitano de Desarrollo, elaborados en un intenso y fructífero diálogo con las Secretarías Metropolitanas competentes;
- Las observaciones y sugerencias recopiladas en múltiples actividades de participación ciudadana que han incluido mesas de socialización efectuadas en junio del 2010 con las Juntas Parroquiales, las realizadas con la ciudadanía en general (Julio 2011), en las Administraciones Zonales (Septiembre 2011), las académicas y eventos con jóvenes (Octubre 2011);
- El procesamiento de datos contenidos en el sistema de información georeferenciada de la STHV así como de estudios, diagnósticos, planes y proyectos de ordenamiento territorial disponibles en la Secretaría;
- Las bases de datos e informaciones adicionales puestas a disposición por otras dependencias municipales, entidades públicas u otros niveles de gobierno como Ministerios sectoriales y el INEC.

1.2 Ordenamiento territorial - Marco legal

Marco legal nacional: Constitución Política del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP)

El COOTAD y el COPFP establecen como principios para la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial: promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio; fomentar las actividades productivas y agropecuarias; la prestación equitativa de servicios públicos; y, la construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables³.

El COOTAD determina la formulación e implementación de estrategias integrales de hábitat y vivienda que impliquen servicios, espacio público, transporte público, equipamiento, gestión del

³ COOTAD: Art. 4, 54, 55, 84, 135, 137, 147, 274, 295, 296, 297, 466-469. COPFP: Artículo 2, numeral 3, 4, 7, artículo 43.

ut



0171

suelo y gestión de riego acorde a los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad; y , asigna a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la responsabilidad por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas. El alcance y los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial se determinan además en estrecha relación con las competencias de planificación del Gobierno Municipal.

Marco legal local: Régimen de Suelo DMQ

El COOTAD mediante Art. 296⁴ faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a normar instrumentos de planificación del ordenamiento territorial complementarios. Esto respalda los reglamentos del marco legal local vigentes en el DMQ, especialmente la Ordenanza Metropolitana No. 255 de Régimen del Suelo que define los instrumentos de planificación territorial.

El PMOT reemplazará al Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT). Acorde a la Ordenanza Metropolitana No. 255 del Régimen del Suelo, el PMOT podrá ser precisado y actualizado mediante instrumentos complementarios de planificación, dentro de los plazos y cumpliendo las funciones asignadas por la ordenanza en mención. Estos instrumentos son los siguientes:

- Plan de Usos y Ocupación del Suelo (Escala DMQ),
- Planes Maestro (Escala DMQ),
- Planes parciales (Escala zonal),
- Planes especiales (Escala sector),
- Proyectos urbano-arquitectónicos especiales (Lotes mayores a 10.000 m²),
- Normas complementarias (Normas de Arquitectura y Urbanismo).

Los instrumentos de planeamiento territorial mencionados permiten trasladar los contenidos del PMOT a la escala barrial o sectorial como unidad de análisis y ordenamiento tanto en lo urbano como en lo rural. En consideración de las determinaciones del nuevo marco legal nacional y de la reorganización del orgánico funcional de la administración municipal implementada desde el 2009 mediante la cual se crearon nuevas Secretarías con competencias que inciden en el territorio (Ambiente, Movilidad), se presenta la necesidad de cualificar y actualizar los tipos de instrumentos de planificación contenidos en la Ordenanza Metropolitana No. 255, tanto en lo que respecta a sus alcances, jerarquías e interrelaciones, como en lo referente a los procedimientos para su elaboración, aprobación y actualización.

⁴ "Los instrumentos de planificación complementarios serán definidos y regulados por la ley y la normativa aprobada por los respectivos órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados."



2. Orientaciones y determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo

La formulación del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial reconoce y se sustenta en los principios rectores y de gestión y en los objetivos planteados por el Plan Metropolitano de Desarrollo. Los principios rectores constituyen la modernidad y productividad, equidad, solidaridad, sustentabilidad, participación, diversidad e identidad, accesibilidad integral al medio físico, y a bienes y servicios; y, los de gestión: integralidad, territorialidad y gobernabilidad. Los objetivos estratégicos planteados por el PMD identificados por ejes, constituyen:

Quito: ciudad- capital, distrito-región:

- Planificar y articular sustentablemente el territorio regional inmediato reconociendo y potenciando los roles e interdependencias territoriales entre el DMQ, los cantones vecinos;
- Avanzar hacia un desarrollo urbano y rural eficiente y sustentable que reduzca las inequidades territoriales y los impactos ambientales de los procesos urbanos del DMQ en el territorio inmediato y regional.

Quito para los Ciudadanos - Ciudad de Derechos:

- Garantizar el acceso, disponibilidad y calidad de los servicios de agua potable y saneamiento a los ciudadanos del DMQ;
- Alcanzar y mantener la sostenibilidad de los servicios de agua potable y saneamiento con equidad social;
- Garantizar los servicios eficientes y oportunos de recolección de basura en todo el Distrito, a través de modelos tradicionales y alternativos, que se adapten a las distintas realidades urbanas y rurales, así como promuevan la reducción de desperdicios de material aprovechable;
- Obtener niveles moderados y manejables de violencia interpersonal a través de estrategias adecuadas de convivencia y organización comunitaria que conduzcan a recomponer el tejido social, recuperar la confianza interpersonal, la tolerancia, la solidaridad y el mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad;
- Generar mecanismos de coordinación, apoyo, seguimiento y promoción de estrategias con las otras instituciones responsables para prevenir, contrarrestar y neutralizar la incidencia de todo tipo de criminalidad organizada en la ciudad a través de un correcto seguimiento, investigación y juzgamiento de los hechos delictivos;
- Promover en el DMQ una cultura de paz y respeto basada en la garantía de los derechos de los y las ciudadanas a vivir una vida libre de violencia a través del fortalecimiento de los mecanismos integrales de atención de casos de VIF-G-VS que incluyen: programas de promoción de derechos, facilidades de acceso oportuno y eficiente a la justicia y atención especializada a víctimas VIF-G -VS, apuntando a la disminución paulatina de la incidencia de esta problemática en la población;

u



- Disminuir los niveles de mortalidad en accidentes de tránsito en el DMQ a estándares internacionalmente aceptables, por medio de campañas de control y educación a conductores y peatones, así como mediante la intervención física en los lugares en donde tienen lugar la mayoría de accidentes;
- Prevenir la victimización en el espacio público mediante la intervención en las características ambientales de los mismos y la promoción del uso y apropiación adecuados del espacio público;
- Propiciar el equilibrio y la equidad en la dotación de los servicios de salud para fomentar y mejorar su acceso a servicios de calidad y lograr la universalización e integralidad en el cuidado de la salud. (Racionalización entre zonas, territorios y distintos grupos de la población);
- Fomentar las actitudes, prácticas y espacios saludables para potenciar la salud de la población del DMQ, prevenir las enfermedades prevalentes y vigilar y controlar los factores de riesgo que inciden en la salud de la población del DMQ;
- Construir una ciudad que garantice a sus habitantes el derecho a la salud, con un enfoque de inclusión y equidad;
- Implementar un modelo de concurrencia de competencias de la educación entre el nivel central y el Municipio de Quito, para garantizar la inclusión de toda la población en el sistema escolar, la racionalización de la oferta en el territorio y la calidad de todos los servicios educativos del Distrito Metropolitano de Quito;
- Establecer una equilibrada y adecuada distribución de las instituciones educativas en todo el territorio del Distrito para consolidar las centralidades urbanas, la racionalización de la oferta educativa y su consiguiente impacto positivo en la calidad de los aprendizajes de los niños, niñas y jóvenes;
- Incorporar modalidades de oferta de inclusión en todas las instituciones escolares del DMQ, para garantizar el derecho a la educación de toda la población con rezago escolar o que no accede a la educación formal;
- Promover el uso educativo y recreativo de tecnologías de la información y comunicación para garantizar el acceso universal al conocimiento, de manera particular a la población escolarizada y adulta del territorio;
- Garantizar procesos permanentes de formación de capacidades ciudadanas de toda la población para fortalecer la participación social, el bienestar colectivo y la apropiación positiva del espacio público;
- Promover la optimización del uso y acceso a espacios deportivos seguros, acogedores, equipados para toda la población, de acuerdo con sus necesidades y especificidades (adultos, adultos mayores, niños, niñas, mujeres, jóvenes), mediante una oferta deportiva y recreativa múltiple;

u



0171

- Promover la atención especializada con servicios de protección especial a la población del Distrito con e alta vulnerabilidad, en coordinación con el nivel nacional de política para la inclusión;
- Generar condiciones de convivencia y cohesión social, a través del cambio de patrones socioculturales en la población del DMQ;
- Promover el acceso universal de las personas y familias en situación de exclusión, a los servicios públicos, tanto municipales como del gobierno central, a través de acciones afirmativas y servicios alternativos;
- Transversalizar el enfoque de inclusión en la gestión municipal a través de la articulación sectorial y la implementación distrital y territorial para su institucionalización.

Quito Lugar de Vida y Convivencia – El Derecho a la Ciudad:

- Mejorar el conocimiento de las amenazas naturales y antrópicas. La actualización de los estudios sobre amenazas, basados sobre eventos pasados y modelos probabilísticos, servirán para identificar mejor las amenazas, priorizar las intervenciones y mitigar los posibles impactos, con énfasis en los temas más recurrentes (inundaciones, deslizamientos e incendios forestales) y los de mayor impacto (sismos y erupciones volcánicas);
- Dotar de un marco normativo actualizado y actualizable en los aspectos de uso de suelo y de construcciones dentro del DMQ, incorporando de manera explícita y transversal la variable riesgo: Para evitar generar nuevos riesgos de desastre es necesario que la normativa existente tenga actualizaciones regulares con la información y datos sobre riesgos y desastres dentro del Distrito y acompañado de un control más fuerte y eficiente de parte de la autoridad municipal para que las normas locales y nacionales se cumplan de manera estricta;
- Reducir la vulnerabilidad existente, en especial de la infraestructura cuyos costos de inversión, tanto pública como privada, debe precautelarse mediante intervenciones de reforzamiento, aseguramiento y protección de esa infraestructura;
- Fomentar la cultura de prevención en la población y en las instituciones locales: Se debe incorporar a la cultura ciudadana el tema de la prevención de desastres, a través de la sensibilización pública, información y capacitación, con el compromiso de la ciudadanía y el municipio;
- Prepararse para responder de manera eficaz y eficiente ante los desastres que se presenten. Mejorar la preparación de la comunidad y las entidades de socorro y respuesta del DMQ es una tarea que debe ser continua en el tiempo, y el eje de las demás acciones de prevención;
- Transporte de buena calidad y con integración multimodal: Incrementar la oferta, la cobertura territorial y la calidad de todos los servicios de transporte público y comercial,

11



promoviendo paralelamente los modos no motorizados de desplazamiento, para reducir el impacto que sobre la calidad del aire genera el parque automotor. En el caso del transporte público, elemento articulador de este objetivo, se plantea la constitución de un sistema integrado conceptual, operativa, física y tarifariamente, asentado en los siguientes elementos: (a) poner en operación la primera línea del Metro de Quito, como columna vertebral del sistema a lo largo del eje norte sur de la ciudad; (b) optimizar los corredores exclusivos para servicios tronco-alimentados del Metrobús-Q, incorporando a los valles orientales y las parroquias del norte; y, (c) racionalizar el funcionamiento de los buses convencionales, tanto en sus rutas y frecuencias, cuanto en la eficiencia en las operadoras privadas;

- **Tránsito seguro para todos los usuarios de las vías:** Lograr que los desplazamientos se realicen en condiciones de eficiencia, precautelando como valor más importante la seguridad e integridad de las personas, particularmente las más vulnerables en el tránsito, los peatones y ciclistas. Se deberá ejecutar una estrategia de seguridad vial que englobe: (a) diseñar, señalizar, operar y mantener la infraestructura viaria; (b) promover la incorporación de dispositivos de seguridad de los vehículos, conforme el desarrollo de los mercados mundiales; (c) sensibilizar y educar en temas de seguridad vial a todos los actores del sistema; y, (d) mejorar la respuesta de los equipos de atención de accidentes, en coordinación con las instancias competentes;
- **Conectividad regional, interurbana y barrial:** Garantizar la conectividad de Quito, atender las zonas de crecimiento y dotar al área urbana consolidada con vías arteriales, colectoras y focales que favorezcan las prioridades del sistema en cuanto a seguridad vial y transporte colectivo. Esto es, privilegiar la intervención con cuatro prioridades: (a) optimizar la conectividad de Quito con la región y el país, a fin de profundizar su carácter de polo y fuente de desarrollo nacional; (b) asegurar los desplazamientos que se realizan en los corredores periféricos Mariscal Sucre y Simón Bolívar, así como en los escalones que cruzan la ciudad de occidente a oriente a lo largo de todo el trazado urbano; (c) resolver las intersecciones urbanas con mayor congestión, particularmente aquellas que inciden en las velocidades de servicio del transporte colectivo; y, (d) posibilitar los accesos y desplazamientos de los buses en los barrios periféricos;
- **Implementación y fortalecimiento de Red de Espacios Públicos:** Proveer espacios públicos de diferentes escalas, usos y características que consoliden un sistema territorial interrelacionado entre las áreas urbanas y ecológicas a partir de la utilización de los recursos geográficos, ecológicos y paisajísticos, que proporcionen una alternativa de movilidad y procuren la conservación de las unidades ecológicas (hábitats) que aún se conservan en el Distrito. Esta red se vincula fuertemente a la red urbana verde (en aquellas áreas de acceso y uso público) y a otra escala a los Corredores Ecológicos Distritales;
- **Recuperación equitativa del valor de uso socio cultural del espacio público:** Garantizar el uso y la apropiación por las diferentes culturas y grupos sociales de los espacios públicos a través del uso socio cultural que permita la realización de las actividades culturales y

u



físicas y la producción y reproducción de la memoria individual y colectiva, bajo criterios de accesibilidad, inclusión, democratización, estética, monumentalidad

- **Impulso al acceso a Vivienda de Interés Social:** Impulsar el acceso a la vivienda de interés social (VIS) y a su financiamiento, en especial para los grupos meta determinados, considerando diferentes modelos de gestión en la producción de vivienda en la búsqueda de mayores beneficios para la comunidad;
- **Regeneración Urbana (Oferta de vivienda recuperada):** Recuperar el uso habitacional en áreas consolidadas que se encuentren deterioradas o sub-utilizadas, que favorezca la oferta de vivienda con usos mixtos de tal forma que se garantice el acceso y la proximidad de la vivienda a servicios. Mediante esta estrategia se busca también la recuperación del uso residencial, en sectores en donde las dinámicas de servicios han desplazado a la vivienda hacia sectores periféricos;
- **Promover la residencialidad en áreas patrimoniales:** El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad (rehabilitación) de las edificaciones patrimoniales, en especial en el CHQ será la estrategia principal para la regeneración y mantenimiento de estas construcciones y la revitalización de los espacios públicos vinculados. Se debe prestar especial atención a los mecanismos de asistencia y compensación municipal que garanticen el mantenimiento y la calidad de las intervenciones de vivienda que se realizan en bienes inventariados de las áreas patrimoniales;
- **Regularizar todos los barrios informales en el Distrito y trabajar simultáneamente en el control para evitar el surgimiento de de nuevos asentamientos informales, a través del ejercicio de la autoridad, en el marco del plan de ordenamiento territorial y el plan de uso del suelo;**
- **Promover planes integrales de consolidación de los barrios regularizados, para que paulatinamente accedan a los servicios públicos básicos y equipamiento comunitario.**

Quito productivo y solidario – Oportunidades para todos:

- Posicionar a Quito como una Ciudad Región; como una ciudad en red. Que figure entre las principales ciudades productivas y de oferta de servicios de calidad a sus ciudadanos en el contexto latinoamericano;
- Fortalecer a las economías populares, sociales y solidarias en su desempeño social y económico, potenciando las capacidades de sus actores y generando condiciones que garanticen su sustentabilidad en tanto espacios de construcción válidos para el buen vivir;
- Intensificar las inter-relaciones productivas, sociales y territoriales del DMQ con su entorno de forma tal que reconozca su valor en el fortalecimiento del tejido productivo, social y cultural de lo local.

Quito Verde – Los derechos de la naturaleza y Medio Ambiente:

m



- Consolidar un sistema metropolitano de áreas de protección ecológica que promueva la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ. Este objetivo contempla la conservación de los ecosistemas más frágiles y amenazados (páramos, humedales, bosques secos); la consolidación de un subsistema distrital de áreas protegidas; la protección de la vida silvestre; la promoción del uso sustentable de los recursos naturales; la forestación y reforestación con fines de recuperación de la vegetación natural; el manejo de las fuentes abastecedoras de agua y la consolidación de una red de corredores verdes que integren áreas naturales como bosques y quebradas, parques metropolitanos y áreas verdes urbanas.
- Prevenir, controlar y mitigar la contaminación para garantizar la protección de la calidad ambiental. Mediante el fortalecimiento de la autoridad distrital, este objetivo busca incentivar la implementación de las mejores tecnologías disponibles para la generación de energía, movilidad, producción más limpia y aprovechamiento de residuos, de tal manera de minimizar las descargas líquidas, residuos sólidos y emisiones atmosféricas potencialmente contaminantes. Se contempla también la adopción de buenas prácticas ambientales por parte de diversos grupos ciudadanos e instituciones.
- Disminuir la vulnerabilidad social, ambiental y económica frente al cambio climático en el DMQ y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en sectores estratégicos. Este objetivo incluye la reducción de la vulnerabilidad, la gestión de riesgos climáticos y el fortalecimiento de las medidas de adaptación en la gestión de los sistemas de agua potable, salud, biodiversidad, agricultura, infraestructura, entre otros; así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero en sectores estratégicos, como energía, movilidad y residuos del DMQ. Se centra en la promoción de la participación ciudadana e institucional, y la generación y gestión de información sobre cambio climático para la toma de decisiones.

Quito Histórico, Cultural y Diverso – Identidades y Patrimonio:

- Fortalecer la Identidad Quiteña y reconocer que en Distrito confluyen diversas culturas y manifestaciones culturales, relacionadas con el acervo ancestral (indígenas y mestizos), cultura oficial, culturas subalternas, culturas urbanas, culturas juveniles, etc.;
- Articular una gestión cultural incluyente, a través del fomento y recuperación de la historia de cada sector y barrio, las leyendas, los saberes, las tradiciones, los juegos, la música, las fiestas religiosas, las fiestas ancestrales, etc.;
- Construir, mejorar, rehabilitar y sostener la infraestructura cultural de la ciudad, para dar cabida a una amplia y democrática oferta cultural que promueva la diversidad de las culturas, su desarrollo, fortalecimiento y participación activa en la vida del Distrito;
- Conservar, proteger, mantener y promover el patrimonio cultural material (patrimonio edificado).



3. Diagnóstico territorial del DMQ

En un contexto geográfico irregular, heterogéneo, con una amplia diversidad de recursos naturales, pisos climáticos y ecosistemas, y con un crecimiento demográfico importante, el desarrollo urbano de Quito a partir de los años setenta del siglo pasado ha observado una forma de crecimiento físico expansiva de baja densidad e inequitativa, que evidencia varias ineficiencias funcionales y ambientales caracterizadas por:

- El desequilibrio y asimetría en el desarrollo regional, producto de interdependencias funcionales y dependencias energéticas, alimentarias y productivas de otros territorios;
- La utilización urbanística de territorios rurales y recursos no renovables con potencialidad eco sistémica a través de procesos de subocupación del suelo urbano y conurbación con parroquias rurales y los cantones Rumíñahui y Mejía;
- Sobresaturación de equipamientos y servicios en el área central de la ciudad;
- Débil estructuración jerárquica y limitado desarrollo de los centros poblados rurales;
- Accesibilidad y conectividad reducidas y limitadas por la geografía y la falta de conexión especialmente entre el sur y norte de la ciudad y de esta con los valles circundantes;
- Alta vulnerabilidad de las edificaciones frente a amenazas socio-naturales;
- Proliferación de patrones urbanísticos conformados por urbanizaciones cerradas que generan la fragmentación del territorio urbano;
- Un marco legal e institucional que privilegia exclusivamente la normativa urbanística, ignorando la incorporación e instrumentalización de nuevas alternativas de gestión orientadas hacia la construcción de consensos sobre visiones de desarrollo y los repartos equitativos de cargas y beneficios correspondientes.

3.1 Un territorio biodiverso

Un relieve irregular y su ubicación ecuatorial definen en lo ambiental al territorio del DMQ como heterogéneo y con una importante diversidad de recursos naturales, pisos climáticos y ecosistemas que desde la perspectiva ambiental, productiva o turística constituyen significativas potencialidades.

El DMQ cuenta con las mismas horas de día y de noche sin variación durante todo el año, con dos estaciones -una seca entre junio y septiembre y otra lluviosa de octubre a mayo- que inciden en los regímenes agrícolas del territorio. Posee por lo menos quince tipos de clima con temperaturas que varían entre -4°C y 22°C aunque en la zona mayormente poblada se promedia una temperatura de 17°C. La cobertura vegetal del distrito es de 69%, entre ellos se destacan los bosques húmedos que representan la tercera parte del territorio.

u



Las condiciones descritas generan un espacio biodiverso⁵ en el que se ha logrado establecer la existencia de 44 ecosistemas en todo el Distrito, 1.899 especies de plantas, 1.384 especies de fauna, 142 especies endémicas locales, 542 especies de aves, 94 especies de mamíferos, 77 de anfibios, y 46 de reptiles. Tres áreas protegidas se encuentran en territorio, la Reserva Geobotánica del Pululahua, la reserva Ecológica Cayambe-Cocay, las micro-cuencas de los ríos Mashpi, Guaycuyacu y Sahuangal.

El DMQ cuenta con un territorio que no es sólo diverso desde sus aspectos físicos – naturales, sino desde el origen e identidad de sus pobladores: el 35% de los habitantes del DMQ proviene de otras partes del Ecuador, entre las cuales Cotopaxi, Imbabura, Chimborazo, Manabí y Loja son las de mayor inmigración en el territorio distrital. Esta característica de múltiple origen se complementa con la autodefinición étnica, según la cual el 82,7% de sus habitantes se define como mestizo, mientras que el 17,3% restante se identifica como blanco, indígena, afrodescendiente, mulato o montubio. Esta característica de la población quiteña se constituye en una fortaleza para el desarrollo cultural.

El Distrito cuenta con un total de 55 parroquias, 33 rurales y 32 urbanas. Lo rural en sí constituye un territorio con características propias, formas de asentamiento más bien dispersas, con actividades productivas ligadas a los sectores primarios y secundarios, con necesidades de servicios básicos y sociales propios de sus características. Lo rural en el Distrito tampoco es homogéneo, existen territorios con distintas potencialidades y limitaciones dadas por su clima, su relieve, su suelo y su conectividad.

Lo urbano en Quito también es un territorio diverso: la traza urbana, la morfología edilicia y el tipo de construcción muestran las huellas de diferentes épocas, estilos y tecnología constructiva. El acceso a servicios básicos y sociales es inequitativo. Barrios del sur no pueden ser considerados iguales a los barrios del norte. Asentamientos humanos en los límites de lo urbano presentan condiciones específicas, potencialidades y limitaciones que deben ser entendidas y reconocidas en la formulación y ejercicio de la política pública. Quito es territorialmente diverso y heterogéneo.

3.2 Características, escala y distribución de la población

Según el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC)⁶ desde el año 1950, la población del DMQ se ha multiplicado siete veces hasta alcanzar 2.239.191 habitantes en el año 2010, que representa el 15,5% de la población nacional y el 86,9% de la provincia de Pichincha. Entre los años 2001 y 2010 la población del DMQ se incrementó en 399.338 habitantes (21%) con un promedio de incremento del 2,17% anual. Este crecimiento muestra una marcada tendencia a la disminución; una dinámica superior del crecimiento de las parroquias periféricas respecto a la estructura urbana consolidada y una propensión al envejecimiento poblacional.

Si bien la concentración poblacional en el DMQ es el producto de un rápido crecimiento demográfico observado especialmente entre 1950 y 1982 con tasas superiores al promedio

⁵ Que lo hacen comparable con zonas de la Amazonía y la región biogeográfica del Chocó.

⁶ Según datos de los Censos de Población de 1950 al 2010.

Lú



nacional⁷, en las últimas tres décadas y producto de la disminución de las tasas de crecimiento natural y migratorio se ha evidenciado una tendencia decreciente en las que la tasa de crecimiento se redujo desde el 4.19% y 4.34% correspondiente al DMQ y Quito en el periodo 1974-1982 al 2.17% y 1.5% observados entre el 2001 y 2010.

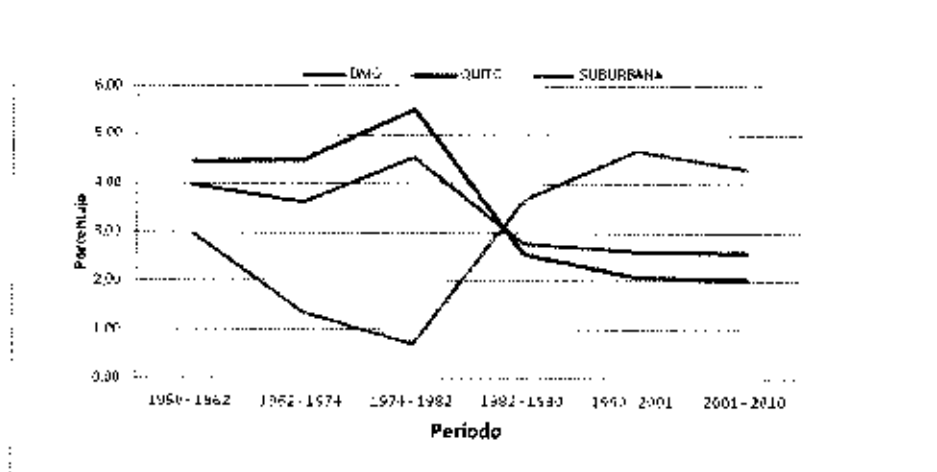
Cuadro No. 2 Evolución de la Población del DMQ, Ciudad de Quito y Áreas Suburbanas 1950-2010

Año	Población			Tasa de Crecimiento Anual %			
	DMQ	Quito	Parroquias rurales	Periodo	DMQ	Quito	Parroquias rurales
1950	319.221	209.932	109.289				
1962	510.286	354.746	155.540	1950-1962	3.92	4.38	2.98
1974	782.651	599.828	182.843	1962-1974	3.71	4.56	1.36
1982	1.116.035	922.556	193.479	1974-1982	4.19	4.34	0.71
1990	1.409.845	1.100.847	258.439	1982-1990	2.92	2.99	3.68
2001	1.893.641	1.449.349	444.292	1990-2001	2.68	2.46	4.68
2010	2.239.191	1.619.146	620.045	2001-2010	2.17	1.5	4.1

Fuente: INEC. Censos de Población y Vivienda. Años 1950 - 2010.

Dinámica de las periferias y de la población urbana

Gráfico No. 3 Tasa de Crecimiento del D.M.Q. por áreas según periodos intercensales



⁷Entre 1950 y 1982 superiores al 4% anual, especialmente para la ciudad de Quito con alto crecimiento vegetativo y migratorio.

wi



Desde 1990 predominan un proceso de peri-urbanización hacia los valles próximos a la ciudad correspondiente a un modelo expansivo y disperso de urbanización y la incorporación de actividades económicas intensivas vinculadas a la agro exportación en los valles orientales (zona del nuevo aeropuerto) lo que ha propiciado un mayor crecimiento del área suburbana⁸ respecto a la ciudad. La tasa de crecimiento 2001-2010 del área suburbana (parroquias rurales) duplica el crecimiento de la ciudad (4.1% respecto a 1.5%). Esta característica demográfica evidencia también la consolidación de la urbanización y la expansión de la ciudad de Quito hacia los valles circundantes. En el 2010, la población urbana⁹ representa el 88%, mientras que la población en las áreas rurales es del 22% del total.

Preeminencia femenina y recomposición etaria

La población femenina representa el 51,4% de la población total, mientras que los hombres son el 48,6% restante. La edad promedio de la población quiteña es de 29,5 años, siendo el promedio para hombres de 28,7 años y el de las mujeres 30,2 años. La población del DMQ observa un crecimiento de los grupos de población de más de 40 años en mujeres y de 45 años en hombres en lo que empieza a configurar una estructura etaria que implicará una reducción de la población dependiente¹⁰ — y que reconfigurará en el mediano plazo la demanda de equipamientos y servicios sociales que deberán reorientarse a los nuevos grupos predominantes.

⁸ La Ley del Distrito Metropolitano de Quito distingue entre “parroquias urbanas y rurales o suburbanas”. Para el análisis adecuado de las características de localización, accesibilidad y dinámicas de urbanización, las parroquias rurales de Calderón, Cumbayá, Tumbaco, Nayón, Zambiza, San Antonio, Pomasqui y Cotacollao son consideradas suburbanas. Esto no afecta su condición administrativa de parroquias rurales.

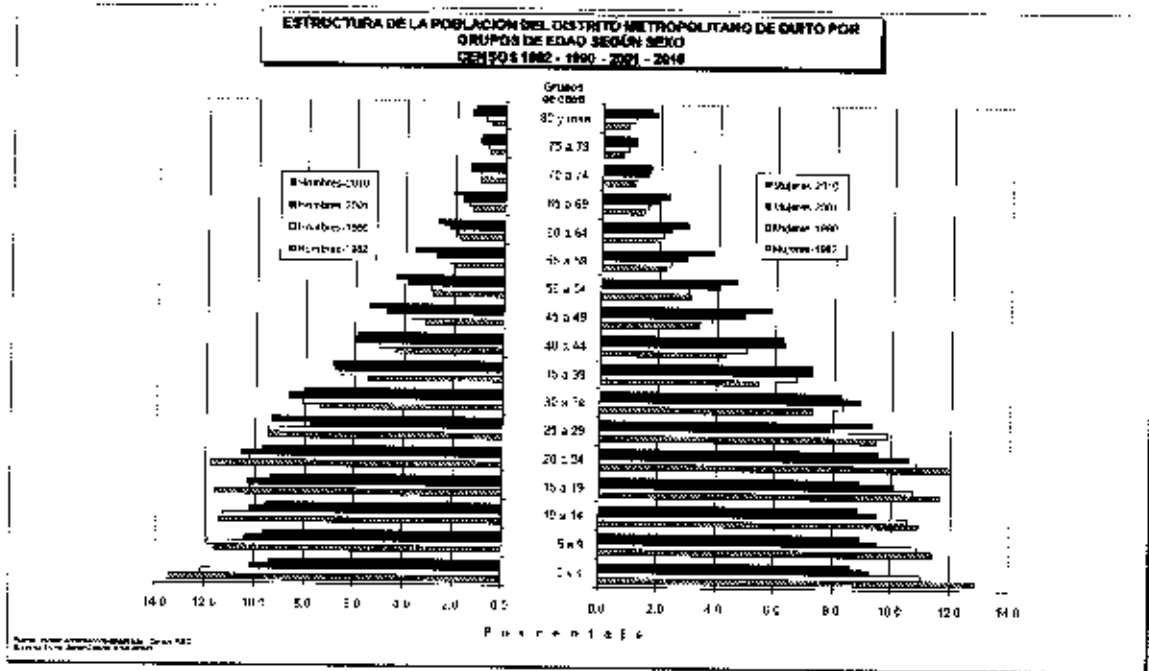
⁹Correspondiente a las parroquias urbanas y las áreas urbanas de las parroquias rurales.

¹⁰ Aunque actualmente la población menor a 20 años todavía representa el 27.6% y por grupos la mayor concentración de la población se presenta en el rango de edad entre 20 y 24 años de edad, es decir el 9,6%, y el segundo grupo más numeroso lo conforma la población entre 25 y 29 años con el 9,4%. Censo 2010.

ui



Gráfico No.4 Estructura de la población del DMQ por grupo de edad y sexo 1982-1990-2001-2009



La población del contexto regional

El DMQ a nivel micro regional pertenece a la unidad geográfica de la cuenca del Río Guayllabamba localizada en la provincia de Pichincha la que corresponden los cantones DMQ, Cayambe, Mejía, Pedro Moncayo y Rumiñahui. Esta micro región contaría al 2010 con una población de 2'650.546 habitantes, de los cuales 1.860.702 (70%) viven en áreas urbanas y 789.884 en áreas rurales. Respecto a esta jurisdicción el DMQ concentra el 90% de la población y la ciudad el 72.7%. Esta importante concentración poblacional ratifica el carácter central de Quito y el DMQ en la estructura del espacio nacional y en su contexto inmediato micro regional y provincial, que se entiende en correspondencia con su rol de "capital" y la dinámica y escala de su economía.

Con 1.619.146 habitantes en el área urbana y 620.045 habitantes en el área rural, se registra una disminución relativa de la población de las parroquias urbanas del 76,6% en el 2001 al 72,3% en el 2010, mientras que la población de las parroquias rurales aumentó en 4.3 puntos porcentuales. Esto evidencia una tendencia de la población a establecerse en el territorio periférico de la ciudad consolidada y los valles circundantes.

Distribución de la población: ocupación de la periferia

En el 2010, menos de la mitad de los Quiteños residen en la ciudad consolidada (zonas administrativas Eloy Alfaro/Sur, Manuela Sáenz/Centro, Eugenio Espejo/Norte), frente al 56,5% en el año 2001. En el período analizado, la zona Manuela Sáenz/Centro ha perdido población residente, las zonas Eloy Alfaro/Sur y Eugenio Espejo/Norte han experimentado incrementos muy

u



reducidos, en tanto que el incremento poblacional mayor se ha producido en las zonas periféricas y en los valles suburbanos, en donde se ha asentado el 45,6% y el 39,5% del incremento poblacional total del Distrito en el período intercensal.

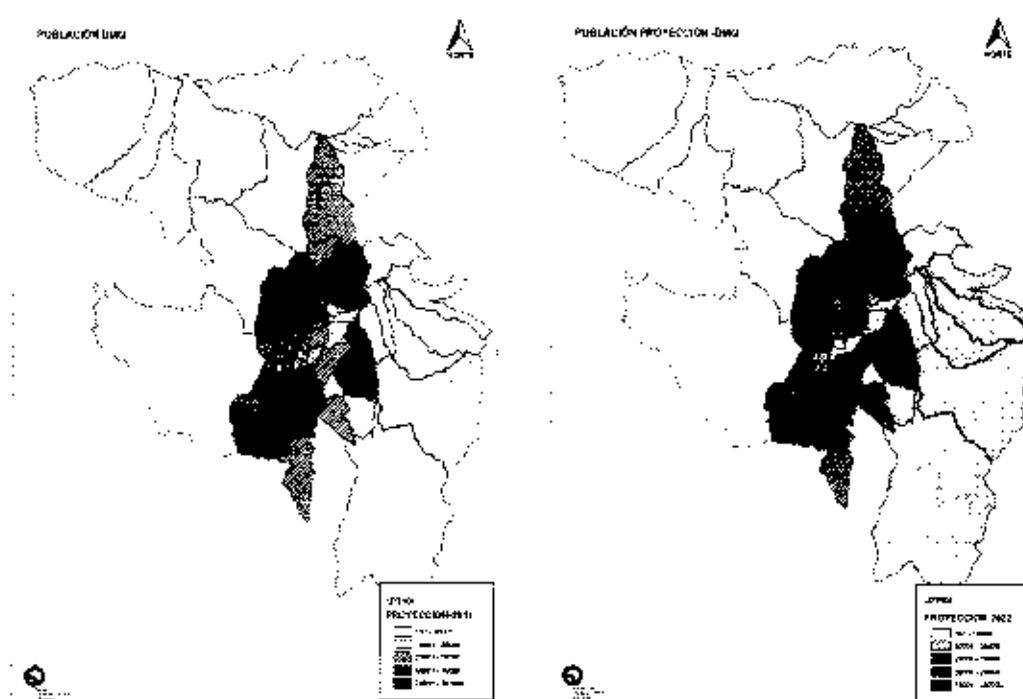
Cuadro No. 5 Población del DMQ por años censales recientes, según áreas consideradas, valores absolutos y relativos

Administración Zonal	2010		2001 ¹¹		Aumento/ Disminución 2001-2010 %
	Población	%	Población	%	
CIUDAD CONSOLIDADA	1.099.482	49.1	1.040.423	56.5	-2,5
Eloy Alfaro	453.092	20.2	412.297	22.4	-2.2
Eugenio Espejo	421.782	18.9	394.005	21.4	-2.5
Manuela Sáenz	224.608	10.0	234.121	12.7	-2.7
PERIFERIA URBANA	652.624	29,2	471.702	25,6	+1,8
La Delicia	364.104	16.3	274.368	14.9	+1.4
Quitumbe	288.520	12.9	197.334	10.7	+2.2
AREA RURAL	487.085	22	330.076	18	+1,3
Los Chillos	166.812	7.4	116.946	6.3	+1.1
Calderón	162.915	7.3	93.989	5.1	+2.2
Tumbaco	157.358	7.0	119.141	6.5	+0.5

Las proyecciones hacia el 2022, con la tendencia de crecimiento actual en cada parroquia, anuncian que, esta situación mantendría a los mismos sectores como aquellos de mayor poblamiento, exacerbando la localización de la población particularmente en las parroquias de Guamaní y Turubamba al sur y Ponceano al norte.

¹¹ Censo de Población y Vivienda 2001, INEC

ui

**Mapa No. 1 Distribución territorial de la población 2011 - 2022.**

Fuente: STHV, Censo 2010

Según el índice de necesidades básicas insatisfechas (NBI), las parroquias con el mayor porcentaje de pobreza en hogares (48% a 76%) son las rurales Nono, Lloa, San José de Minas, Atahualpa y Puéllaro, les siguen las parroquias orientales de la Zona Nuevo Aeropuerto, excepto Puembo, junto con La Merced, Píntag, Guangopolo y Amaguaña, con un porcentaje de familias con NBI de entre 24% y 48%. Contrastando a esta realidad, las parroquias urbanas y algunas parroquias periféricas a las urbanas tienen un menor porcentaje de familias pobres (bajo el 24%), lo cual afirma una importante diferencia entre las áreas urbanas y las rurales especialmente las más distantes de la concentración urbana (ciudad-campo) y evidencia la mejor atención que tienen las urbanas.

3.3 El DMQ en la estructura territorial nacional y regional

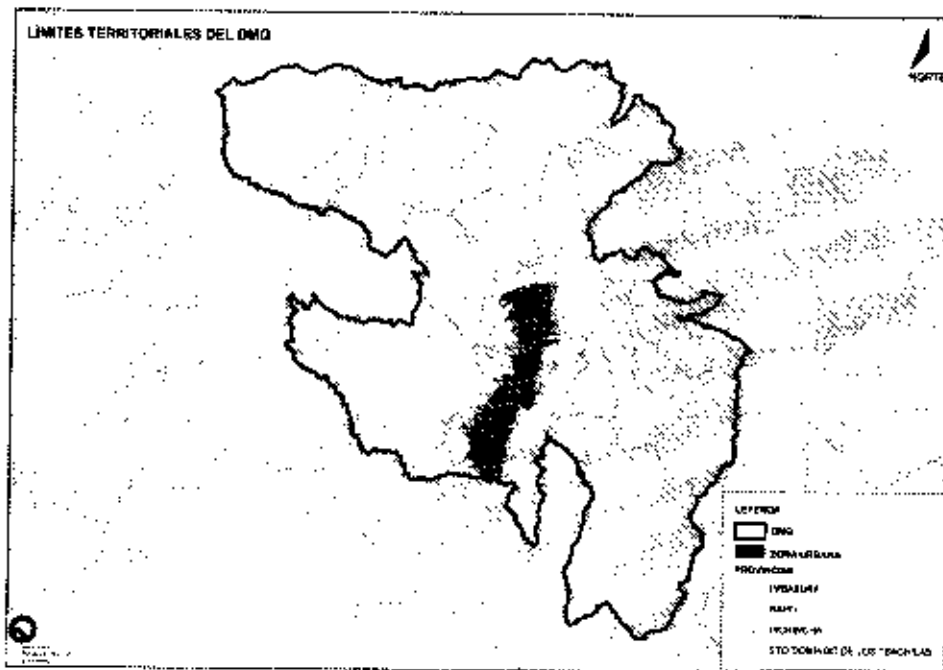
En la estructura actual del espacio nacional el DMQ es uno de los nodos que determinan la bipolaridad actual del sistema de centralidades en el país, marcada por Quito y Guayaquil. Sus especiales condiciones -demográficas, de capital política administrativa, de economía y conectividad- se expresan en un específico desarrollo de condición regional, que se caracteriza por la interdependencia, en la que el consumo cotidiano laboral, de servicios, abastecimientos y movilidad entre el Distrito y las jurisdicciones de los cantones limítrofes, la provincia de Pichincha

u



y las provincias vecinas¹² le confieren un rol y relevancia de escala regional en el centro norte del país, lo cual se manifiesta, en términos territoriales, en un desbordamiento de sus límites físicos y administrativos y en procesos de conurbación con los cantones vecinos.

Mapa No. 2 DMQ: Límites territoriales con las provincias Pichincha, Imbabura y Santo Domingo de los Colorados.



Fuente: STHV 2011

El DMQ ocupa el 44,6% de la superficie de la provincia de Pichincha y por su ubicación central la divide en cuatro partes, limita hacia el norte con los cantones Otavalo y Cotacachi de la Provincia de Imbabura, hacia el norte y noreste con los cantones Cayambe y Pedro Moncayo de la Provincia de Pichincha, igual que con el cantón Quijos de la Provincia del Napo, hacia el sur con los cantones Mejía y Rumiñahui pertenecientes a la provincia de Pichincha y hacia el noroccidente con los cantones San Miguel de los Bancos y Pedro Vicente Maldonado de la provincia de Pichincha así como con el cantón Santo Domingo, de la provincia Santo Domingo de los Tsáchilas. Estas características remarcan la importancia del DMQ para la Provincia de Pichincha, tanto en términos demográficos, de superficie como de continuidad territorial.

¹² Algunas, que se caracterizan por fuertes relaciones sociales, culturales y económicas que pueden jugar roles importantes en la estructura regional.

ui

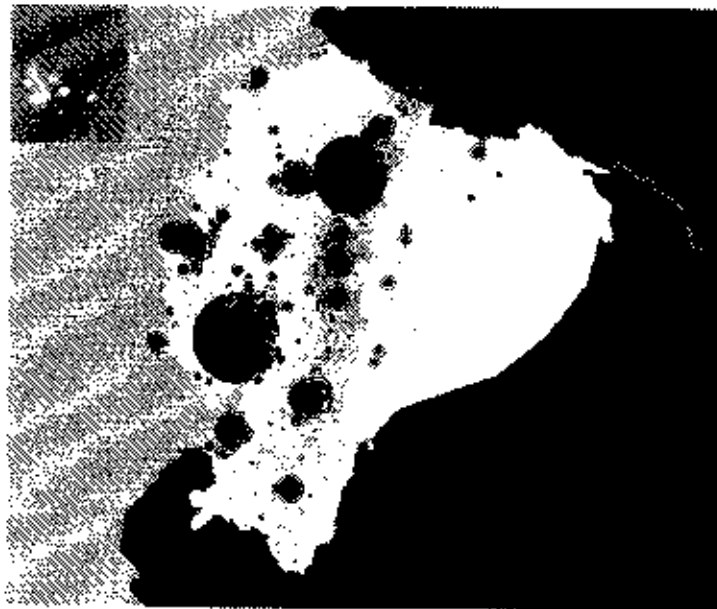


Ejes de desarrollo, interdependencia y conurbación

Frente a la tradicional lectura "bipolar" de la estructura nacional, la Estrategia Territorial Nacional del Plan Nacional del Buen Vivir, plantea una alternativa de la estructura de asentamientos humanos y resalta la presencia de agrupaciones de ciudades de diferente escala, que se caracterizan por fuertes relaciones sociales, culturales y económicas y considera que el fortalecimiento de estas aglomeraciones urbanas intermedias y pequeñas representa un potencial estratégico para lograr un mayor equilibrio en el desarrollo económico y social del país.

En el entorno regional del DMQ, la estructura territorial evidencia tres ejes de desarrollo: un eje norte en el que destacan tres agrupaciones: Cayambe-Pedro Moncayo, Ibarra-Otavalo y el nodo Tulcán-Ipiales; en el eje sur: Latacunga-Salcedo-Ambato; y, al oeste el nodo Santo Domingo de los Tsáchilas, que constituyen aglomeraciones urbanas intermedias que han adquirido roles de soporte local y cuyo funcionamiento interrelacionado y coordinado con el DMQ, constituye una importante oportunidad para lograr un desarrollo regional equilibrado.

Mapa No. 3 Grupos de ciudades contiguas o áreas conglomeradas con fuertes relaciones funcionales (PNBV, ETN).



Fuente: PNBV, ETN

Entre el DMQ y estos conglomerados urbanos existen relaciones funcionales que se manifiestan en flujos de personas, bienes y servicios articulados con los sectores productivos y reproductivos: el abastecimiento y procesamiento de alimentos, el suministro de materia prima y partes para la producción manufacturera, los sistemas de comercialización de bienes nacionales e importados. Por su lado, el DMQ brinda a la región servicios administrativos relacionados con las dependencias

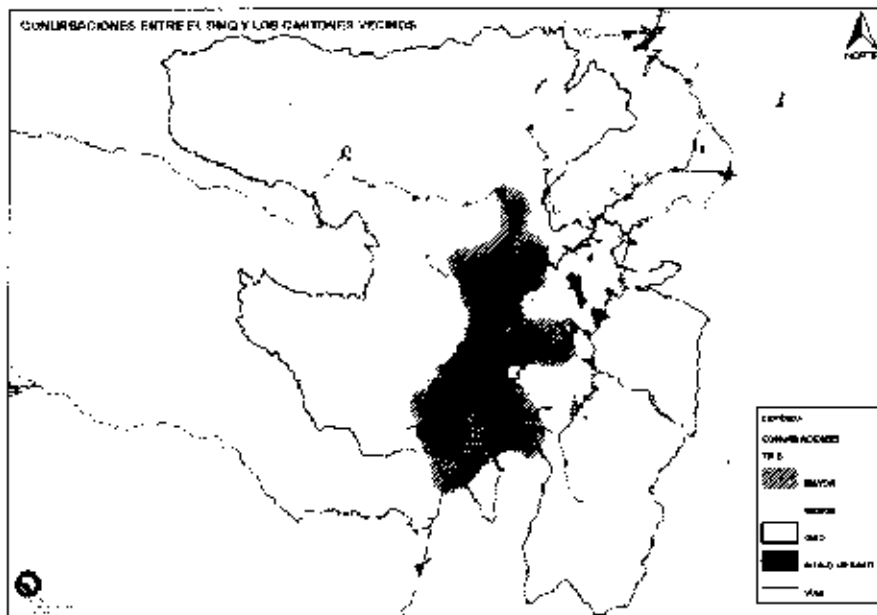
ui



del gobierno nacional, genera empleo y provee equipamientos comerciales, logísticos, educativos, de salud, recreativos y culturales de nivel regional, nacional e internacional.

En la actualidad se evidencia una clara tendencia a la conurbación con los cantones vecinos de Rumiñahui y Mejía y a la configuración de corredores urbanos a lo largo de la vía Panamericana, entre Alóag y la cabecera del cantón Mejía, en el sur y hacia los cantones Cayambe y Pedro Moncayo, en el norte. El conglomerado conformado por estos cantones suma 2.525.345 habitantes²³, de los cuales el 90% reside en el DMQ.

Mapa No. 4 Conurbaciones entre el DMQ y los cantones vecinos.



Fuente: STAV

Los recursos naturales y sus aptitudes

El territorio del DMQ ocupa una depresión estrecha de menos de 20 kilómetros de ancho asentada en medio de un complejo volcánico y marcada por fuertes irregularidades en su relieve, ocupando en su mayor parte la cuenca del río Guayllabamba, que a su vez forma parte de la cuenca alta del río Esmeraldas que desemboca en el Océano Pacífico. El sistema hidrográfico del DMQ está conformado por diferentes ríos de montaña, todos ellos afluentes al Río Guayllabamba²⁴, que nacen en las estribaciones de los volcanes Atacazo, Illinizas, Rucu y Guagua Pichincha, Cotopaxi y

²³ DMQ (2.239.191 habitantes), Mejía (81.335 habitantes), Rumiñahui (85.852 habitantes), Pedro Moncayo (33.172 habitantes) y Cayambe (85.795 habitantes)

²⁴ El Machángara, San Pedro, Monjas, Cinto, Mindo, Saloya, Blanco

we



Accesibilidad y vialidad

El DMQ se integra con los ámbitos intercantonal, interprovincial e internacional a través de un sistema vial en optimización¹⁸ que tiene como eje principal la vía E35 (Panamericana) que lo articula en el norte con Otavalo, Ibarra, Tulcán y el sur de Colombia; hacia el noroeste a través de la Vía Calacalí – La Independencia con Esmeraldas y su puerto; hacia el oriente con la troncal amazónica y las provincias de Sucumbios, Napo y Orellana; hacia el sur con la sierra centro y la costa con sus puertos de mayor escala (Guayaquil, Manta).

Al interior del DMQ la E35 conforma un eje de múltiples potencialidades para el desarrollo: un tramo agroindustrial e industrial entre Alóag, Amaguaña, Conocoto, Rumiñahui, la zona industrial de Itulcachi, Pifo y el futuro aeropuerto internacional, y un tramo agro-productivo con potencialidad agro-turística entre Yaruquí, Checa, el Quínche y Guayllabamba. Los proyectos viales programados y en ejecución Ruta Viva y Vía Collas que conectan el nororiente del DMQ y el futuro Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ) con la ciudad de Quito, generan una articulación transversal adicional entre la Panamericana y la E 35.

La línea histórica de ferrocarril, rehabilitada por el gobierno nacional, contiene múltiples oportunidades para aumentar la eficiencia de las redes existentes de conexión vial y movilidad vehicular y diversificar los medios de transporte de personas y carga. Permite conectar la región vecina en el sur con la ciudad, tanto para el transporte de carga a las zonas industriales (PIT, Panamericana Sur) como de personas mediante una articulación entre el ferrocarril y el futuro Metro Quito.

A nivel de transportación por vías arteriales la E35 conecta con las terminales terrestres multimodales internacionales e interprovinciales del sur (TT Quitumbe), del norte (TT Carcelén) y Ofelia que integran los sistemas interparroquiales, intercantonales e interprovinciales con el sistema Metrobús. El actual y el nuevo aeropuerto internacional que posibilitan la conexión del DMQ y la región con el país y el exterior y potencian la dinámica producción de agro exportación de la región.

Las fuentes y flujos de la infraestructura de servicios

Algunos de los elementos infraestructurales que soportan el funcionamiento DMQ tienen sus fuentes, flujos, coberturas y gestión en el ámbito regional, lo que establece dependencias e interrelaciones que demandan una co-gestión de los gobiernos circunvecinos.

Las principales fuentes que abastecen el sistema de captación, tratamiento y distribución de agua potable del DMQ se ubican en el callejón Interandino (Sistema Hidrográfico Guayllabamba-Esmeraldas) y en la cordillera Central o Real (Sistema Hidrográfico Río Napo-Amazonas) que proviene de las reservas naturales de Papailacta, Mica Quito Sur y Salve Faccha, que se nutren de nevados como el Antisana y Cotopaxi. Para satisfacer la demanda requerida para el año 2050 es necesario desarrollar el Proyecto Ríos Orientales que se localiza a 70 km al sur este de la ciudad de

¹⁸ Ampliación del tramo Calderón-Guayllabamba, del tramo El Colibri-Cusubamba; ampliación de la Sto. Domingo-Quito

21



Quito, en la vertiente oriental de la cordillera Central, en el límite provincial entre Pichincha y Napo, que se inicia en los páramos orientales del volcán Cotopaxi y se extiende a lo largo de 116 km hasta llegar a Quito.¹⁹

Las aguas residuales del DMQ, de origen industrial y doméstico, se descargan a los sistemas hidrológicos que atraviesan el territorio. Los ríos más presionados y afectados son el Machángara, el San Pedro y el Monjas, todos ellos son afluentes al Río Guayllabamba, que por ende “tiene un nivel apreciable de contaminación, sin embargo debido a que recibe caudales de otros cursos de agua como el Cubí, Alambí, Magdalena, Pachijal, Yurimaguas y San Dimas, su capacidad asimilativa es mayor”.²⁰

Más de la mitad de la energía eléctrica consumida en el DMQ proviene de la central de Paute. Junto a la de las centrales costeras de Termo-Esmeraldas y Electro-Guayas, cubre el 79% de las necesidades; tan solo el 21% es producido localmente.

En contraste con esa dependencia de los sistemas de agua, saneamiento y energía del DMQ de otras jurisdicciones, los sistemas de abastecimiento de agua potable y de tratamiento de los residuos urbanos del DMQ solventan parcialmente la demanda del sector urbanizado norte del cantón Mejía y del cantón Rumiñahui, respectivamente, lo que indica un nivel de interacciones y complementariedades que puede ser aprovechada en el ámbito regional para potenciar las capacidades de los sistemas. La gestión de la energía eléctrica la realiza una empresa pública de alcance regional.

3.4 Crecimiento y expansión urbana

El marco normativo actual del desarrollo y la gestión territorial²¹ prevén la incorporación programada del suelo urbano y la planificación sectorial como alternativa de regulación y control de la expansión urbana. Sin embargo la existencia de una amplia “reserva del suelo urbano sin construcción”, la ocupación y la construcción espontánea e informal de suelo y vivienda, la baja densidad de algunos sectores del MDMQ, el deterioro de los recursos naturales producto en algunos casos de la ampliación de la frontera urbana, evidencian la persistencia de una forma de crecimiento urbano expansiva con baja densidad, discontinua e inequitativa que atenta contra la equidad territorial, el derecho a la ciudad, la soberanía alimentaria y el desarrollo sustentable del DMQ.

¹⁹ En su recorrido, capta 31 ríos, cuyas aguas serán conducidas a gravedad. Entre sus mayores obras se destacan: tres embalses de regulación; 189 km de tubería de acero; 47 km de túneles (el mayor tiene una longitud de 20 km entre Papallacta y Paluguillo); plantas de tratamiento de agua potable en Paluguillo y en Calderón; ampliaciones de las plantas de Bellavista y Puengasi; líneas de transmisión y conducción; etc. EMAAP-Q, 2010, citado en ECCO Quito, FLACSO 2011.

²⁰ MDMQ, 2005, citado en ECCO Quito, FLACSO 2011, Pág. 98.

²¹ Ordenanza del Régimen del Suelo No. 255 y el Plan General de Desarrollo Territorial vigentes.

LW

**Expansión urbana y reservas de suelo urbano sin construcción**

El Plan General de Desarrollo Territorial vigente define el Sistema de Clasificación del Suelo a partir de tres elementos: suelo urbano²², urbanizable y rural. Según las asignaciones de este Plan el DMQ cuenta con 38.492 Has de suelo urbano (área urbana de la ciudad y parroquias), 5.692 Has de suelo urbanizable que se prevé incorporarse como urbanas a partir del 2016 y 378.855 Has de suelo no urbanizable.

Cuadro No. 6 Clasificación del suelo según PGDT vigente.

Etapas	Clasificación	Ha	% Área Total
2006 - 2015	Suelo urbano	38.492	9,1
2016 - 2020	Suelo urbanizable	5.692	1,3
Sin Etapa SNU	No urbanizable	378.855	89,6
TOTAL		423.039	100,0

Fuente: STHV. 2011

De acuerdo al análisis de la información sobre la ocupación de los predios²³ se ha establecido que en el DMQ al interior de las áreas definidas como urbanas existen 86.448 predios sin construcción²⁴ que corresponden a 7.932 Has que significan el 21% de las áreas urbanas. De este total de áreas vacantes el 48% corresponden al área de la ciudad central y el 52% se encuentran en las áreas urbanas correspondientes a las parroquias rurales.

Cuadro No. 7 Área urbana 2010-2015 y superficie sin construcción por unidad

Unidad/área	No. predios	Área urbana 2015 Ha.	Superficie sin construcción Ha.	% respecto a la unidad	% respecto al área sin construcción
TOTAL DMQ	86.448	39.317	7.932	21	100
QUITO URBANO	63.990	21.511	3.834	18	48
SUBURBANO	22.458	17.807	4.257	24	52

Fuente STHV 2011

²² Aprobado en agosto del 2006. Hasta el año 2010 el suelo urbano era de 33.618,2 Has y se previó la incorporación de 4.831.12 Has para el quinquenio 2011-2015

²³ De acuerdo al estudio "Levantamiento cuantitativo y cualitativo de terrenos vacantes en áreas urbanas y urbanizables del DMQ". Vargas. O. Septiembre 2011. Este estudio no incorpora las parroquias noroccidentales y norcentrales.

²⁴ Lotes con construcciones menores al 10% del área total de los mismos, que tienen asignaciones de uso residencial, múltiple, agrícola residencial, áreas de promoción industrial y tienen pendientes menores a 30°. Las áreas resultado del estudio han ajustado por trabajo de campo la información base proporcionada por la Dirección de Catastro. Este estudio no incorpora las parroquias rurales de las zonas Noroccidental y Norcentral.

EE



Estas áreas urbanas sin construcción observan características específicas en función de la existencia de servicios, de los usos asignados, del tamaño de lotes y de la propiedad que se manifiestan en los siguientes aspectos:

- El 83% de los lotes tienen servicio de agua, alcantarillado y energía eléctrica, el 15 cuentan con uno o dos servicios y solo el 2% no accede a ningún servicio.
- Según las asignaciones del PUOS el 79% del suelo está destinado a vivienda, el 6% a uso múltiple; el 3% a industria; el 2% a áreas de promoción; y, el 11% a agrícola residencial.
- Predominan los lotes con tamaños mayores a 5.000 m² que constituyen el 42%, el 26% de los lotes tienen superficies entre 1.501 y 5.000 m² y el 33% son lotes menores a 1.500 m².
- Propiedad pública 401 Has que representan el 6% de la reserva.
- 485 has se encuentran en asentamientos regularizados cuyo proceso no concluye por falta de obtención de escrituras.
- Los lotes menores de 300m² -que significan el 11%-predominan en las zonas urbanas Quitumbe y la Delicia.
- Los lotes entre 301 y 800m² están mayormente disponibles en las zonas Los Chillos y Quitumbe. Los lotes entre 801 y 1.500m² se localizan en mayor proporción en Los Chillos.
- Los lotes entre 1.501 y 5.000m² se encuentran en gran proporción en Los Chillos, Tumbaco, el área suburbana de la Delicia y Calderón.
- Los lotes mayores a 5.000m² en los Chillos, Quitumbe, Tumbaco, La Delicia (suburbana) y Calderón.

Cuadro No.8 Área urbana y superficie sin construcción por Zona Administrativa

Zona Administrativa/área	No. predios	Área urbana Has	Superficie sin construcción Has	% respecto al área de la zona	% respecto al área total
QUITUMBE	32.353	4.717,69	1.674,95	35,50	21,11
ELOY ALFARO	6.338	3.284,26	319,26	9,72	4,02
MANUELA SAENZ	3.216	2.212,84	169,14	7,64	2,13
EUGENIO ESPEJO	6.000	5.738,44	580,74	10,12	7,40
LA DELICIA	16.083	5.557,53	1.090,32	19,61	13,74
CALDERON	6.001	3.874,02	950,37	24,53	11,98
TUMBACO	3.868	3.036,75	935,18	30,79	11,78
LÓS CHILLOS	10.600	5.207,94	1.558,63	29,92	19,65
AEROPUERTO	2.171	3.988,35	540,90	13,56	6,82



0171

Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022

NOROCCIDENTAL ²⁵		149,09	34,02	22,82	0,43
NORCENTRAL ²⁶		725,42	78,52	10,82	0,99
Total	86.448	39.317,38	7.932,03	20,58	100

Fuente: STHV

La disposición y características del suelo urbano sin construcción guarda relación con el desarrollo físico histórico de la ciudad, en el que se evidencia que el área central²⁷ observa un alto nivel de consolidación, ocupación del suelo y densificación y en la que el suelo urbano sin construcción no supera el 13%. Sin embargo, muestra también inconsistencias de la planificación del crecimiento de la ciudad que se observa en la amplia incorporación de suelo urbano en el sur, en el norte y en los valles adyacentes de la ciudad²⁸, en algunas bajas asignaciones de ocupación del suelo, en los procesos de conurbación intra parroquiales, en la existencia de mecanismos restrictivos que dificultan el proceso legal de urbanización.

²⁵ En la zona Noroccidental no se ha podido establecer el número de lotes.

²⁶ En la zona Norcentral no se ha podido establecer el número de lotes.

²⁷ Que geográficamente corresponde a las zonas Eloy Alfaro, Manuela Sáenz y Eugenio Espejo.

²⁸ Esta zona fue incorporada al límite urbano de la ciudad en 1993 a través del Plan de Estructura Espacial Metropolitana, significó la ampliación del límite urbano en más 4.000 Has.

u



35.5% en Quitumbe²⁹, un 30.8% en Tumbaco, el 30% en Los Chillos, 24.5% en Calderón, un 22.8% en la Delegación Noroccidental y el 19,6% en La Delicia³⁰. Esta manifestación de escasa consolidación se explica en gran parte por el tiempo relativamente corto que tiene el proceso de urbanización de esas zonas.

El modelo de desarrollo nucleado de las parroquias pertenecientes a las Zonas Aeropuerto y la Delegación Norcentral explica la baja existencia de suelo urbano no construido en estas zonas.

Poblamiento y suelo urbano sin construcción

En general la distribución de población así como el nivel de consolidación y densificación, muestran en la ciudad central la mayor concentración de habitantes (82,2%), una mayor densidad poblacional pese a su menor velocidad del crecimiento demográfico y oferta de suelo disponible. En contraste con las áreas urbanas en parroquias rurales, que disponiendo de mayor suelo urbano sin construcción y observando un crecimiento demográfico mucho mayor al de la ciudad central, tienen densidades bajas.

Cuadro No. 9 Área urbana, crecimiento demográfico y densidad por unidad.

Unidad/área	Superficie urbana	% superficie urbana ocupada	Tasa crecimiento demográfico 2001-2010	Población 2010	% población	Densidad áreas urbanas 2010
TOTAL DMQ	39.317	79	2.2	2.239.191	100	57
QUITO URBANO ³¹	17.554	82	1.5	1.616.447	73	92
AREAS URBANAS EN PARROQUIAS RURALES	21.575	76	4.1	622.744	27	29

Fuente: STHV. 2011

Estas relaciones inversas de ocupación y urbanización y la perspectiva de su desarrollo pueden entenderse en consideración de las opciones que la planificación urbana y el mercado ofrecen en función de externalidades positivas o negativas³². En la ciudad central con mayores dificultades de tráfico, contaminación; parcelarios menores y ubicados mayoritariamente en sus periferias; falta

²⁹ Que con el 21.11% es la que mayor suelo urbano sin construcción tiene en el DMQ.

³⁰ Aunque esta zona está compuesta también con tres parroquias rurales que suman más de 2500 has de suelo urbano

³¹ Excluye áreas de parroquias suburbanas pertenecientes a zonas administrativas urbanas.

³² Relacionadas con la accesibilidad, el comportamiento del tráfico, los índices de contaminación, el lugar de la disponibilidad del suelo, el acceso a los servicios y equipamientos; a los que se suman el nivel de ingresos, las condiciones de fraccionamiento, uso y ocupación de los lotes; el precio del suelo y el estado legal de la propiedad.



de legalización de la propiedad del suelo y vivienda, en tanto que la caracterización suburbana se explicaría por un modelo de urbanización que privilegia la individualización a través de un parcelario mayor, con buena accesibilidad local y buenas condiciones climáticas.

El análisis de la distribución poblacional y el cálculo de densidades³³ corroboran el nivel de subocupación de los suelos urbanos. La mayor concentración de población y las densidades más altas corresponden a las zonas con menor disposición de suelos urbanos sin construcción y en algunos casos en procesos de renovación urbana, es decir las áreas urbanas de las zonas centrales de la ciudad: Eloy Alfaro, Manuela Sáenz, Eugenio Espejo y el área urbana de la Zona La Delicia con densidades mayores a 83 Hab/Ha.

Cuadro No. 10 Densidad 2001-2015 por Zona Administrativa

Zona Administrativa/área	Superficie urbana Has	Población 2010	Densidad 2010
QUITUMBE	4.718	319.857	68
ELOY ALFARO urbana	3.267	429.115	131
ELOY ALFARO rural	17	1494	89
MANUELA SAENZ	2.213	217.517	98
EUGENIO ESPEJO urbana	4.468	374.155	84
EUGENIO ESPEJO Nayón, Zambiza	1.271	15.652	12
LA DELICIA urbana	2.888	275.803	95
LA DELICIA San Antonio, Pomasqui	2670	65.162	24
CALDERON	3.874	162.915	42
TUMBACO	3.037	81.407	27
LOS CHILLOS	5.208	166.812	32
AEROPUERTO	3.988	92.164	23
NOROCCIDENTAL	149	12.485	77
NORCENTRAL	725	16.222	20
Total*	39.317	2.239.191	57

Fuente: STHV. 2011

³³ En el que se incluye la diferenciación entre áreas urbanas y suburbanas al interior de las zonas que tienen este tipo de composición.

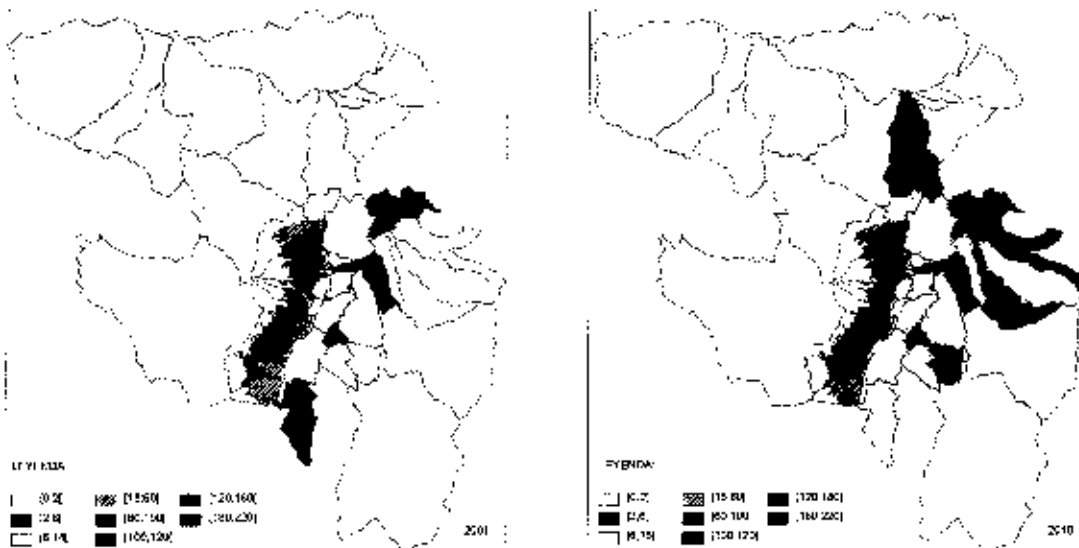
u



En las zonas suburbanas los procesos de densificación y consolidación corresponden a las áreas más cercanas a la ciudad central: Calderón, Tumbaco, Los Chillos y las parroquias de Nayón, Zambiza y Pomasqui observan densidades mayores a 26 Hab/Ha evidenciando su carácter de "expansión inmediata". Las zonas Aeropuerto, Norcentral y Noroccidental y las parroquias Lloa y Nono más alejadas de la ciudad y consecuentes con su rol rural observan bajas concentraciones demográficas³⁴.

La existencia de esta importante cantidad de suelo urbano construido con provisión de servicios y asignaciones constituye una importante reserva de suelo que en el marco del PMOT posibilita la racionalización y sustentabilidad del crecimiento físico del DMQ a través de dos procesos: la limitación del crecimiento expansivo y la densificación y optimización de las estructuras urbanas.

Mapa No.7 Densidad poblacional DMQ 2001 - 2010



Fuente: STHV

Expansión urbana y deterioro de los recursos naturales

El territorio del DMQ, por su condición geográfica así como su variedad de climas y microclimas posee una gran variedad biológica, que lo hace mega-diverso. Sin embargo la persistencia del actual modelo de crecimiento urbano expansivo amenaza los hábitats; reduce la biodiversidad y limita la regeneración de los procesos naturales al cambiar los usos del suelo, extender la mancha urbana y la infraestructura de servicios, a la vez que se reduce la frontera agrícola, se amplían los monocultivos; se otorgan concesiones mineras y se autoriza la explotación de canteras dentro de ecosistemas con alta biodiversidad; se incrementa la contaminación industrial y domiciliaria sobre

³⁴ Aunque algunas parroquias de estas zonas por su carácter rural y baja previsión de expansión observan densidades altas: Lloa, Nono, Gualea y Pacto.

W



0171

cuerpos de agua, se aumenta la presión sobre acuíferos, cauces hídricos y suelo; reduciendo en general la superficie destinada a la ruralidad y a la conservación natural en el entorno.

La persistencia expansiva en la última década ha producido:

- La disminución de 395 Has de protección ecológica por la ampliación de la frontera urbana y la regularización de barrios y asentamientos, especialmente en la Delicia, Quitumbe y los Chillos;
- La pérdida de 10.754 Ha de cobertura vegetal -boscosa y áreas semi-naturales que representa una tasa de deforestación del 7.1% anual; el incremento de 6.413 has cultivadas en áreas de protección;
- Explotación y gestión ilegal de minas y canteras especialmente en San Antonio de Pichincha donde existen 9 canteras informales operando y 13 canteras abandonadas;

u



0171

Mapa No.8 Cambios de la cobertura vegetal 2001-2009

MAPA DE CAMBIO DE COBERTURA VEGETAL DEL 2001 - 2009



Fuente: STHV

LEYENDA	
	Cobertura vegetal 2001
	Cobertura vegetal 2009
	Cambios en cobertura vegetal

- Alta dependencia de fuentes hídricas extraterritoriales que se nutren de los nevados como el Antisana y Cotopaxi; altos índices de agua no contabilizada en áreas urbanas especialmente de las parroquias (49%) y alto consumo de agua por habitante (240 litros/día);
- Contaminación del agua, aire y acústica: Cauces hídricos contaminados en los ríos Machángara, Monjas y San Pedro; ligero incremento en las concentraciones promedio anuales de partículas sedimentables, material particulado grueso, material particulado fino y ozono en el aire entre los años 2008 y 2009; altos niveles de presión sonora se

ut



reporta en la AZ Norte con 92,5 dB(A) seguido de la AZ Quitumbe y Eloy Alfaro con 90 dB(A); AZ Calderón con 81,1 dB(A) y AZ los Chillos con 81,4 dB(A).

Esta situación es especialmente preocupante por el incremento de nodos de desarrollo urbano como el Nuevo Aeropuerto; las conurbaciones entre los cantones vecinos, las parroquias suburbanas y el área central de Quito; la informalidad de la urbanización que en adversas condiciones topográficas generan un importante factor de deterioro ambiental y riesgos antropogénicos; infraestructura construida en ecosistemas frágiles.

3.5 La concentración disfuncional: equipamientos y servicios

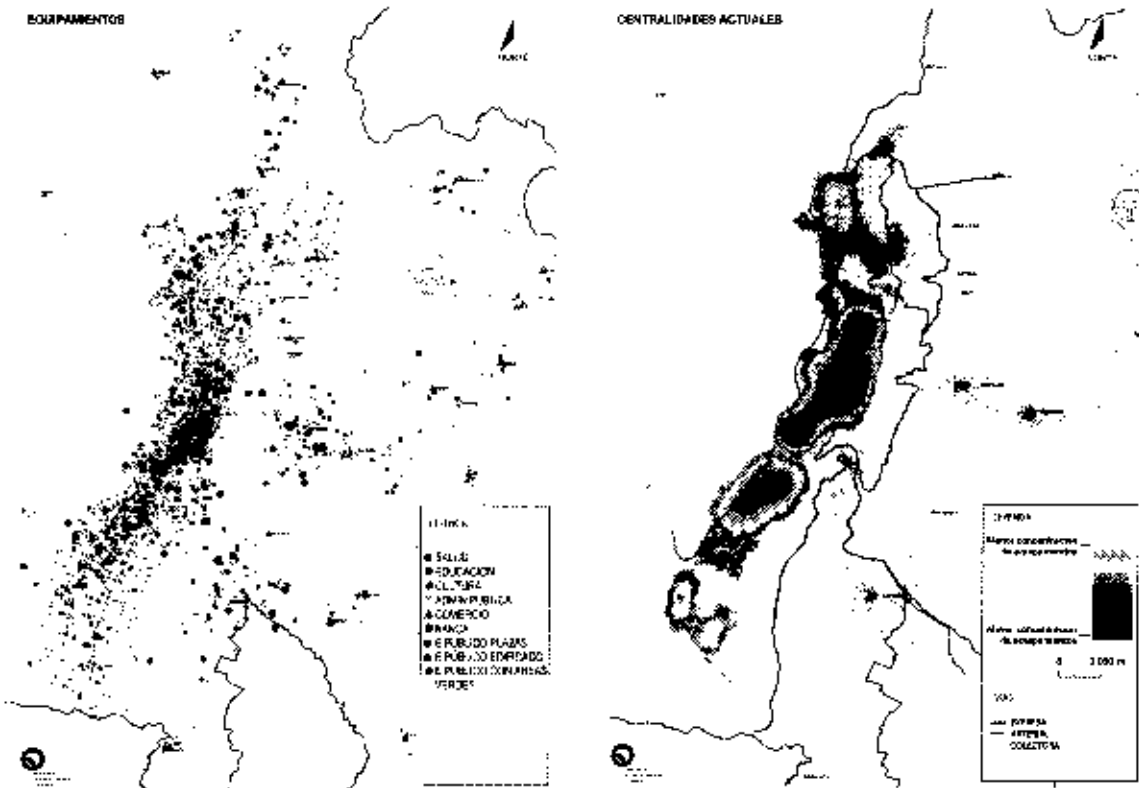
El territorio actual del DMQ mantiene una estructura que concentra los equipamientos y los servicios en el hipercentro³⁵ de la ciudad de Quito. A la vez se constata una tendencia en la distribución de la población residencial en el territorio que favorece la periferia urbana y los valles de Calderón, Tumbaco y Los Chillos. Esta discrepancia entre la localización de los equipamientos y servicios por un lado, y la distribución de la población en el territorio por el otro, denota la necesidad de impulsar la configuración de una estructura poli-céntrica que acerque los equipamientos y servicios a los lugares de residencia y equilibre la dotación del territorio con servicios sociales.

La normativa de usos y de morfología urbana actual³⁶ ha generado centralidades lineales a lo largo de los ejes viales arteriales, a través de la asignación de usos múltiples y mayores alturas de edificación. Sin embargo, esto ha provocado una forma lineal de macro-centralidad, que se disuelve hacia el norte y hacia el sur, con excepciones y de carácter sectorial como Cotocollao, Chillogallo y el Centro Sur (Villa Flora). En los valles, la conformación de áreas activas, con componentes de centralidad, se han estructurado alrededor de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y las de nueva centralidad como el acceso a Cumbayá se ha originado de manera espontánea y a merced de las oportunidades para intervenciones fundamentalmente privadas.

La concentración de los establecimientos de educación en el hipercentro confirma este análisis, mostrando un desbalance que favorece más el norte que el sur de la ciudad de Quito. Los colegios (nivel medio) principalmente están ubicados en las cercanías de las centralidades existentes en las áreas fuera de la meseta de Quito, tal es el caso de Cumbayá, San Rafael-Sangolquí, Calderón y Pomasquí. Similar situación ocurre con la ubicación de los establecimientos de sostenimiento particular, periféricamente a estas concentraciones están los de sostenimiento fiscal, que también son los principales en las parroquias rurales más alejadas.

³⁵ Su delimitación estimada encierra el área que se extiende entre los ejes Tomás de Berlanga al Norte; Alonso de Angulo, al Sur, América, Universitaria y Mariscal Sucre, al Oeste; y, 6 de Diciembre, Gran Colombia, Maldonado, al Oriente; sin ser estricta, sino referencial.

³⁶ La Normativa vigente al respecto es la determinada por la Ord. 0031 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

**Mapa No. 9 Concentración del equipamiento y servicios en el hipercentro (izquierda) y estructura mono-céntrica del DMQ (derecha).**

Fuente: STHV 2010

En comparación con lo anterior, las poblaciones en edad preescolar (3-4 años) se ubican en su mayor parte en Calderón. Las poblaciones de edad escolar básica (5-11 años) también en Calderón, seguido de los sectores Solanda y La Ferroviaria, además de la mayoría de parroquias urbanas, excluyendo las del hipercentro norte; y, se añaden a estas las de Tumbaco y Conocoto. Por último, las poblaciones correspondientes a estudios de nivel medio (12-18 años) se distribuyen de manera similar a las de edad escolar básica, con una importante participación adicional de El Condado y Kennedy.

De esta comparación se concluye que sectores como Calderón, El Condado, y del extremo sur de Quito son los mayores deficitarias de instituciones de educación media, principalmente. No obstante, se ratifica la necesidad de instituciones de este nivel para el sector rural en general.

La distribución de equipamientos de salud, particularmente de sostenimiento público, reitera la concentración en el hipercentro, con ligeras tendencias de ubicación principalmente hacia el norte. Los valles y las zonas rurales más alejadas son las áreas menos equipadas. En contraste, la

ú



demanda de más alta prioridad la tiene precisamente el extremo sur de la ciudad de Quito, donde se encuentra la mayor carencia en la oferta, de igual manera sucede con el noroccidente de la ciudad. Calderón, es la zona que le sigue en demanda de atención, además de tener necesidades de atención a adultos mayores, niños y adolescentes, cáncer de mamas y de útero, cuya satisfacción aún no es atendida con la oferta existente, que se limita a centros de salud, solamente. Otros sectores internos de la ciudad, además de Conocoto requieren también atención para los casos citados.

En contraste a la repartición de la pobreza, los equipamientos de bienestar social indican un claro desbalance. Siendo las parroquias orientales del DMQ, y las occidentales, las más carentes de equipamientos de bienestar social, seguido de muchas parroquias periféricas, particularmente en los costados oriental, occidental y sur de la ciudad; en contraste, parroquias con el menor porcentaje de pobreza tienen un mayor número de equipamientos de bienestar social, como es el caso de Conocoto.

Si bien es cierto que la ciudad de Quito está dotada de un importante número de equipamientos de recreación y deporte, existe una necesidad de articular a estos equipamientos con una red de espacios públicos comunicantes, además de dotarlos de la calidad adecuada. Por otro lado, es en las parroquias rurales, incluyendo los valles principales cercanos a Quito, en donde existe una importante demanda de nuevos espacios de este tipo.

La mayoría de la oferta cultural en la ciudad, se concentra también en el hipercentro. Apenas algunos puntos vinculados a antiguas parroquias rurales como Cotocollao y Chillogallo poseen plazas y ciertas edificaciones como antiguas casas de hacienda, hoy convertidas en museos o bibliotecas. Otro tipo de puntos de atracción cultural son aquellos vinculados a La Mitad del Mundo en San Antonio de Pichincha, u otros contemporáneos como la Capilla del Hombre, muy cercana al hipercentro, en Bellavista. Es evidente que la periferia urbana norte y sur de la ciudad no poseen ofertas culturales de significación.

Al representar política y administrativamente a la nación, por ser la capital, el Distrito Metropolitano de Quito posee ciertas condiciones ventajosas porque le permiten visibilizarse internacionalmente y relacionarse con el mundo. Entre los elementos que participan en la capitalidad de Quito, están aquellos vinculados directamente a las funciones del Estado, las instituciones y organismos internacionales (NNUU, BID, Agencias de Cooperación Extranjeras, etc.), los organismos nacionales (Asociaciones nacionales, sedes principales de bancos privados, sedes centralizadas de instituciones públicas nacionales, etc.); y, aquellos elementos de apoyo a la capitalidad (servicios de transporte, servicios comerciales, centros de turismo y alojamiento, representaciones de comunidades internacionales, etc.).³⁷

Durante las últimas décadas se han realizado múltiples esfuerzos dirigidos a la dotación de espacio público y a la recuperación y puesta en valor de edificaciones del Centro Histórico y de otros puntos de interés en todo el DMQ. No obstante, la estructura de la ciudad requiere reforzarse en función de sus espacios públicos abiertos con intervenciones que integren la arquitectura, las

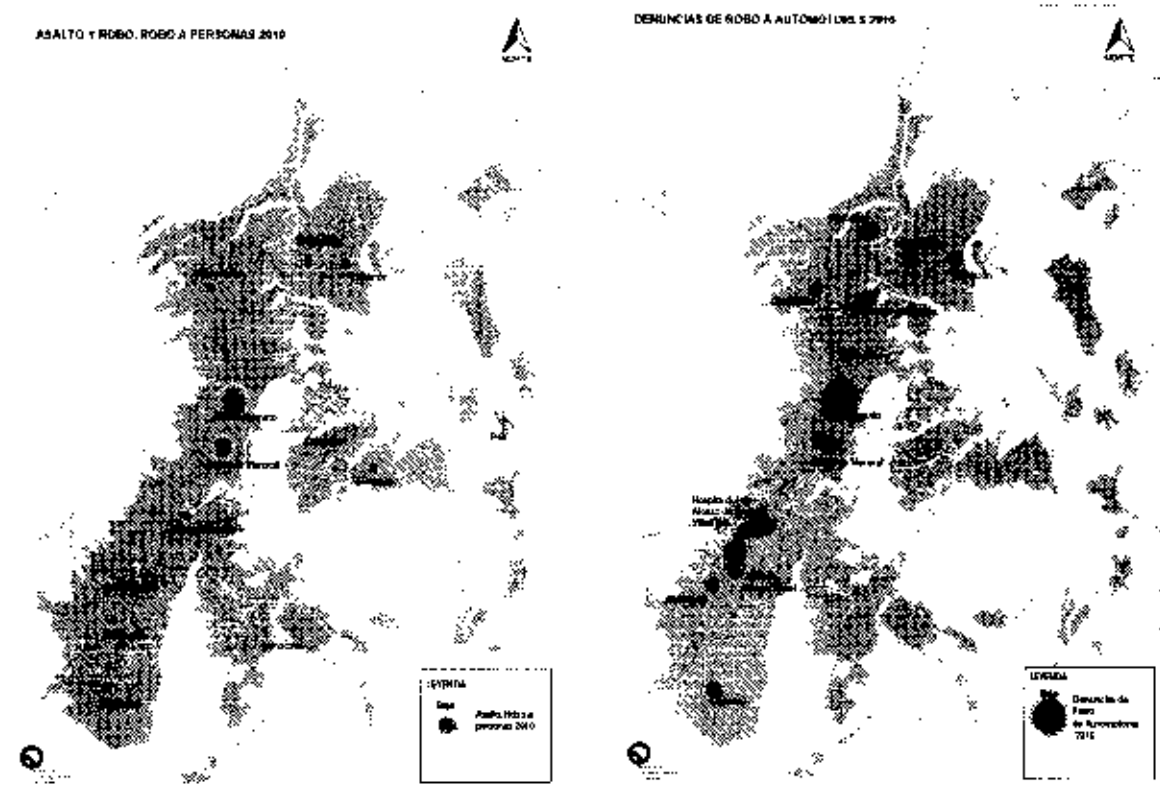
³⁷ Según lo describen D'Ercole y Metzger en "Los Lugares Esenciales del Distrito Metropolitano de Quito", 2002



actividades y el paisaje, enfatizando especialmente en el sistema vial como parte del espacio público y el dimensionamiento y equipamiento adecuado de aceras para asegurar el acceso universal para personas de movilidad limitada. En la recuperación y adecuación del espacio público tiene que ser incorporado el soterramiento de cables a fin de mejorar la imagen urbana y la seguridad en el espacio público.

Los mapas a continuación, sobre los eventos de inseguridad acontecidos en el DMQ, y principalmente en el 2010, muestran que los principales núcleos del hipercentro (Carolina y Mariscal), y varios puntos coincidentes con otras centralidades existentes son las áreas más afectadas, lo cual evidencia la necesidad de reforzar esas centralidades con espacios públicos seguros, bien iluminados y accesibles, con un buen control visual, enmarcado usos para asegurar la presencia y circulación permanente de la población .

Mapa No.10 Localización de los sitios de mayor concentración de delincuencia. Asalto y robo a personas (izquierda), robo a automotores (derecha)



Fuente: STHV, SGSyG 2011

u



3.6 Movilidad y conectividad

Los problemas de movilidad que enfrenta actualmente el Distrito Metropolitano de Quito se entienden en gran parte por el modelo de estructuración y ocupación que ha experimentado el territorio, caracterizado por una dispersión horizontal de la mancha urbana, que consume suelos con otra vocación y ha propiciado un proceso de conurbación con las parroquias rurales que circundan la ciudad consolidada y los cantones vecinos de Mejía y Rumiñahui, la pérdida de densidad residencial en las áreas más consolidadas y servidas de la ciudad, la distribución no consecuente de los equipamientos o servicios urbanos, que siguen concentrados en el hipercentro y con un débil desarrollo de centralidades adicionales.

De esta manera pese a las intervenciones realizadas en algunos elementos del sistema de movilidad como son el transporte, la gestión del tráfico y la vialidad la movilidad en el DMQ se desarrolla en condiciones deficitarias, que afectan a la economía y seguridad de la mayoría ciudadana, al funcionamiento eficiente de la estructura territorial, a la prevención de las condiciones ambientales y en general a la calidad de vida de su población.

Vialidad

La falta de eficiencia del sistema vial se debe a una falta de capacidad y conectividad de la red que se encuentra saturada en el 32%³⁸ y el estado de vulnerabilidad de algunos de sus tramos críticos. Esta situación se ve agravada por la discontinuidad del sistema vial, marcado por la mala conectividad entre los diferentes sectores urbanos, causada por los procesos incontrolados de uso y ocupación del suelo que mantienen una dinámica de mayor intensidad que la capacidad de respuesta municipal.

Las demandas de inversión que exige el Sistema Vial en su funcionamiento eficiente son de por sí muy altas y se incrementan aún más cuando deben superar dificultades originadas en un orden y funcionamiento urbanos innecesariamente complejos, por lo que se requiere de una adecuada priorización y gestión para el financiamiento.

Transporte

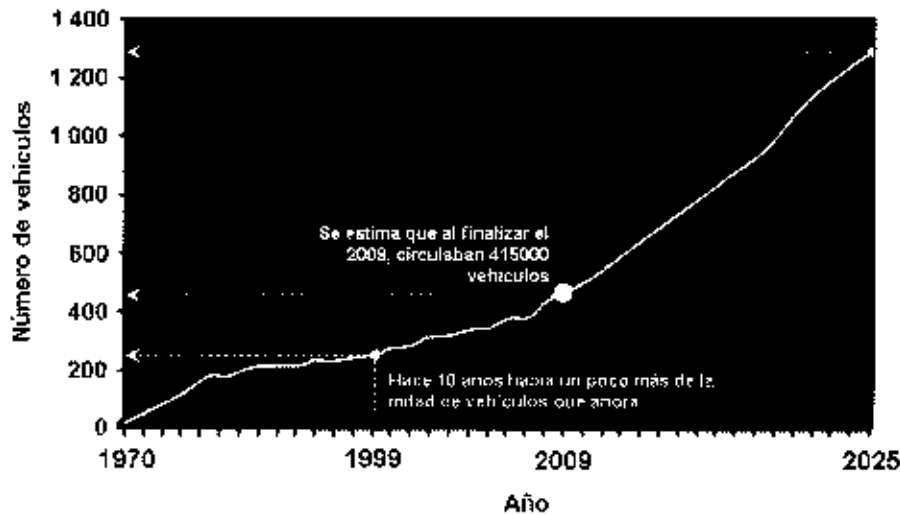
El transporte público es el modo mayoritario de movilización de alrededor del 77% personas, sin embargo, los niveles de servicio tanto del sistema convencional como del integrado son aún relativamente bajos, en lo relacionado con el confort y la confiabilidad de los itinerarios de los servicios, debido a la débil estructura organizativa y los modelos de gestión de los operadores de transporte público y el limitado control de la operación. Frente a ello se identifica una tendencia creciente del uso del vehículo particular como modo preferido de transportación, que incrementa los conflictos relacionados con el mal uso del espacio público, la congestión y la contaminación ambiental, disminuyendo la calidad de vida de los habitantes del Distrito.

³⁸ Plan Maestro de Movilidad 2009.

Wí



Evolución del parque vehicular en el DMQ



Fuente: (MDMQ, PMM 2009:33)

La distribución territorial de los equipamientos de educación y la falta de una regulación sobre la asignación poblacional para su uso, genera un 32.5% de viajes que ha propiciado el incremento de la flota del transporte escolar, cuyo número es similar al de la flota del transporte público.

El servicio de taxis acusa una presencia notoria de unidades no legalizadas que operan fundamentalmente en sectores y horarios en que el transporte público no presta servicio.

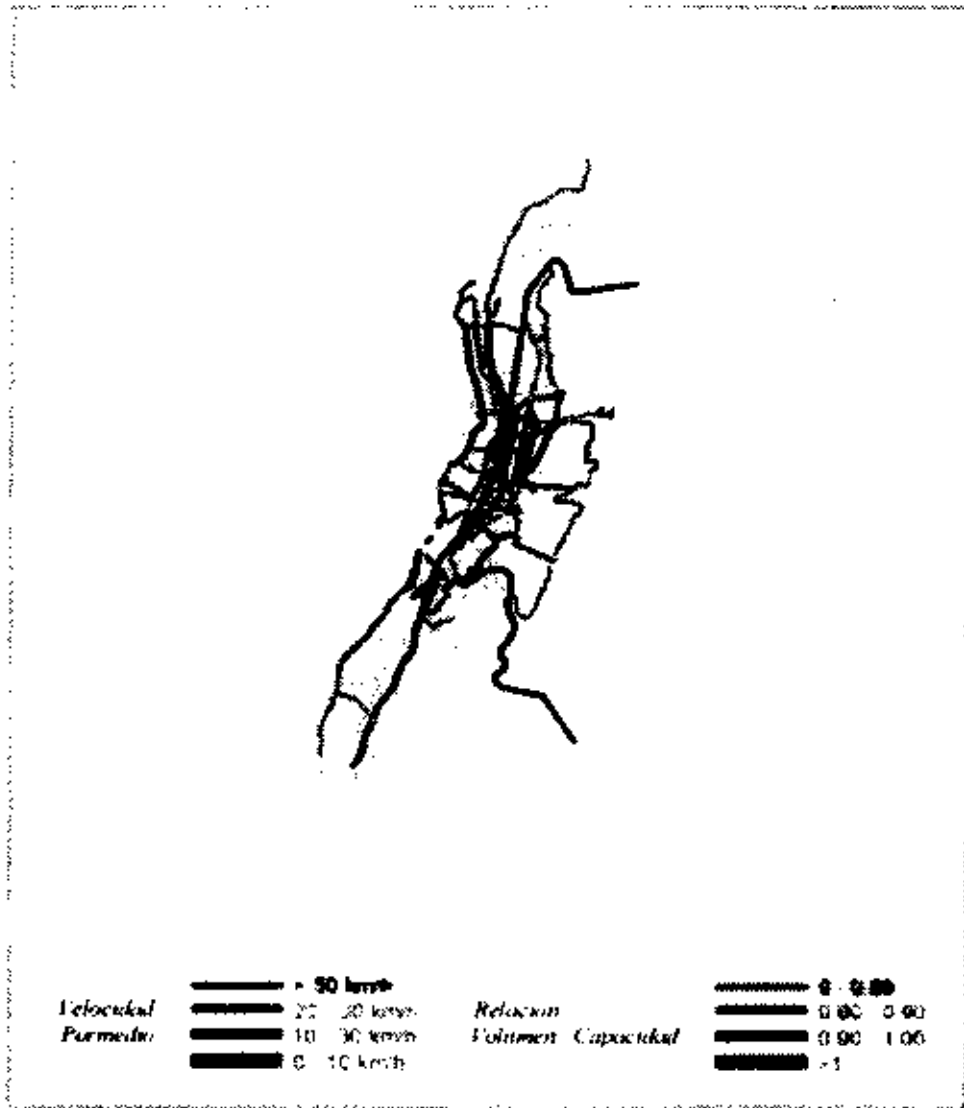
La logística del transporte de bienes, con la aplicación de la ordenanza No. 0147, ha evidenciado mejoras en su operación, sin embargo se hace urgente la implementación de la infraestructura de apoyo a la operación del transporte de carga.

ut



Gestión del tráfico

Mapa No. 11 Capacidad y velocidad de la red vial principal del DMQ 2008



Proyección de las condiciones de saturación de la red vial principal



u



Categoría	Nivel de saturación	Velocidad de congestión (km/h)	Condición general de operación
	0 - 0.80	> 50	Flujo estable sin detenciones (flujo normal)
	0.81 - 0.90	30 - 49	Flujo con restricciones (flujo medio)
	0.91 - 1.0	10 - 29	Flujo inestable con congestión (flujo crítico)
	> 1.0	< 9	Flujo con detenciones prolongadas (flujo saturado)

Fuente (MDMQ, PMM 2009:38-39)

El análisis de la situación de la gestión de tráfico evidencia que los problemas principales identificados en las congestiones de tráfico se relacionan con la falta de gestión eficiente de los flujos de tráfico (semáforización), señalización horizontal y vertical, lugares de estacionamiento y accidentabilidad; y, sus efectos colaterales, como la contaminación, el ruido, la inseguridad vial, presentan tendencias difíciles de manejar por lo que las políticas y las estrategias deben orientarse de manera decidida a procurar cambios y revertir estas tendencias, a través de la racionalización del uso del vehículo privado ya que su incidencia es mayoritaria y creciente con relación a los otros medios de transporte motorizados y la promoción de formas alternativas de desplazamiento, dentro de las cuales el transporte público juega un papel fundamental.

3.7 Exposición a las amenazas, vulnerabilidad y riesgos en el DMQ

El DMQ es un territorio altamente vulnerable ante desastres que radica en la alta exposición a amenazas de origen natural (volcánicas, sísmicas, hidroclimáticas, geomorfológicas) y antrópico (tecnológicas, incendios), en la existencia de altas densidades de población, alta concentración de bienes y servicios, poca preparación de la población para hacer frente a desastres, en las debilidades institucionales, los problemas de accesibilidad, entre otros.

Respecto a la amenaza, prácticamente todo el territorio metropolitano está expuesto a algún tipo de peligro. Espacialmente, el casco urbano es el más vulnerable por su alta exposición a varias amenazas naturales y antrópicas (entre 2 a 3 tipo de amenazas) de nivel elevado de peligro, en especial los sectores situados al oeste del actual aeropuerto (parroquias La Concepción y Cochapamba), el centro histórico y sus alrededores (especialmente San Juan y La Libertad) (D'Ercole y Metzger, 2004). En superficie, aproximadamente el 72% del territorio metropolitano presenta condiciones de susceptibilidad (topografía, naturaleza de los terrenos, sistemas de drenaje, ocupación del suelo propicia a la erosión, entre otras) a movimientos en masa.



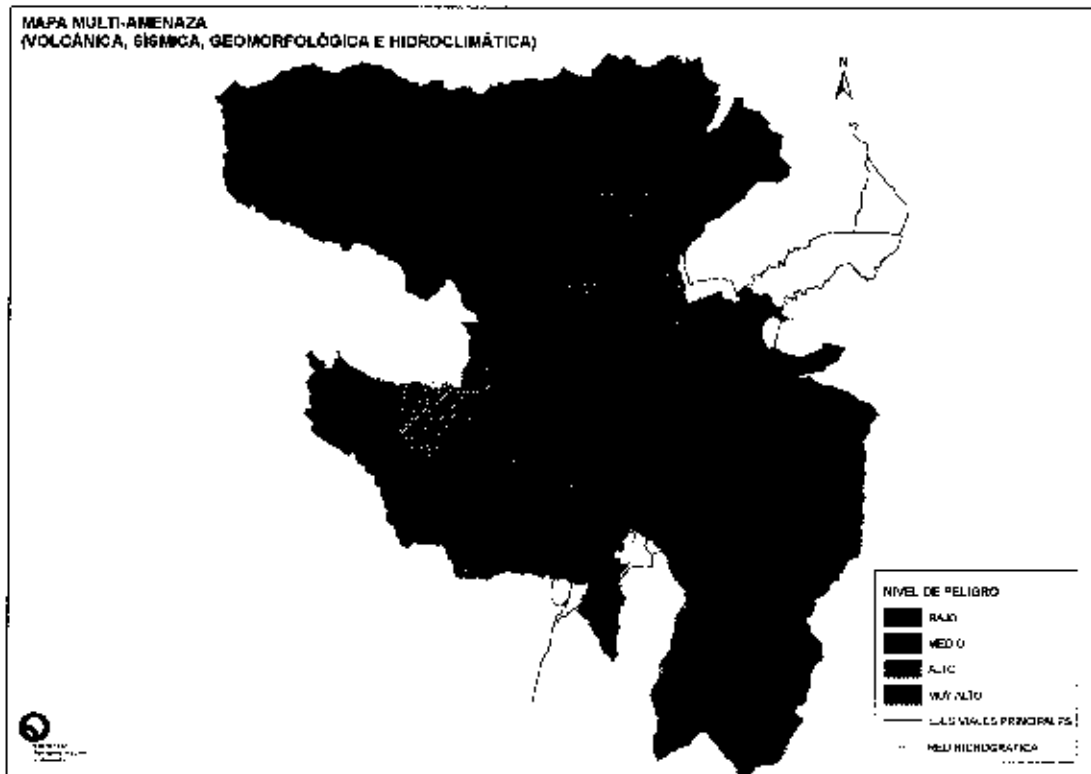
0171

Mapa No.12 Exposición de la ciudad de Quito a amenazas de origen natural y antrópico (alto nivel de peligro)



Fuente: Vulnerabilidad del DMQ (D'Ercole y Metzger, 2004)

wt

**Mapa No.13 Exposición del DMQ a amenazas múltiples**

Fuente: Mapa de peligros volcánicos (1:50 000), IG-EPN, Mapa de microzonificación sísmica de los suelos del DMQ, EPN-MDMQ (2011), Mapa de susceptibilidad a movimientos en masa (1:5000), SGSyG, Densidades de recurrencia de inundaciones durante el período 1990 – 2011, Sierra A. (2010) - EPMAPS – SGSyG.

En el DMQ, los eventos más recurrentes entre el período 1970 – 2007, han sido aquellos ligados a fenómenos hidromorfológicos (lluvias torrenciales, inundaciones, flujos de lodo y movimientos en masa), como lo indica el siguiente cuadro. El mapa de densidad de ocurrencia de inundaciones entre el período 2005 – 2011 muestra una alta densidad de eventos en el centro, centro-sur, norte y nororiente de la ciudad, mientras que el mapa de densidad de movimientos en masa, indica una concentración de eventos sobre todo en el centro de la ciudad, en los sectores de San Juan y Puengasí.

Cuadro No.11 Tipo de eventos ocurridos por origen 1970-2007

Origen	Eventos ligados a	Número	%
--------	-------------------	--------	---



0171

Origen	Eventos ligados a	Número	%
NATURAL	Fenómenos hidromorfológicos	214	38,3
	Fenómenos climáticos	39	7,0
	Erupciones volcánicas	15	2,5
	Sismos	5	0,9
ANTROPICO	Accidentes de transporte	110	19,7
	Incendios/Explosiones	62	11,1
	Incendios forestales	50	8,9
	Fenómenos tecnológicos	30	5,4
	Contaminaciones	14	2,5
	Otros accidentes urbanos	12	2,1
	Otros fenómenos de origen antrópico	9	1,6
	Total	559	100

Fuente: STHV en base a varias fuentes.³⁹

³⁹ Tomado de: D'Ercole et al. (2009). Balances de los accidentes y desastres ocurridos en La Paz, Lima y Quito (1970 – 2007). En: Vulnerabilidades urbanas en los países andinos (Bolivia, Ecuador y Perú) (R. D'Ercole, S. Hardy, P. Metzger & J. Robert, eds.): 433-465; Lima: IFEA. Tomo 38, N°3.

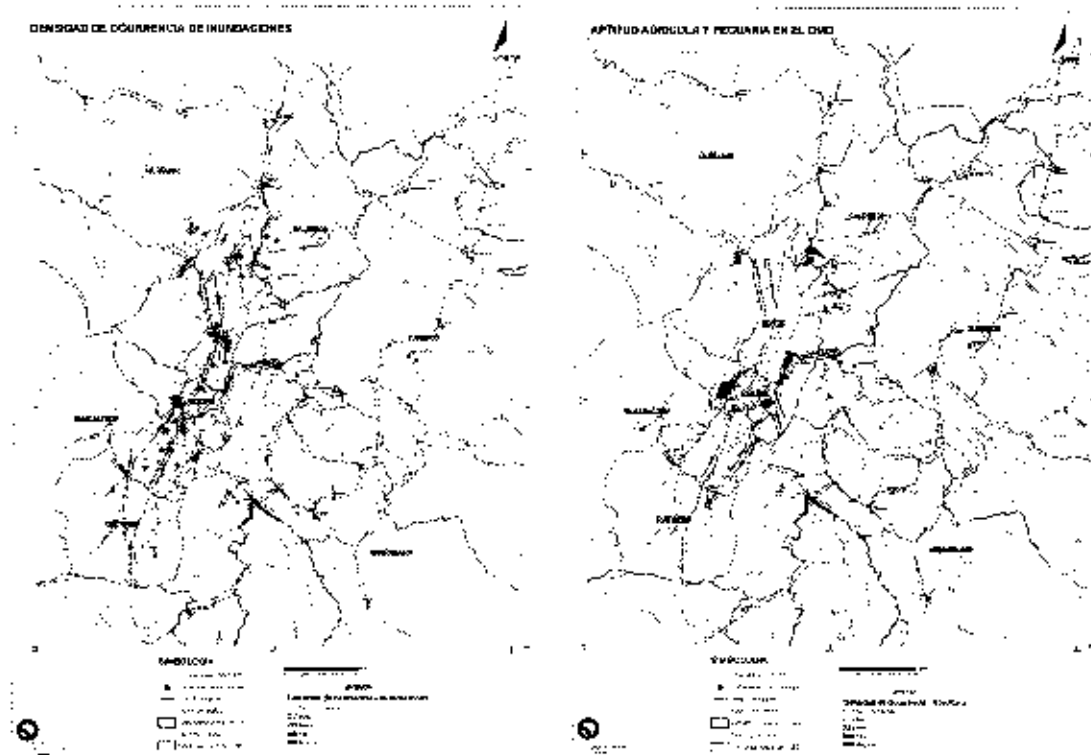
ut



Mapa No. 14 Densidad de ocurrencia: inundaciones (izquierda) movimientos en masa (derecha)

DENSIDAD DE OCURRENCIA DE INUNDACIONES

DENSIDAD DE OCURRENCIA DE MOVIMIENTOS EN MASA



Fuente: DGR – SG5yG, 2011.

Sobre estos espacios amenazados, se ha asentado la población desde tiempos históricos. La tendencia de ocupación de zonas centrales planas que se mantuvo hasta la década de los 1970 y cambió posteriormente a una dinámica de crecimiento físico expansivo, sobre todo, hacia los valles orientales y las laderas, incrementando la vulnerabilidad de la población y creando nuevos espacios marginales de riesgo. Estos espacios marginales informales están configurados como barrios, y se los conoce actualmente como “asentamientos humanos en proceso de consolidación”.

Entre el período de 1988 – 1998, el número de estos asentamientos humanos se incrementó considerablemente, pasando de 120 a 400, ocupando una superficie aproximada de 3.900 Has⁴⁰. Este crecimiento fue menor para los siguientes años. Para el 2010, la Unidad Regula tu Barrio, identificó alrededor de 172 asentamientos humanos irregulares, de los cuales, 66% se localizan fuera de los límites urbanos, en zonas de protección ecológica o de recursos naturales renovables y no renovables. Estos asentamientos están expuestos a varias amenazas de origen natural o

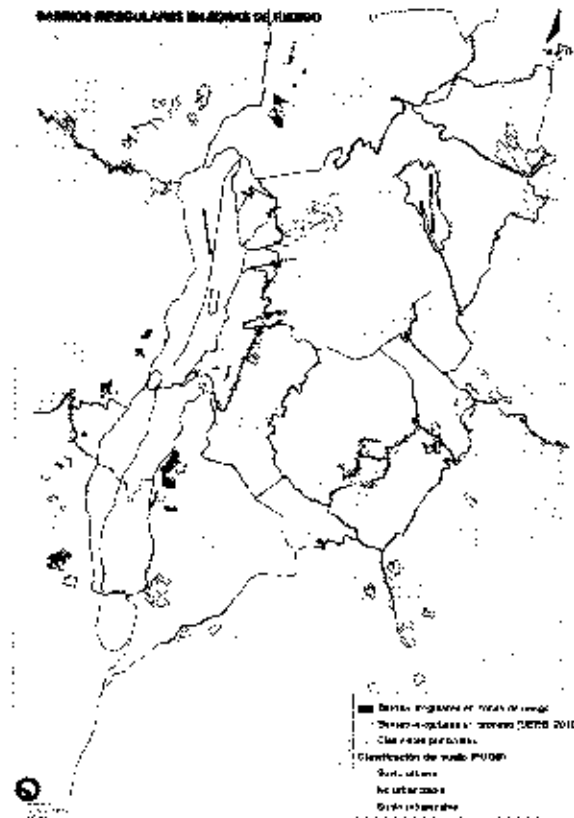
⁴⁰ Mena Alexandra. Asentamientos informales en el DMQ: acceso al suelo urbano y políticas de legalización 1978 – 2008. Tesis previa a la obtención del título de maestría en Ciencias Sociales. FLACSO. Quito. 2010.

u



antrópico; solamente aquellos expuestos a amenazas de tipo morfoclimático (movimientos de masa e inundaciones), suman alrededor de 29 (STHV, 2010).

Mapa No. 15 Barrios irregulares en zonas de riesgo a movimientos en masa



Fuente: STHV, 2011

Finalmente, otro factor de vulnerabilidad es la alta concentración de bienes y servicios en zonas altamente expuestas a varias amenazas, como es el hiper-centro de la ciudad. La alta densidad de equipamientos en este sector, vuelve vulnerable a la población que acude diariamente a hacer uso de los servicios que éstos prestan, en el caso de presentarse algún fenómeno natural o antrópico. Asimismo, los equipamientos necesarios para el manejo de emergencias tales como hospitales, centros de salud, bomberos son más vulnerables al estar localizados en mayor número en este sector, lo que dificultaría las acciones de atención de desastres.

3.8 La conservación del patrimonio edificado

El MDMQ ha concebido el Sistema Patrimonial vinculado con el ordenamiento territorial al conjunto de ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes tangibles que son los elementos producto de los procesos de conformación y desarrollo de los asentamientos

u



humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana y los estructura para su gestión a través de dos componentes: urbanístico – arquitectónico y arqueológico.

El patrimonio urbanístico y arquitectónico, es constituido por:

- **Conformaciones Urbanas y Suburbanas:** Sectores de la ciudad o de las cabeceras parroquiales y núcleos barriales que tienen una estructuración definida mediante procesos de conformación físico-social de significación histórica y cultural como el Centro Histórico de Quito, núcleos históricos parroquiales (urbanos y suburbanos) de Guápulo, Cotocollao, La Ronda, Puembo, Nono, Pomasquí, Gualea, etc. .

Estas conformaciones en general enfrentan problemas de articulación y accesibilidad respecto a sus entornos; de seguridad ciudadana en sus espacios públicos y en las edificaciones debido a los sistemas constructivos espontáneos y al deterioro de los mismos; de imagen urbana y falta de aseo; y, de gestión y control de usos y actividades. En estas áreas la Municipalidad ha realizado importantes intervenciones por parte del IMP exFonsal- de recuperación, rehabilitación, iluminación y mantenimiento de los elementos monumentales y espacio público.

- **Hitos:** que corresponden a elementos y unidades arquitectónicas, urbanas, monumentos arquitectónicos, casas inventariadas, casas de hacienda, plazas, plazoletas, rincones urbanos y elementos destacados del entorno, que requieren acciones de protección para su conservación y mantenimiento. Estos elementos constituyeron originalmente la prioridad para las intervenciones de conservación entre los que se destaca las iglesias, edificios y equipamientos públicos y el mantenimiento de monumentos.
- **Vinculaciones:** Caminos, chaquiñanes, senderos, culuncos, líneas férreas, que vinculan los otros componentes, tanto conformaciones como hitos, así como las vinculaciones naturales que relacionan los mismos elementos (ríos, laderas, quebradas, etc.). En estos elementos no se ha intervenido significativamente.
- **El patrimonio arqueológico:** Constituido por sitios y bienes arqueológicos, con su entorno ambiental y de paisaje, sujetos de protección de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento General y en el cual se ha profundizado la investigación y se han logrado recuperar sitios especiales como Tulipe, Rumipamba, Florida, Bicentenario.
- **Deterioro del patrimonio edificado del CHQ:** A pesar de la inversión y programas que ha realizado el MDMQ para la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado, este mantiene un constante deterioro debido a factores ambientales, urbanos y constructivos que afectan directamente a los bienes inmuebles patrimoniales, ya que generan condiciones negativas para el mantenimiento de los mismos.

Los principales factores que influyen negativamente en el patrimonio edificado son:

El ambiente:

- A pesar de las inversiones realizadas y de su valor como Patrimonio Cultural de la Humanidad, parte de la población identifica al CHQ como un entorno peligroso y ambientalmente deteriorado;



0171

- Gran parte de sus habitantes (73%) lo consideran como un hábitat transitorio (incluidos parte de propietarios). Solamente el 27% piensa seguir viviendo en el CHQ;
- Se lo identifica en forma predominante con el pasado, poco con el futuro;
- Se conoce poco su real dimensión como un ámbito patrimonial de trascendencia mundial y un recurso importante para el desarrollo económico de la ciudad y del propio centro;
- La diversidad de valores es la característica de su identidad cultural, pero no suficientemente utilizada para su conservación y desarrollo;
- Existen desequilibrios ambientales producidos, por la sobre o la subutilización de los espacios, especialmente públicos, debido a frecuencias e intensidades muy diferentes de las actividades urbanas en el espacio y en el tiempo;
- La apropiación colectiva del espacio ha cedido a la apropiación segmentada (parqueo y obstrucción en aceras, comercio semi-ambulante, concentraciones y manifestaciones espontáneas no autorizadas y eventos no programados);
- La recuperación ambiental es limitada, debido a la aplicación parcial de medidas como el sistema de transporte público, suspensión de programas de ayuda (Pon a Punto Tu Casa y Quinta Fachada), control urbano de construcciones;
- Hay deficiencia de formas alternativas de vegetación urbana;
- Persisten formas poco efectivas de gestión para la recuperación y conservación ambiental;
- La acción de agentes naturales: lluvia, humedad, erosión y deslaves que ante las características constructivas originales y la falta de mantenimiento evidencian una alta vulnerabilidad.

Lo urbano:

- El CHQ presenta relaciones de población – usos de suelo altamente diferenciados ya que existen áreas de planeamiento que presentan: mayor población residente en las que hay deficiencia de equipamiento y servicios, especialmente de salud, bienestar social, recreación y cultura; mientras que en las áreas de menor población residente hay concentración y exceso de equipamiento, tanto educacional como de abastecimientos de productos de consumo permanente;
- El cambio de usos ha ido modificando la estructura edificada, sus condiciones de ocupación, la morfología y las relaciones funcionales entre los elementos del espacio urbano, y consecuentemente, su calidad, carácter y lectura;
- Las múltiples funciones en el horario convencional de trabajo, entre las 8:00 y las 17:00 produce flujos de gran concentración, con graves problemas de fricción entre las actividades más intensas, mientras que en horas de la noche hay abandono, apareciendo actividades que son problemáticas en términos sociales, y por ende generan problemas de funcionalidad urbana;

ui



- La conectividad del CHQ con el resto de la ciudad es limitada por la falta de continuidad y fluidez pues hay más accesos que salidas (no se ha actuado sobre varias rupturas urbanas);
- El 55% de usuarios del transporte público sólo está de paso y aun subsisten alrededor de 30 líneas de transporte público que cruzan por el CHQ;
- Presencia de un gran cerco edificado y comercial que aísla el núcleo de los barrios residenciales del CHQ;
- Subsisten tres grandes núcleos o nodos de actividad, receptores de presión y generadores de disfuncionalidad urbana: La Marín, La Ipiales-Tejar y San Roque.

La vivienda:

- De la situación actual de usos del suelo en el área patrimonial, se deduce que los de vivienda son aún mayoritarios (47%), a pesar de haber sido desplazados en buena parte por actividades rentables (comercio, bodegas y servicios). Mientras en unas áreas el porcentaje de vivienda es alto (entre 62% y 73%) en sectores como Aguarico, La Tola, San Sebastián, en otras, la vivienda es minoritaria (entre 24% y 39%) en sectores como González Suárez, Tejar Bajo, La Chilena. El inventario patrimonial de arquitectura realizado en el año 1990 señala que un 92% de las edificaciones residenciales se usan como tales. Un diagnóstico actualizado de catalogación del estado de conservación y uso de todos los inmuebles se encuentra en ejecución.
- La relación global de volumen edificado entre la vivienda y otros usos (47%-53%) presenta déficit como zona de residencia, pues apenas una cuarta parte del 53% de usos múltiples, son realmente usos complementarios al residencial inmediato (equipamientos, servicios y comercio sectorial), mientras que las 3/4 partes (aprox. 40 del 53%) son usos que responden a una demanda externa al CHQ.
- Una causa para el deterioro de las viviendas es la deficiente adaptación de viviendas inicialmente unifamiliares al uso multifamiliar. Es común que aún se instalen servicios higiénicos y lavanderías en patios y corredores, cocinas en dormitorios, así como la ocupación habitable de galerías y espacios de circulación.
- Las casas unifamiliares y bifamiliares son 1.680 (36%) ubicándose predominantemente en la Alameda (21.40%), San Marcos (19.53%) y la Loma (15.69%); el restante 43.38% de estas 1.680 casas se distribuyen en los otros barrios del CHQ. El 42.5% de ellas están habitadas por sus propietarios.
- Las casas con vivienda multifamiliar representan el 64% (2.994 edificaciones); de éstas, 2.322 alojan entre 3 y 8 familias, en 311 casas habitan más de 8 familias; en 277 entre 10 y 15 familias y en 84 más de 15, por lo cual se produce índices de hacinamiento altos en el 18% de las edificaciones de vivienda.
- El 80.93% de casas de vivienda se encuentran en estado bueno o regular, el 10.47% está en mal estado y el 8.6% en pésimo estado, lo que suma el 19.07% de casas que requieren de intervención emergente (890 edificaciones).



- Un elevado número de residentes carece de vivienda propia con problemas de inestabilidad e inseguridad de residencia; persisten bajas condiciones de habitabilidad, funcionalidad poco adecuada a los actuales requerimientos, estructura de propiedad que limita la rehabilitación, baja rentabilidad de las edificaciones de vivienda, mal estado de las instalaciones y de las conexiones domiciliarias y pérdida de tradiciones constructivas.

El patrimonio edificado:

- El deterioro de la edificación está directamente vinculado con la intensidad de usos y actividades; la excesiva habitabilidad; el déficit de infraestructuras, servicios, equipamientos y los problemas de contaminación ambiental del área. El detrimento del uso habitacional en unos sectores y la densificación en otros, produce el desequilibrio funcional que genera problemas de uso, ocupación, servicios, equipamientos e infraestructura; pero fundamentalmente, el patrimonio edificado ha sido afectado por intervenciones inconsultas y anti técnicas;
- La fuerte incidencia de otros usos, especialmente comerciales (incluye bodegas);
- El poco interés de los propietarios, sobre todo de aquellos que ya no habitan sus viviendas -y la imposibilidad legal, tanto de herederos como de inquilinos- para realizar mejoras o por lo menos reparaciones en los ambientes que poseen u ocupan;
- Los altos costos que representan las intervenciones en sus varias escalas, desde las de mantenimiento hasta las de restauración y la desproporción con la rentabilidad de las edificaciones que hace demasiado extenso el período de posible recuperación de inversiones;
- La frecuencia de intervenciones clandestinas, existiendo una ausencia de control de las edificaciones, que hace totalmente inoportuna la acción institucional, generalmente cuando los hechos han sido consumados, agregándose que el poco control carece de soporte técnico especializado. Las edificaciones del CHQ han sufrido intervenciones de todo tipo, desde aquellas que reemplazan elementos básicos del repertorio arquitectónico y que aparentemente son secundarias, hasta otras que, en gran parte de casos, alteran las condiciones esenciales del inmueble;
- El desconocimiento de los procedimientos para la aprobación de planos y licencias de construcción y la imagen de una gran complejidad y demora en tales trámites;
- Intervenciones agresivas, mediante la inclusión de columnas, muros, vigas y otros elementos de hormigón, que desvirtúan la naturaleza constructiva y morfológica de las edificaciones y que son realizadas con el fin de adecuarlas a las necesidades de rentabilidad, desarticulando su caracterización estructural, funcional y formal, es decir alterando su tipología arquitectónica y llegando en ocasiones, a vaciar y a reemplazar completamente el interior de la casa dejando únicamente los muros perimetrales y las fachadas;
- La falta generalizada de mantenimiento, sobre todo cuando el propietario no habita en la edificación (57.5%) o aparenta que se encuentra en estado de ruina para justificar su



derrocamiento y sustitución con formas constructivas que incrementen la rentabilidad, sin importar la calidad espacial, funcional y de seguridad;

- En el repertorio de daños estructurales, las fallas en cubierta son las más comunes y luego los daños en entrepisos. En ambos casos el defecto más común es el apollado de la madera producido por la edad del material, la falta de mantenimiento, la humedad y sobre todo por el mal estado del recubrimiento cerámico de las cubiertas. Así mismo el deterioro de las instalaciones de agua potable y desagües que producen filtraciones afectan significativamente a los muros y carpinterías. Las rajaduras en muros, especialmente de adobe, son producidas en la mayoría de casos (45%) por asentamientos y hundimientos del suelo, por malas cimentaciones (18%), por movimientos sísmicos (16%), por incompatibilidad de los materiales en intervenciones recientes (12%) y por otras causas (7%). El adobe y el hormigón no son compatibles en elasticidad, peso, saturación a la humedad y PH; en suma, tienen comportamientos totalmente diferentes y opuestos.

En síntesis, la intensificación del uso del espacio público y de los inmuebles del CHQ, ha generado el desgaste de los bienes patrimoniales y el deterioro ambiental del área; afectando la percepción que se tiene de éste y disminuyendo las posibilidades de desarrollo que se puedan presentar. Así, la inversión privada se ha concentrado en intervenciones rentables en inmuebles que han dejado de ser utilizados como vivienda, y al mismo tiempo, las edificaciones que aún mantienen residentes no tienen condiciones funcionales, ambientales, estructurales y/o legales para garantizar su estabilidad (esto a pesar de los programas y proyectos llevados a cabo por el MDMQ), empeorando a un más la percepción y la calidad ambiental de estos sectores.



4. Un nuevo Modelo Territorial para el DMQ

Acorde al marco legal, el ordenamiento territorial debe asegurar la racionalidad y sostenibilidad de las intervenciones públicas, privadas o municipales sobre el territorio, en función de los objetivos de la planificación económica, social y ambiental determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo. El análisis de las tendencias actuales del desarrollo territorial realizado en función de estos objetivos de desarrollo, permite formular planteamientos estratégicos para el ordenamiento territorial del DMQ que potencializan las oportunidades del territorio en consideración de las restricciones y vulnerabilidades del mismo.

Los OBJETIVOS ESTRATEGICOS formulados para el ordenamiento territorial del DMQ son los siguientes:

- Promover la integralidad regional del DMQ mediante el planeamiento y la gestión territorial coordinada con otros niveles de gobierno mediante el planeamiento y la articulación de un modelo sustentable, participativo e incluyente en el territorio regional inmediato reconociendo y potenciando los roles e interdependencias territoriales entre el DMQ y los cantones vecinos;
- Consolidar la estructura ambiental principal del DMQ a través del Sistema de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos;
- Regular y gestionar un desarrollo urbano y rural equilibrado, sustentable y seguro que frene el crecimiento horizontal de la mancha urbana y promueve la consolidación y compactación del suelo urbano servido;
- Consolidar la Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad;
- Fortalecer el Sistema Distrital de Centralidades Urbanas y Rurales mediante la dotación equilibrada de equipamientos y servicios;
- Fortalecer la Red Distrital de Espacios Públicos y Áreas Verdes.

La relación entre estos objetivos del ordenamiento territorial, y los objetivos de los ejes estratégicos planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo se documenta en el anexo 1.

Los objetivos estratégicos de ordenamiento territorial están asociados a componentes del nuevo modelo territorial para el DMQ, y a políticas y programas para su implementación, que se presentan en los siguientes capítulos.

4.1 Integralidad regional del DMQ y gestión territorial coordinada

4.1.1 Modelo territorial

Reconocer y potenciar las interdependencias territoriales

El Distrito enfrenta múltiples desafíos en el desarrollo y ordenamiento territorial: lograr un crecimiento urbano sostenible y ordenado, promover la protección ambiental y utilización sustentable de los recursos naturales, impulsar la adaptación y mitigación del cambio climático,

W



fomentar el desarrollo productivo y el turismo, consolidar la economía social y solidaria, generar empleo digno, incentivar el desarrollo productivo rural y la soberanía alimentaria, aumentar la eficiencia, seguridad y calidad de los sistemas de movilidad y transporte público, mejorar la dotación y calidad de los servicios y equipamientos educativos, recreación y deporte, bienestar social y salud, consolidar la cobertura y calidad de redes y servicios de agua, saneamiento ambiental y desechos sólidos, y finalmente institucionalizar una gestión de riesgos eficiente.

Por otro lado, los diagnósticos presentados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y en el Plan de Ordenamiento Territorial evidencian las interrelaciones e interdependencias sociales, económicas y ambientales entre el Distrito y el territorio circundante, el grado de conurbación con algunos cantones vecinos y las relaciones funcionales existentes con los núcleos urbanos, las áreas agro-productivas y los sistemas ecológicos de la región.

A partir de ello, la Ciudad-Capital y el Distrito-Región se conciben como una aglomeración urbana compuesta por una ciudad central y municipios vecinos más un área rural que se caracteriza por estrechas relaciones de orden físico, económico y social y por los importantes desplazamientos de la población para trabajar en el núcleo urbano central. El centro urbano principal atrae, por su oferta laboral o educativa, a personas que residen en los municipios aledaños. Por otro lado, personas que originalmente residen o trabajan en el centro urbano principal se asientan en zonas rurales o en los municipios aledaños buscando condiciones de vida diferentes a la de la ciudad. La conformación de este tipo de área metropolitana es resultado de las tendencias a la industrialización y crecimiento urbano de las últimas décadas donde se invirtió la relación entre la población urbana y rural.

La Ciudad-Capital y el Distrito-Región así entendidos, asumen un rol de motor para el desarrollo social y económico de la región y del país, basado en la proximidad territorial, unidad económica, social y cultural con los cantones vecinos, y cumplen varias funciones esenciales en el sistema de centralidades urbanas del país:

- **La función de decisión y control** relacionada con la alta concentración de equipamientos y servicios políticos y económicos de nivel nacional, como dependencias del gobierno nacional (Gobierno, parlamento, ministerios, entidades públicas financieras, de control y justicia), sedes matrices de empresas nacionales y sucursales importantes de empresas internacionales, representaciones diplomáticas y de organizaciones internacionales;
- **La función de innovación y competitividad**, debido a su rol como motor del desarrollo social, cultural y tecnológico individual y colectivo. Para ello es vital la presencia de entidades de investigación y ciencias así como la disponibilidad de equipamientos e instalaciones para la presentación de eventos culturales y deportivos de escala nacional e internacional;
- **La función de interface o bisagra** para facilitar el intercambio de conocimientos e información por su proximidad, conectividad y accesibilidad desde otras metrópolis nacionales e internacionales. Aquí cuentan la presencia y el estándar de equipamientos de logística y transporte como el aeropuerto internacional, nodos intermodales de transporte de personas y carga, redes TIC, instalaciones para ferias y convenciones, etc.;

W



- **La función simbólica** debida al alto grado de significado histórico, político, cultural y urbanístico reconocido nacional e internacionalmente, concentrado en la imagen urbana, el centro histórico Patrimonio Cultural de la Humanidad y las edificaciones y áreas que albergan las funciones mencionadas anteriormente.

Por otro lado, las tendencias a la conurbación y dispersión urbana, las crecientes interdependencias funcionales y ambientales entre el DMQ y su entorno regional, y los desequilibrios territoriales existentes en el DMQ y la región colindante, representan un desafío para el ordenamiento territorial que supera la gobernabilidad individual de los gobiernos autónomos descentralizados - Gobiernos parroquiales, cantones vecinos, Concejo Provincial - y requieren de agendas compartidas basadas en los principios de consenso, corresponsabilidad, solidaridad y reciprocidad.

Enfrentar el ordenamiento del desarrollo y crecimiento del DMQ de forma sustentable supone reconocer principalmente las potencialidades físicas, ambientales, culturales y económicas del territorio metropolitano y de su entorno regional inmediato; y, asumir con responsabilidad las determinaciones constitucionales para instrumentar el "Buen Vivir"⁴¹ en la planificación y gestión territorial de manera coordinada con otros niveles de gobierno y cantones vecinos.

A escala del DMQ y su entorno inmediato se plantean los siguientes elementos estructurantes de las interrelaciones territoriales:

- Las centralidades de capitalidad y productivas de escala metropolitana-regional: Epicláchima/Presidencia de la República, Centro Histórico, La Mariscal, La Carolina, Parque Mariscal Sucre y el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito con la Zona Especial de Desarrollo Económico (NAIQ-ZEDE);
- Las conurbaciones con los cantones de Mejía-Machachi y Rumiñahui-Sangolquí;
- La red vial de conectividad inter-cantonal compuesta por la Panamericana, la Av. Simón Bolívar y la E35 como ejes viales de escala nacional, el anillo vial urbano de conexión entre la ciudad de Quito, Tumbaco, el NAIQ y Calderón conformado por la Ruta Viva y la Ruta Collas, la autopista Rumiñahui como conexión transversal entre la Panamericana-Autopista Simón Bolívar y la E35, y finalmente el anillo agro-productivo de la E35 entre Yaruquí-El Quinche-Guayllabamba;
- La Red Regional de Corredores Ecológicos, compuesta por áreas protegidas pertenecientes al Patrimonio Natural del Estado (PANE) en la región y las áreas protegidas distritales, que genera la interrelación de ecosistemas distritales y regionales.

La Estrategia Territorial Nacional (ETN) del Plan Nacional del Buen Vivir (PNBV) determina un sistema nacional de nodos y centralidades urbanas a diferente escala, dentro del cual los componentes se complementan mutuamente a partir de funciones específicas. Dentro de esta

⁴¹ El buen vivir presupone que las libertades, oportunidades, capacidades y potencialidades reales de los individuos se amplíen de modo que permitan lograr simultáneamente aquello que la sociedad, los territorios, las diversas identidades colectivas y cada uno -visto como un ser humano universal y particular a la vez- valora como objetivo de vida deseable. Plan Nacional para el Buen Vivir 2009-2013, SENPLADES.



visión, el DMQ y los cantones vecinos al sur asumen el rol de nodo de articulación internacional cuya área de impacto se entrelaza con los nodos de estructuración regional –Santo Domingo de los Tsáchilas, Otavalo-Ibarra, Ambato- y con nodos de vinculación regional en el sur (Latacunga, Riobamba) en el norte (Tulcán), pero también en el oriente (Tena, Archidona, Lago Agrio).

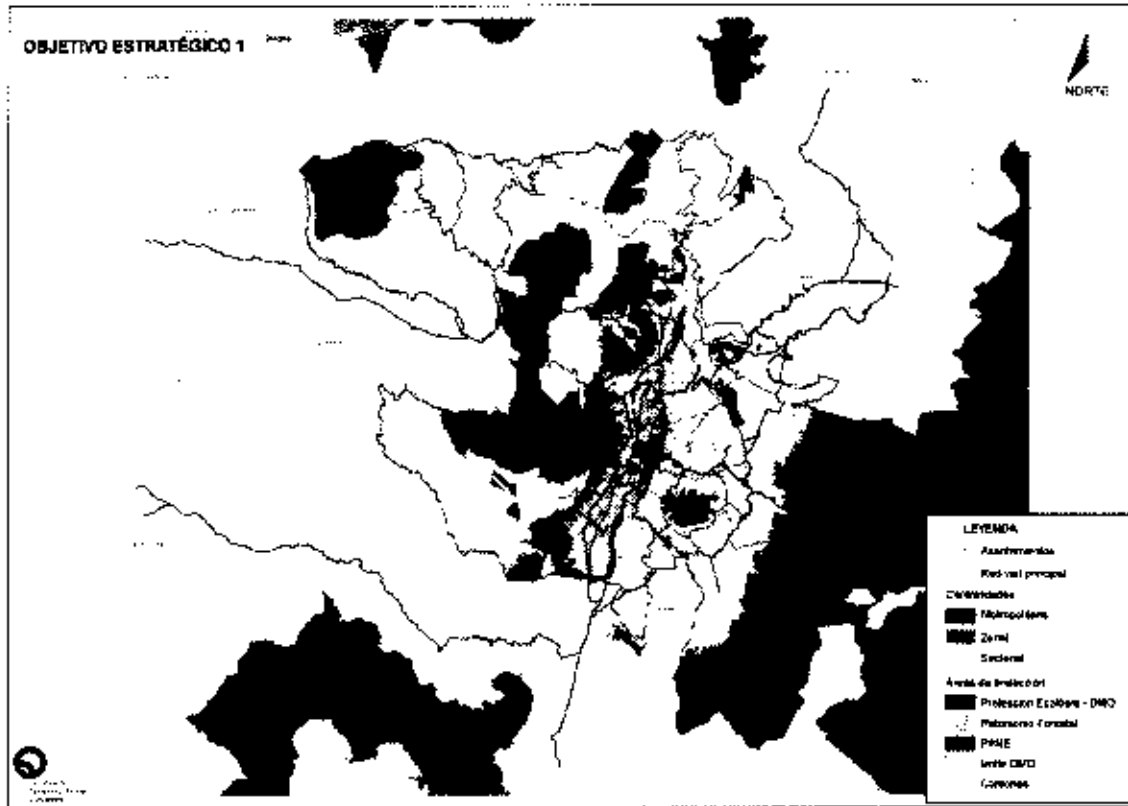
La interrelación entre el DMQ como nodo de articulación internacional con los otros nodos con funciones propias de escala nacional, regional y local se transmite básicamente a través de la red de conectividad interregional. Es evidente la importancia del eje norte-sur definido por la Panamericana y la E35 que articulan al DMQ con las ciudades de la Sierra Norte y Centro, el paso fronterizo hacia Colombia y más hacia el sur y suroeste con los puertos internacionales de Guayaquil y Manta y la frontera con el Perú. De manera complementaria actúa el eje este-oeste que conecta con la región amazónica-petrolera, que a la vez es fuente hídrica y energética del DMQ, así como con la zona agrícola-ganadera de Santo Domingo y el puerto de Esmeraldas.

Este sistema regional de nodos y conexiones en el que se inserta el DMQ cubre áreas de vocación agro-productiva que abastecen la demanda de alimentos del Distrito y generan materia prima para la industria de procesamiento de alimentos y manufacturera.

Sobre esta red de nodos, conexiones y áreas productivas a nivel regional se sobrepone el PANE, con el área protegida Cotacachi-Cayapa, Coca-Cayambe, Antisana e Illinizas. El sistema municipal de áreas protegidas compuesto básicamente por las laderas de la cordillera oriental, del Pichincha y la zona de Mashpi en el noroccidente, configura Corredores Ecológicos y escalones de conexión entre los componentes del PANE.



Mapa No. 16 Elementos estructurantes para la integración regional del DMQ



4.1.2 Políticas

Para potencializar el rol del DMQ como Ciudad-Capital y Distrito-Región y consolidar su interrelación con los cantones vecinos, la región, el país y el mundo, se implementarán mecanismos y espacios de planeamiento y gestión territorial coordinada; de ejecución de programas y proyectos corresponsables y de gestión mancomunada de servicios o equipamientos, bajo criterios de coordinación y co-responsabilidad, dirigidos a asegurar la racionalidad en la planificación e implementación de intervenciones en el territorio.

Al 2022 se pondrán en operación agendas y convenios con los cantones vecinos de Mejía y Rumiñahui así como con dependencias del gobierno nacional (Educación, Salud) dirigidos a coordinar y consensuar las actuaciones públicas sobre programas y proyectos cuya prioridad haya sido consensuada entre los actores. Abarcarán un amplio abanico de mecanismos y espacios de cooperación intercantonal e intergubernamental, que incluyen formas de cooperación informal como pueden ser una mesa de alcaldes, el intercambio de experiencias, el establecimiento de redes o mesas redondas de carácter consultivo con expertos o actores claves, o formas de cooperación basadas en el derecho público (mancomunidades, consorcios, empresas públicas o

wi



mixtas, convenios de cooperación).

Este enfoque sugiere incorporar mecanismos y espacios de planeamiento y gestión territorial coordinada, la ejecución de programas y proyectos corresponsables o la gestión mancomunada de servicios o equipamientos, dirigidos a lograr los siguientes objetivos:

- **Planeación y gestión territorial coordinada** entre el DMQ y los municipios vecinos que asegure un crecimiento ordenado y sustentable basado en las potencialidades y fortalezas del territorio en su conjunto;
- **Integración económica**, proyección y planeación para el desarrollo sistémico del sector productivo en los municipios conurbados o que comparten la zona geográfica;
- **Integración, optimización y consolidación de los sistemas de movilidad**, conectividad y accesibilidad entre el DMQ y la región, con énfasis en los sistemas de transporte público;
- **Consensos sobre indicadores y metas ambientales** así como regulación coordinada de áreas protegidas en red para la conservación del patrimonio natural, de la calidad ambiental y del acceso y de la apropiación de recursos naturales limitados en cumplimiento de lo estipulado en la Constitución respecto a los derechos de la naturaleza;
- **Eficiencia y eficacia de los servicios básicos**, monitoreo y seguimiento coordinado de la cobertura y calidad con criterio de sostenibilidad ambiental, social y económica.

Los mecanismos de cooperación y corresponsabilidad serán acordados e implementados de manera gradual acorde a los desafíos concretos, prioridades compartidas y voluntades políticas de los diferentes gobiernos autónomos descentralizados o instancias del gobierno nacional. De acuerdo a ello podrán incorporar diferentes alcances en la planificación, sostenimiento/financiamiento y ejecución de proyectos y programas.

Con ello, para el 2022 se propone implementar una estrategia dirigida a lograr acuerdos intercantonales e intergubernamentales sobre los siguientes temas:

- La planeación y gestión territorial firmados entre cantones y la región que orientan el crecimiento ordenado y sustentable basado en las potencialidades y fortalezas del territorio en su conjunto, con énfasis en el fortalecimiento de centralidades circundantes y una normativa urbana y ambiental unificada;
- La integración económica firmados entre cantones y la región, relacionados con el desarrollo sistémico del sector productivo en los municipios conurbados o que comparten la zona geográfica, con enfoque de calidad ambiental y para promover a la región como destino turístico nacional e internacional;
- La integración, optimización y consolidación de los sistemas de movilidad, conectividad y accesibilidad entre el DMQ y la región, con énfasis en los sistemas de transporte público;
- La conservación y recuperación del patrimonio natural regional, los sistemas hídricos regionales y la contaminación de los ríos.



4.1.3 Programas

Agendas intercantonales e intergubernamentales de ordenamiento territorial para:

- Establecer los mecanismos de coordinación, planificación y gestión orientada a resolver la articulación y potenciación del desarrollo integral de la región;
- Prever un crecimiento ordenado y sustentable de la región basado en las potencialidades y fortalezas del conjunto territorial;
- Propiciar la conformación de clústeres y encadenamientos productivos que contribuyan al desarrollo del sector productivo y la soberanía alimentaria;
- Integración, optimización y consolidación de los sistemas de movilidad, transporte público, conectividad y accesibilidad entre el DMQ y la región, con énfasis en los sistemas de transporte público;
- Conservar coordinadamente el patrimonio natural regional;
- Controlar la contaminación de los ríos;
- Articular y potenciar los recursos naturales y culturales tangibles e intangibles.

4.1.4 Metas al 2022

- Integración y funcionamiento de la mesa regional de coordinación, planificación y gestión regional DMQ, Mejía, Rumifahui, Cayambe y Tabacundo;
- Plan Regional en aplicación;
- Cinco áreas industriales y agroindustriales especializadas y en funcionamiento;
- Acuerdos sobre la integración, optimización y consolidación de los sistemas de movilidad, conectividad y accesibilidad entre el DMQ y la región, con énfasis en los sistemas de transporte público;
- Tres ríos recuperados San Pedro, Guayllabamba;
- Tres corredores regionales protegidos con Plan de Manejo;
- Tres circuitos turísticos en operación: Sur-Haciendas, Norte-Flores y Noroccidental-Ecológico;
- Ordenanzas regionales en aplicación.

4.2 Sistema de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos

4.2.1 Modelo territorial

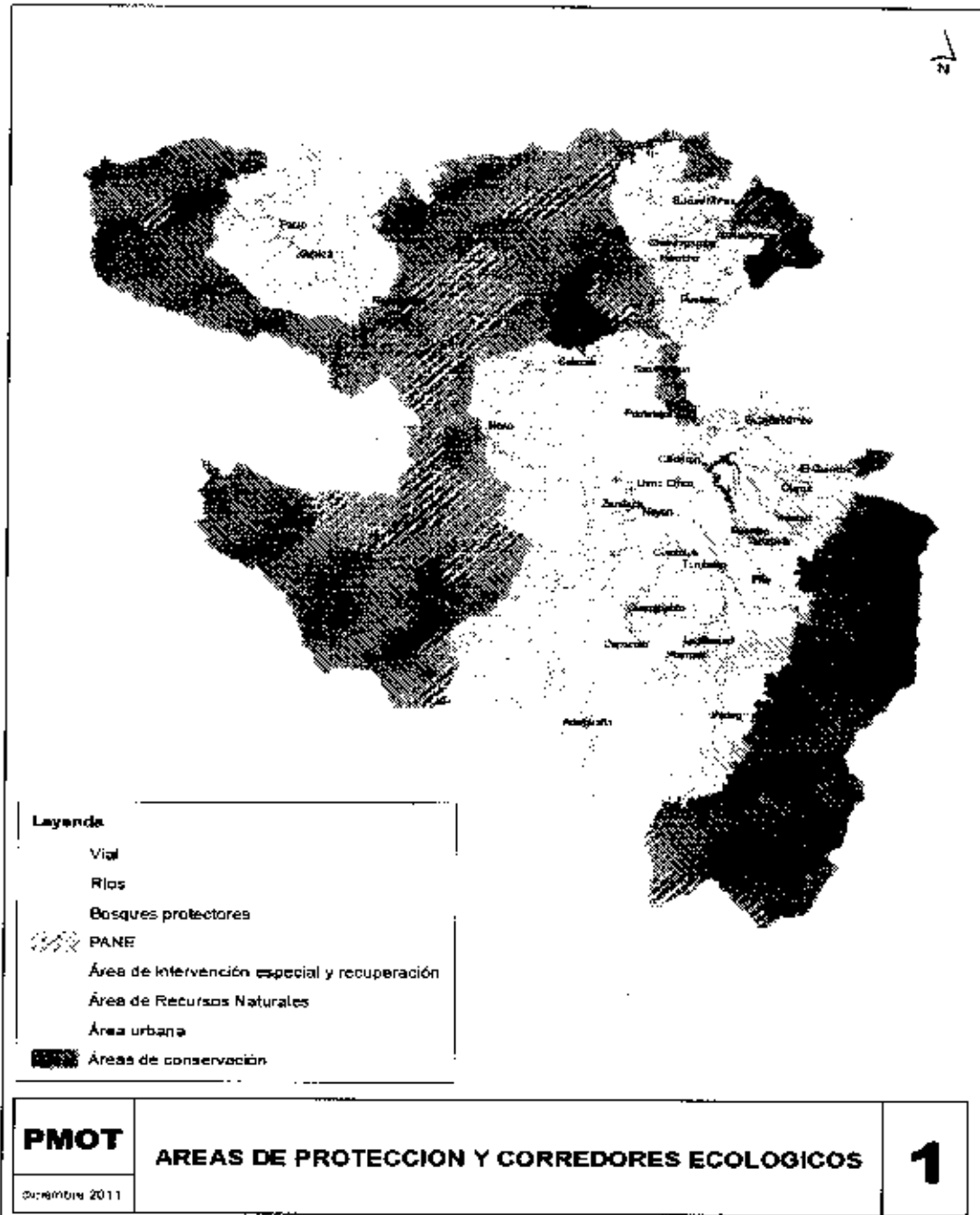
Durante el levantamiento de datos para la elaboración del Mapa de Cobertura Vegetal del Distrito Metropolitano de Quito, se identificó la existencia de 17 distintos ecosistemas en el territorio. Algunos de ellos se encuentran bajo amenaza de desaparición al interior de los límites del Distrito. Se considera, entonces, necesario establecer nueva red de áreas de conservación que preserve el paisaje ecológico del Distrito, puesto que no todos los ecosistemas amenazados se encuentran representados en las áreas designadas por las Áreas de Patrimonio natural del Estado (PANE).



0171

Por otra parte, se pretende que estas nuevas áreas a declarar no tengan un carácter de conservación estricto, sino que puedan ser manejadas por la misma comunidad asentada dentro

Mapa No. 17 Áreas protegidas y corredores ecológicos



ui



de sus límites o en sus alrededores bajo un Plan específico que haya sido sancionado previamente por la Secretaría de Ambiente y que permita el uso sustentable de los recursos existentes.

En este orden de ideas se han definido los siguientes componentes del Sistema Distrital de Protección Ecológica / Corredores ecológicos:

- **Áreas del Patrimonio Natural del Estado (PANE):**

Son las áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales. Estas áreas son:

- La Reserva Geobotánica Pululahua,
- El Parque Nacional Cayambe-Coca.

Bosques y Vegetación Protectora.- Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional. Actualmente existen 25 bosques protectores en el Distrito Metropolitano de Quito.

- **Áreas de conservación o Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas:**

Velan por la representatividad ecológica y conectividad de los ecosistemas y la diversidad biológica asociada y presente en el territorio y los servicios ambientales que prestan. Están conformadas por:

- **Santuarios de Vida Silvestre:** áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso;
- **Áreas de protección de humedales:** Son áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénagas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional;
- **Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS).** Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.

W



- **Áreas de Intervención Especial y Recuperación:**

Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

Estas áreas son:

- Ilaló,
- Laderas (Pichincha-Atacazo)
- Casitagua
- Catequilla
- Lumbisi
- Turubamba (Parque Metropolitano del Sur)
- Amaguaña (Conectividad con Paschocha)
- Quebradas Vivas.

4.2.2 Políticas

El ejercicio del derecho a un hábitat seguro y saludable está supeditado a lo estipulado en la Constitución respecto a los derechos de la naturaleza y debe basarse en una práctica de la planificación y el ordenamiento territorial que priorice la búsqueda de la eficiencia ambiental⁴² y la equidad social, en una gestión colectiva para garantizar la sustentabilidad del patrimonio natural y en la que se reconozca la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad.

Desde esta perspectiva es necesario que el DMQ, poseedor de alrededor del 68% de su territorio como patrimonio natural y de amplias aptitudes y zonas agro-productivas, impulse políticas para garantizar la sustentabilidad del patrimonio natural; promover el buen vivir y la soberanía alimentaria en sus territorios rurales; revisar el modelo de ocupación del territorio y su crecimiento físico; y, potenciar la diversidad y el patrimonio cultural.

La sustentabilidad del patrimonio natural metropolitano implica bajo los preceptos de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad formular y desarrollar un conjunto de políticas y acciones que auspicien la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio natural del DMQ mediante el uso racional y responsable de los recursos naturales renovables y no renovables.

⁴² Entendida en el marco de la ciudad como la que "que no degrada el medio ambiente, es decir que produce y consume bienes comunes sin provocar riesgos para la población actual y futura, asegurando la perennidad en la posibilidad de producir y consumir bienes comunes" Identificando los riesgos a los que está expuesta la población y trabajando para prevenirlos y mitigarlos, en busca de una comprensión integral de los fenómenos urbano-ambientales". Metzger, P., Bermúdez, N. El Medio Ambiente Urbano en Quito, MDMQ, 1996.

u



La promoción del buen vivir y de la soberanía alimentaria en las áreas rurales del DMQ supone políticas públicas de redistribución y sustentabilidad para que la inversión pública, los servicios básicos, infraestructuras, las vías, los establecimientos educativos, de salud y de protección social se distribuyan equitativamente en el territorio y generen nuevas centralidades que potencien el desarrollo y la integración a través de la recuperación de la producción local de alimentos; del fomento de un modelo de agro-producción sobre la base de la asociatividad que procure adicionalmente adecuado financiamiento y comercialización.

Para la implementación del Sistema de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos se proponen las siguientes políticas:

- Delimitar, regular y gestionar la conservación, protección, recuperación y uso sustentable de las áreas de protección ecológica incorporando en estas el sistema de quebradas en área urbana y rural, como garantía del cumplimiento de los derechos de la naturaleza y el desarrollo humano con equidad social;
- Reducir la vulnerabilidad al cambio climático y contribuir a la reducción de sus causas y consecuencias a través de una respuesta efectiva frente a sus impactos en sectores estratégicos como: el abastecimiento de agua potable, el manejo y conservación de cuencas hídricas, la gestión integral de riesgos climáticos, los programas de biodiversidad, infraestructura y seguridad alimentaria.

Corredores ecológicos distritales son franjas de alto valor ambiental que utilizan los recursos geográficos, ecológicos y paisajísticos del territorio para conectar macro sistemas ecológicos, preservar la biodiversidad urbana y frenar la ocupación dispersa del suelo. Esta red comprende el establecimiento de tres tipos de corredores según el ámbito de su impacto: regional, metropolitano y urbano, diferenciándose este último en dos entramados: con potencial ecológico y recreativo-ornamental.

A través del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, los corredores ecológicos regionales articulan las áreas de reserva natural de importancia nacional establecidas en la región. Así, la Reserva Geobotánica Pululahua, ubicada dentro de los límites del DMQ, quedará vinculada con las Reservas Ecológicas Cotacachi-Cayapas y Cayambe-Coca. Esta medida permitirá preservar el hábitat de especies en peligro de extinción, tales como el oso de anteojos. La implementación de este proyecto deberá realizarse en coordinación con los gobiernos provinciales y locales con jurisdicción sobre el territorio.

Los corredores ecológicos metropolitanos articulan las áreas naturales de protección establecidas al interior del Distrito, mayormente a través de las redes hidrológicas conformadas por ríos y quebradas abiertas que aún conservan la vegetación nativa de cada zona de vida, y por tanto, también se constituyen en refugios de la fauna silvestre. A esta trama se suman áreas con importancia ecológica tales como el cerro del Ilaló, que no necesariamente cuentan con una declaratoria explícita de área de protección natural, pero que contribuyen a la conformación de una superficie articulada y significativamente extensa que permita conservar la biodiversidad del Distrito.



4.2.3 Programas

Planeamiento territorial y gestión ambiental del Sistema Distrital de Protección Ecológica / Corredores ecológicos, a través de:

- La actualización y articulación de la normativa de régimen de suelo y ambiental para delimitar y normar el uso y la ocupación del suelo en el Sistema Metropolitano de Áreas de conservación y ecosistemas frágiles a fin de implementar acciones de uso sustentable de los recursos naturales con las poblaciones locales por medio de planes de gestión ambiental;
- Acuerdos sobre agendas ambientales intercantonales e intergubernamentales dirigidos a consolidar el Sistema Regional de Corredores Ecológicos y promover la gestión integral y mancomunada de cuencas hidrográficas en base a esquemas de corresponsabilidad ciudadana;
- El levantamiento de inventarios y monitoreo de la situación actual de los ecosistemas para sustentar y precisar las delimitaciones y regulaciones correspondientes.

4.2.4 Metas

- Planes de Gestión Ambiental formulados participativamente y aprobados para las ACUS determinadas en el PMOT;
- 290.000 Has se conservan en el DMQ como áreas de protección ecológica;
- 20.000 Has de vegetación recuperadas en el DMQ;
- Se protegen y manejan las micro cuencas del Antisana, Pita, Papallacta, Oyacachi y San Pedro;
- La huella ecológica de quiteños y quiteñas ha disminuido en 20%.

4.3 Desarrollo urbano y rural equilibrado, sustentable y seguro

4.3.1 Modelo territorial

El modelo territorial para el desarrollo urbano y rural equilibrado, sustentable y seguro cuenta con los siguientes componentes:

- La clasificación de suelo urbano y rural, para los cuales se definen tratamientos de uso y ocupación;
- Las zonas y sectores priorizados para la mitigación de riesgos por movimientos de masas e inundaciones;
- Las zonas de promoción inmediata (COOTAD, Art. 508) y proyectos municipales de vivienda;
- Las áreas patrimoniales;
- Los ejes y nodos productivos, plataformas de comercialización y zonas TIC;
- El sistema principal de soporte y áreas priorizadas para la ampliación de la cobertura y calidad de los servicios de agua, alcantarillado y saneamiento ambiental.



4.3.2 Políticas

Consolidar el uso y ocupación de las reservas de suelo, compactar y densificar sectores seleccionados con capacidad de carga apropiada y bajo criterios de calidad de hábitat urbano, contener el crecimiento disperso de los bordes de la ciudad, planificación integral de la dotación con servicios básicos en función del modelo territorial PMDOT

Para conseguir un Régimen de Buen Vivir, la actual Constitución de la República establece entre los derechos ciudadanos, el de acceder a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica. De esta manera se garantiza el derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

El ejercicio del derecho a un hábitat seguro y saludable requiere de instrumentos y procedimientos de planificación y gestión territorial orientados en la sostenibilidad ambiental⁴³ y la equidad social, inter-generacional y de género, que garantice la sustentabilidad del patrimonio natural y en la que se reconozca la función social de la ciudad.

La revisión del modelo de ocupación y crecimiento físico expansivo del DMQ para erigir una ciudad compacta supone impulsar una ocupación y utilización eco sostenible del territorio que posibilite racionalizar el uso del suelo (frenar expansión, reciclar suelo usado), optimizar las dotaciones de servicios e infraestructuras construidas, evitar los costos de ampliación de redes, mejorar la cobertura y calidad del sistema de transporte público, reducir la incidencia de los costos del suelo y urbanismo, reducir los costos de construcción, disminuir los desplazamientos, acercar los servicios y equipamientos, facilitar el comercio distribuido, que favorezca el contacto e intercambio entre personas, que genere una cultura de valores relacionados con la convivencia y la tolerancia; y que defina nuevas pautas de relación persona-naturaleza. El asumir este nuevo modelo de desarrollo territorial deberá sin embargo garantizar la preservación de la población frente a riesgos socio-naturales y antrópicos existentes y solventar los problemas de contaminación ambiental y ruido.

Para esta reconfiguración es necesario implementar desde la planificación y gestión territorial dos procesos complementarios: la limitación del crecimiento y la consolidación- densificación de la ciudad construida: la limitación del crecimiento urbano a partir de la redefinición de las limitaciones urbanas que se sustentan en el (de)crecimiento de la población⁴⁴, en la disponibilidad de suelo urbano, en las limitaciones provenientes de los riesgos y vulnerabilidad y en el modelo de organización y distribución de la población; y, la consolidación y densificación a través de intervenciones urbanísticas, normativas que a la vez que preserven la morfología, el paisaje, la imagen urbana y la adecuada articulación con el espacio público, optimicen las asignaciones edilicias y las dotaciones de servicios.

⁴³ Entendida en el marco de la ciudad como la que "que no degrada el medio ambiente, es decir que produce y consume bienes comunes sin provocar riesgos para la población actual y futura, asegurando la perennidad en la posibilidad de producir y consumir bienes comunes" identificando los riesgos a los que está expuesta la población y trabajando para prevenirlos y mitigarlos, en busca de una comprensión integral de los fenómenos urbano-ambientales". Metzger, P. Bermúdez, N. El Medio Ambiente Urbano en Quito, MDMQ, 1996.

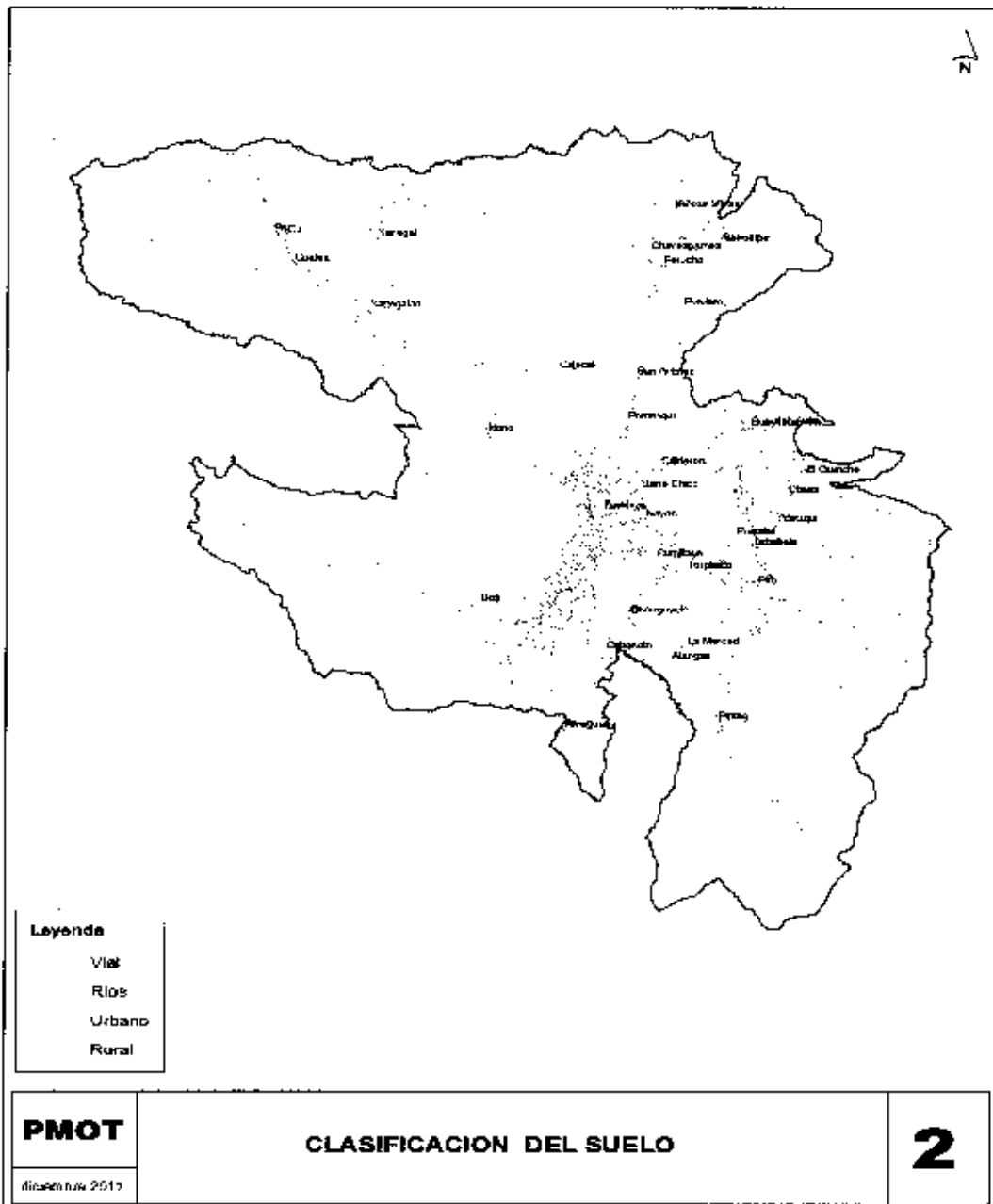
⁴⁴ Evidente en la disminución de las tasas de crecimiento en el DMQ, de 4.19 en 1982 a 2.17 en el 2010



0171

Esta política se articula con las del objetivo relacionado al crecimiento de las redes de servicios, supeditado a la planificación del crecimiento de las áreas urbanas, de manera ordenada, racional y óptima. Se busca evitar que la dotación de servicios básicos acelere la concentración de asentamientos humanos más allá de las áreas planificadas para éstos.

Mapa No. 18 Clasificación del suelo



ui



Ajustar la clasificación de suelo urbano y rural

En aplicación del objetivo de avanzar hacia un desarrollo urbano y rural sustentable del Distrito que reduce los impactos ambientales de los procesos urbanos del DMQ en el territorio inmediato y regional, se plantea una clasificación del suelo urbano y rural definiendo claras restricciones en el crecimiento de la mancha urbana al 2022, promoviendo la ocupación de reservas de suelo urbano y la compactación de áreas urbanas con capacidad de carga, así como regulando el uso y ocupación sustentable del suelo rural.

Para la clasificación de suelo regirán los siguientes principios:

- Suelo urbano: es aquel que se halla predominantemente destinado a las actividades residenciales, productivas secundarias, comerciales, de servicios y de administración o que tiene las aptitudes para ello y cuenta servicios de agua, alcantarillado y energía, accesos viales y recolección de desechos sólidos, y muestra grados de consolidación de mínimo 30%;
- Suelo rural: es aquel predominantemente orientado a las actividades productivas primarias (agrícolas, pecuarias, forestales, mineras), a la protección ambiental y del patrimonio social y cultural (comunales).

Acorde a esta clasificación, hasta el 2022 se contará con las siguientes áreas:

- Suelo urbano: 41.211 Has
- Suelo rural: 381.203Has.

A partir de reconocer la amplia disponibilidad de áreas urbanas sin construcción, de áreas que cuentan con servicios (agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público) se establece una categorización del suelo que atiende los requerimientos del COOTAD: área urbana, de expansión y rural. La propuesta de suelo urbano amplía el límite de su vigencia hasta el año 2022 y pospone futuras incorporaciones para después de la vigencia del PMODT.

Ordenar el territorio en función de tratamientos para un desarrollo urbano y rural sustentable

Las clasificaciones de suelo urbano y rural se complementan con propuestas para tratamientos urbanísticos y de uso y ocupación del suelo rural que incorporan criterios generales del desarrollo urbano y rural sustentable, apuntando a promover y regular la contención del crecimiento urbano, la consolidación y compactación de suelo servido, la ocupación de reservas de suelo urbano no o subutilizadas, la mezcla de usos acorde a criterios de compatibilidad y la localización de usos productivos acorde a la vocación del territorio urbano y rural, con enfoque de sustentabilidad ambiental, social y económica.

Los tratamientos propuestos serán desarrollados en el marco de la actualización del Plan de Usos y Ocupación del Suelo (PUOS) y serán los siguientes:

- Para el área urbana:
 - Nuevo desarrollo: que consiste en el diseño de nuevas estructuras urbanas con características de unidad y homogeneidad tipo-morfológica. Serán regulados mediante instrumentos de planeamiento y gestión territorial aplicados a áreas y sectores, que



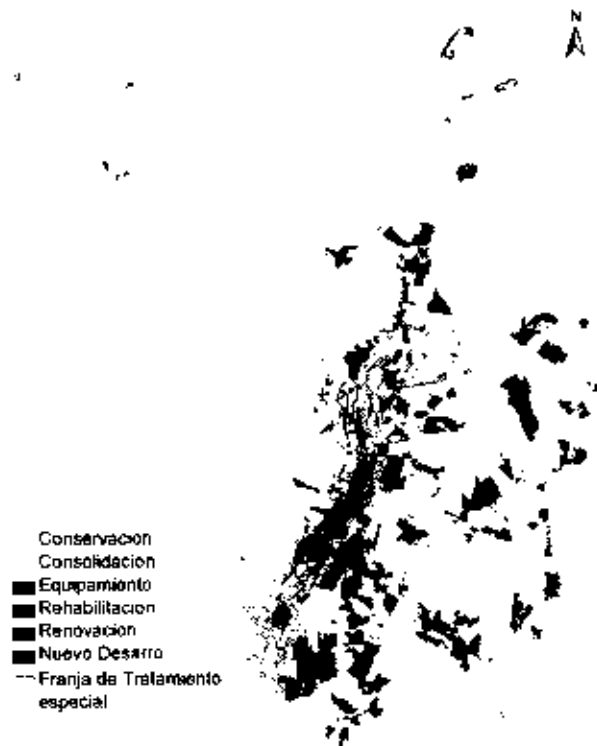
incorporarán mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios y participación en la plusvalía;

- Consolidación: que consiste en la ocupación del suelo en correspondencia a las características tipológicas y morfológicas de las estructuras y la normativa existentes para aquellas estructuras que mantienen una homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso con la edificación y cierta calidad del espacio público. Podrán ser manejados mediante desarrollo lote por lote;
- Consolidación en función de las áreas de intervención especial y recuperación: Este tratamiento responde a las características específicas de sectores urbanos de borde que limitan con áreas de valor eco-sistémico, que requieren de un manejo orientado a la contención del crecimiento urbano y al mejoramiento integral de barrios. Serán regulados mediante instrumentos de planeamiento y gestión territorial aplicados a áreas y sectores, que incorporarán mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios;
- Redesarrollo y renovación: para aquellas estructuras que por su estado de deterioro y la pérdida de unidad morfológica determinan la necesidad de su reemplazo por una nueva estructura que se integre físicamente y socialmente al conjunto urbano. Serán regulados mediante instrumentos de planeamiento y gestión territorial aplicados a áreas y sectores, que incorporarán mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios y participación en la plusvalía;
- Rehabilitación patrimonial: para aquellas estructuras en las que existe contradicción entre el uso y la tipología de la edificación, lo que ha generado un proceso de deterioro de esta estructura. Serán regulados mediante instrumentos de planeamiento y gestión territorial aplicados a áreas y sectores, que incorporarán mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, e incentivos que respondan a los requerimientos específicos de áreas y edificaciones inventariadas.



0171

Mapa No. 19 Tratamientos urbanísticos

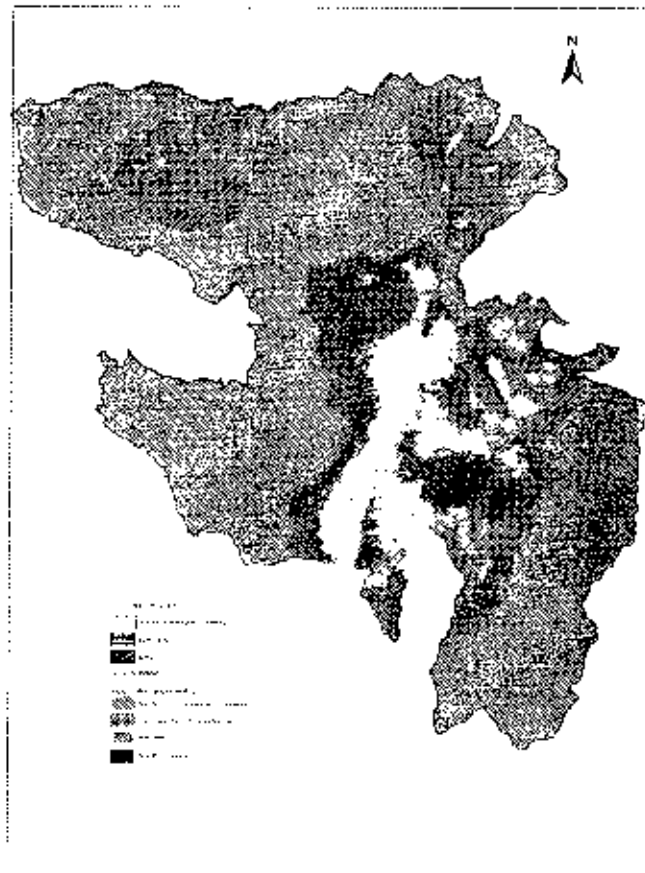


- Para áreas rurales y espacios de valor eco-sistémico en áreas urbanas:
 - Áreas de Conservación - Patrimonio Natural del Estado (PANE) y Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas: Están sujetas a alta protección y restricciones de uso, esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional. Serán regulados mediante planes de gestión ambiental aplicados a áreas y sectores;
 - ACUS: Áreas de Conservación y Uso Sustentable: Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable, que permitirán la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas.
 - Áreas de Intervención Especial y recuperación: Por sus características eco-sistémicas serán objeto de un manejo especial para la conservación, recuperación y uso sustentable. Serán regulados mediante planes de gestión ambiental aplicados a áreas y sectores;
 - Áreas sustentables de recursos naturales: Son áreas rurales para la explotación sustentable de los recursos naturales renovables y no renovables acorde a la legislación ambiental nacional y local y los objetivos de soberanía alimentaria.

W



- Planeamiento, gestión territorial y control del uso, ocupación y control de áreas agrícola-residenciales en función de criterios de auto-sustentabilidad ambiental, impidiendo su crecimiento y densificación, y bajo esquemas de reparto equitativo de cargas y beneficios. Revisión de las determinaciones del PUOS para las áreas agrícola-residenciales, bajo un enfoque de consolidación con sustentabilidad ambiental y social, excluyendo su expansión y densificación.
- Aplicación de instrumentos de planificación y gestión territorial para la consolidación de áreas agrícola-residenciales, bajo criterios de sustentabilidad ambiental y social, y mediante esquemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Mapa No. 20 Tratamientos de suelo rural

Asegurar un hábitat urbano seguro, reducir la población en condiciones de riesgo natural y antrópico

Mediante la gestión prospectiva del riesgo prevé aquellos que podrían generarse debido a nuevos procesos de desarrollo e inversión, por lo cual es un componente integral de la planificación del desarrollo y del ciclo de planificación de nuevos proyectos. Su objetivo principal es evitar la

W



generación de nuevos riesgos, garantizar adecuados niveles de sostenibilidad de las inversiones, y evitar medidas costosas de gestión correctiva en el futuro (Lavell, 2003)⁴⁵.

La gestión prospectiva del riesgo es un elemento fundamental dentro de la gestión territorial y se cumple al identificar y normar las zonas de exposición a amenazas de origen natural (movimientos en masa, inundaciones, sismos, erupciones volcánicas) y de origen antrópico (químicos peligrosos, incendios). Incluye el programa de relocalización de familias asentadas en zonas de riesgo no mitigable. Asimismo, en el programa de regularización de barrios prevalece el análisis de riesgos y se procura la no regularización de sectores en zonas de alto riesgo natural o antrópico.

Planeamiento y gestión territorial para reducir el número de habitantes expuestos a riesgos naturales y antrópicos. Revisión del PUOS acorde a la microzonificación de riesgo según desastres y emergencias recurrentes por tipo de desastre.

Las políticas de ordenamiento territoriales dirigidas a atender la problemática de riesgos naturales enfatizan en los siguientes aspectos:

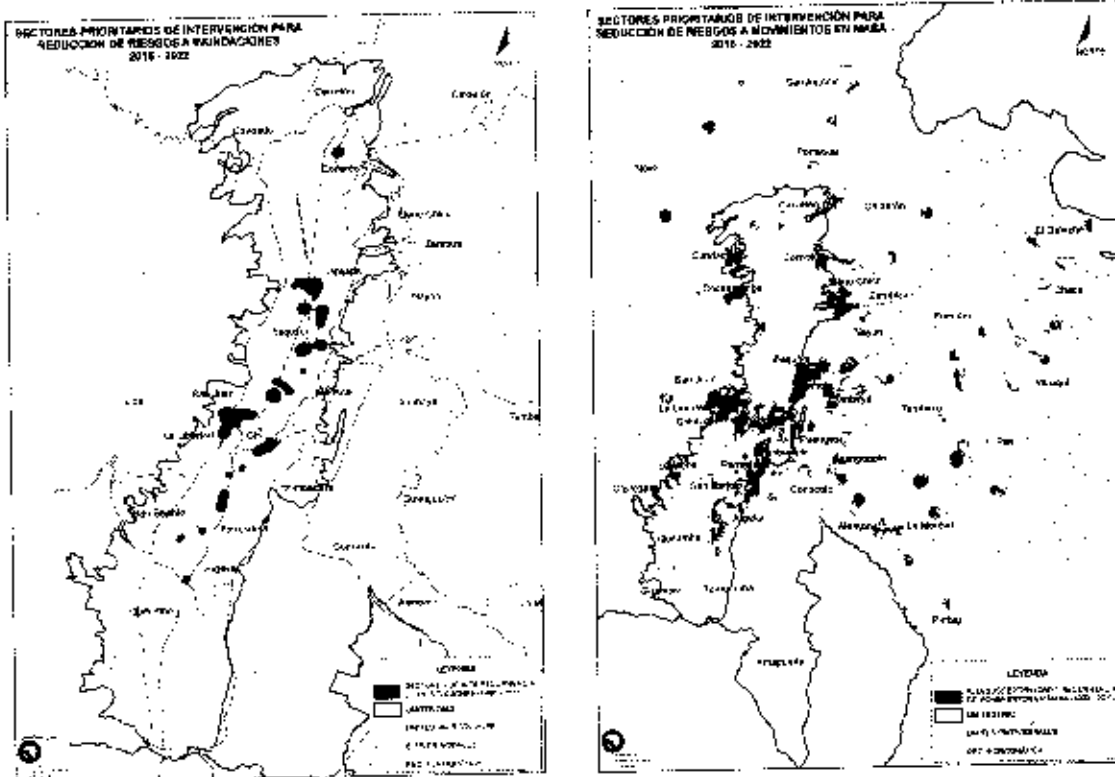
- Generar información y conocimiento sobre las amenazas naturales y antrópicas en el Distrito a fin de disponer de bases técnicas actualizadas que permitan proyecciones y estimaciones certeras de los riesgos, localizar los sectores afectados por riesgos mitigables y no mitigables y priorizar las intervenciones adecuadas;
- Actualizar el marco normativo para el uso de suelo y construcciones dentro del DMQ en función de la variable riesgo para todas las etapas de la planificación y ejecución de planes y proyectos de intervención municipal, especialmente para responder a los requerimientos de regulación urbanística en sectores en condiciones de riesgo mitigable y no mitigable, así como aumentar la eficiencia del control urbano;
- Intervenciones de reforzamiento, aseguramiento y protección en los equipamientos e infraestructuras esenciales de soporte para reducir la vulnerabilidad existente.

⁴⁵ Lavell, A., et. al. (2003). La gestión local del riesgo: nociones y precisiones en torno al concepto y la práctica. Centro de Coordinación para la Prevención de los Desastres Naturales en América Central (CEPRENAC), Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).

ut



Mapa No. 21 Sectores prioritizados para la intervención en zonas de riesgo mitigable y no mitigable por inundaciones (izquierda) y movimiento de masas (derecha)



Promover la generación de una oferta de vivienda segura y saludable para grupos poblacionales no atendidos adecuadamente por el mercado mediante zonas de promoción inmediata (COOTAD, Art. 508) y proyectos municipales de vivienda.

En articulación con la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV), se promueve la generación de una oferta de vivienda diversa que responde a la heterogeneidad de la estructura y dinámica urbana, considerando los siguientes aspectos:

- Impulsar la generación de una oferta de Vivienda de Interés Social (VIS) en condiciones dignas, y en un hábitat seguro y saludable;
- Promover la inclusión social y evitar la segregación territorializada por razones socio-económicas, de género, capacidades especiales, raza;
- Impulsar la vivienda recuperada o nueva en áreas de conservación patrimonial, redesarrollo y renovación;
- Mejoramiento integral del hábitat y la vivienda en barrios en proceso de consolidación;



- Normar parámetros de hábitat y vivienda que aseguren la sustentabilidad ambiental de los proyectos de vivienda, la configuración de barrios con mezcla de usos y dotación de equipamientos y servicios de diferente escala y la accesibilidad universal al hábitat y la vivienda para personas con movilidad limitada;
- Desarrollar instrumentos de gestión territorial que permitan la implementación de proyectos de hábitat y vivienda nueva, recuperada o mejorada mediante mecanismos de autogestión.

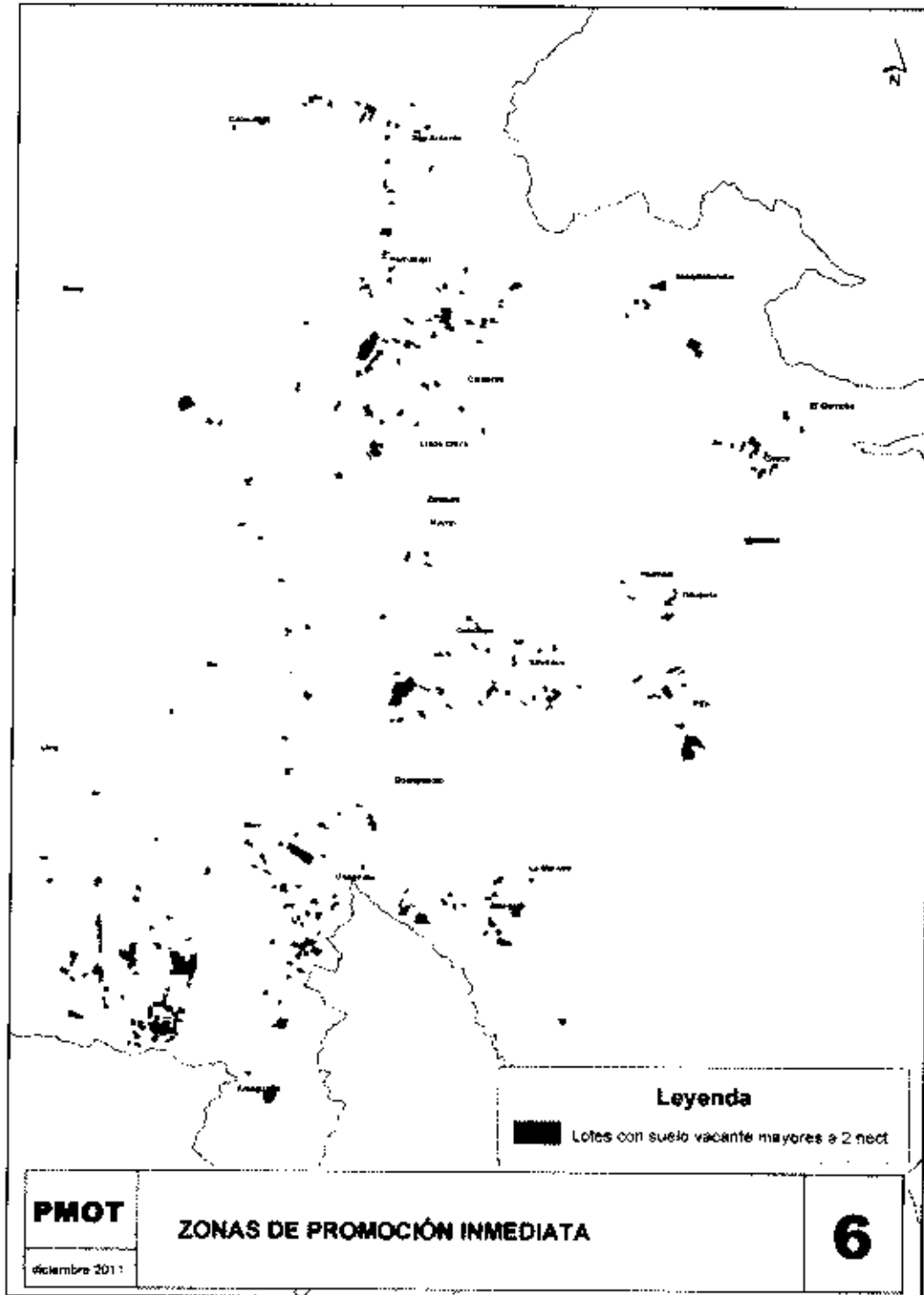
El componente vivienda es de particular interés para el fortalecimiento de centralidades por cuanto fortalece la combinación de usos en las centralidades y articula el territorio aledaño o inmediato. En este orden de ideas, las políticas de ordenamiento dirigidas a generar las condiciones territoriales para la implementación de la política municipal de vivienda con enfoque de corresponsabilidad público-privada incorporan los siguientes componentes:

- Delimitar y regular áreas prioritarias para la generación de una oferta de hábitat y vivienda segura, sana y asequible dirigida a hogares priorizados, bajo esquemas de corresponsabilidad público-privada y mecanismos de la economía social y solidaria;
- Garantizar que los proyectos de vivienda en el DMQ, ya sea de oferta pública o privada ofrezcan calidad de vida, a través de configuraciones urbanas que generen comunidad, garanticen la equidad y la inclusión social y el acceso a equipamiento, espacio público e impulsen la sustentabilidad ambiental;
- Generar reserva de suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda de interés social desde la óptica del ordenamiento territorial para una ciudad inclusiva, eficiente y sustentable;
- Controlar la proliferación de asentamientos informales, y promover el crecimiento de la zona urbana en las áreas definidas para ello;
- Definir mecanismos de gestión y financiamiento que coadyuven al acceso de vivienda de interés social, recuperación de vivienda precaria y la residencialidad del CHQ;
- Planeamiento y gestión territorial para la generación de oferta de vivienda. Parámetros y lineamientos para planes y proyectos municipales de vivienda en función de la demanda priorizada y en concordancia con el modelo territorial PMDOT;



0171

Mapa No. 22 Zonas de Promoción Inmediata (Art. 508 COOTAD)



vi



- Seguimiento a la implementación de la política municipal de vivienda. Mecanismos de seguimiento y monitoreo a la gestión municipal en la implementación de la política municipal de vivienda, que incluyan elementos de co-responsabilidad ciudadana;
- Parámetros y lineamientos para planes y proyectos para la ampliación y adecuación de las redes de servicios en función de la demanda priorizada y en concordancia con el modelo territorial. Identificación de la demanda y cualificación de la oferta de servicios de agua y alcantarillado acorde al modelo territorial PMOT.

Áreas de protección patrimonial: el CHQ y su entorno

El Centro Histórico de Quito y sus sectores vecinos son espacios que responden a una dinámica de una época, que contienen elementos urbanos y arquitectónicos representativos para el patrimonio cultural de la ciudad. El Centro Histórico de Quito está delimitado como Área Patrimonial por la ordenanza No. 260, el Núcleo Central lo comprende el área entre las siguientes vías:

- Calle Manabí al norte;
- Calles Cevallos y Montufar al este;
- Calles Rocafuerte y Morales al sur;
- Calle Ibarra al oeste.

Esta área se albergan las edificaciones y espacios públicos de mayor valor histórico de la ciudad y el país, ya que dentro del CHQ se ha mantenido el trazado vial en damero (a pesar de las condiciones geográficas en las que se emplaza el CHQ), la conformación de plazas (entre las que resaltan la Plaza Grande, Plaza de San Francisco, Plaza de Santo Domingo) y por ende se a conservado la red de espacios públicos que poco a poco la ciudad fue generando desde su fundación; así mismo en el centro histórico se concentran 94 edificaciones con catalogación monumental, y más de 4000 edificaciones con catalogación patrimonial, todas estas no solo albergan y contiene valores históricos y arquitectónicos, sino son espacios simbólicos que han formado o forman parte del proceso político y social del país.

El Centro Histórico de Quito requiere de un tratamiento urbanístico adecuado que responde al valor patrimonial de sus edificaciones concebidas estas como parte de un ensamble compuesto por edificaciones residenciales y comerciales, equipamiento cultural, social, educativo, monasterios e iglesias, estructurado y articulado por el espacio público conformado por las vías, escalinatas, caminos, parques y plazoletas.

A la vez, el Centro Histórico de Quito está inmerso en un entrono urbano y paisajístico en cuya configuración se manifiestan las diferentes capas del crecimiento histórico de la ciudad y cuyas transformaciones actuales repercutan en la calidad y preservación del Centro Histórico como tal. Entre los sectores vecinos de importancia para el Centro Histórico se distinguen los siguientes:

- Los sectores al sur del Centro Histórico –Chimbacalle, Villa Flora, La Magdalena- que responden a la dinámica que la Ferroviaria impulsó con el desarrollo de la zona industrial y

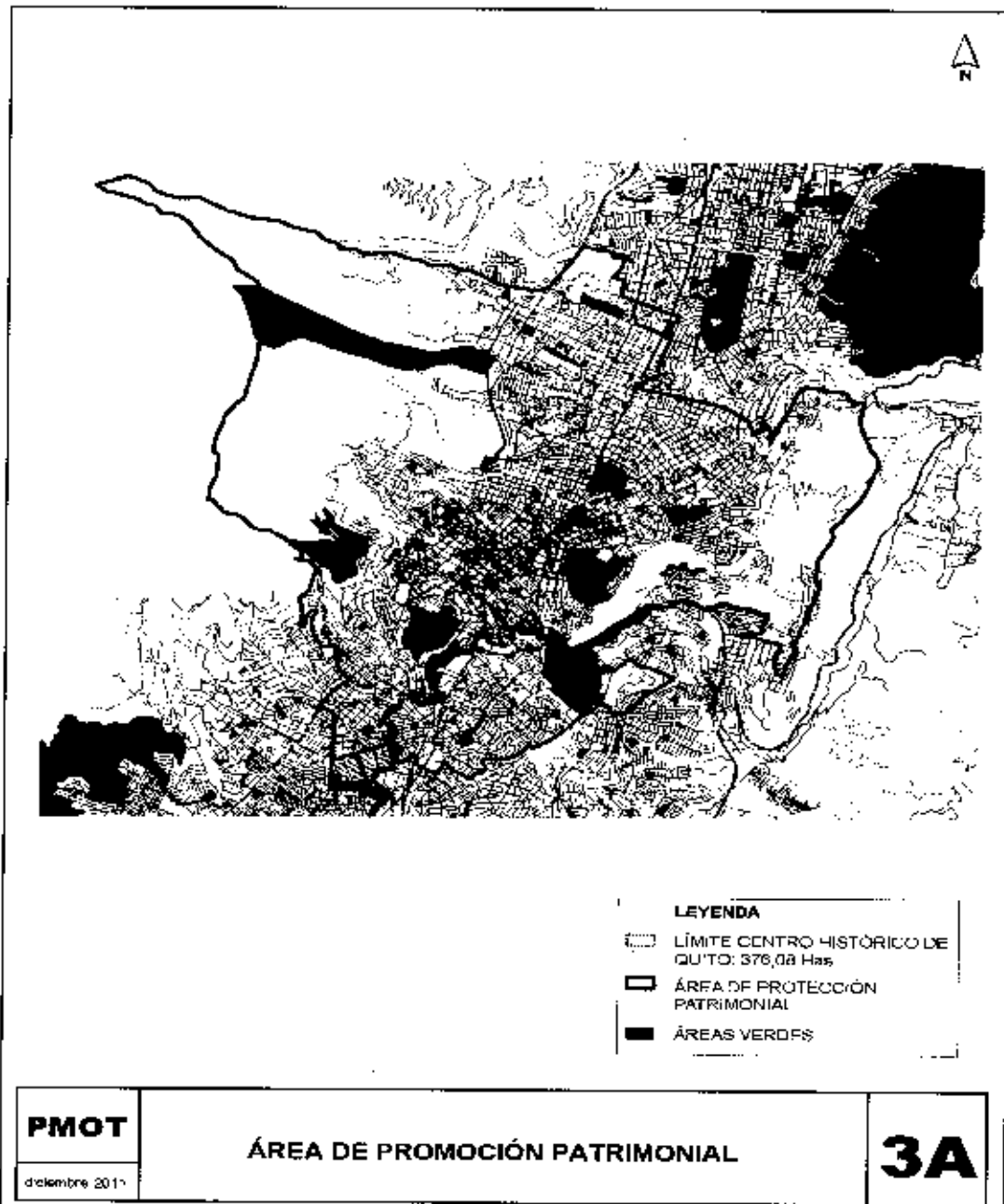
w



0171

de barrios obreros. Aquí se mezcla la traza de damero con la traza del predio de la Ferroviaria y su patio de maniobras, que rompe con la traza urbana tradicional, pero que con sus esquinas y sección de calles logra una integración espacial en respuesta de lo tradicional a lo nuevo de esa época;

Mapa No. 23 Áreas de Protección Patrimonial - Ciudad



ui



- En el norte los sectores de la Alameda-El Ejido, Santa Prisca, Itchimbía, La Floresta, La Mariscal, La Gasca- que comprenden el eje Hospitalario (Hospital Militar y Hospital Eugenio Espejo); el eje Universitario (Universidad Central, y Universidad Católica con la Politécnica Nacional) y las instituciones públicas y financieras trasladadas desde el Centro Histórico en los años 1950. La implantación de estos equipamientos se realizó respetando los caminos tradicionales de entrada y salida de la ciudad (actualmente Centro Histórico), los cuales de acuerdo a las necesidades y en respuesta al urbanismo de la época (en el cual el vehículo toma cada vez mayor protagonismo), son ampliadas en avenidas como la Av. Colón, Av. Patria, Av. 10 de Agosto, Av. Gran Colombia, y otras que se conforman en espacios de transición por la mezcla de la arquitectura republicana, con las primeras muestras de arquitectura moderna de los años 20 y con el desarrollo de edificios en altura como el Banco Central o conjuntos urbanos como la Universidad Central.
- Además están los elementos y referentes geográficos como el Panecillo, Itchimbía, las laderas del Pichincha, y las quebradas, que se mantienen como parte del paisaje urbano de la ciudad y los cuales son protegidos como parte del imaginario y de la composición de la ciudad a pesar del crecimiento urbano de la ciudad. Estos espacios son hitos al igual que el Centro Histórico, la Mariscal, la Ferroviaria que forman parte de la identidad y del patrimonio que se ha logrado conservar, ya que son los miradores naturales hacia y desde la ciudad.

Es necesario que los espacios patrimoniales mencionados que mantienen estrechas relaciones espaciales e históricas con el Centro Histórico, sean conservados y mantenidos; para lo cual se plantea la delimitación del Área de Protección Patrimonial. Esta área tiene como fin el conservar la calidad espacial de estos espacios así como de los conjuntos urbanos e inmuebles patrimoniales inventariados, además de afianzar y fortalecer la relación de estos sectores con el Centro Histórico de Quito.

Esta área deberá ser tratada de la siguiente manera:

- Se respetará la normativa de usos de suelo y de ocupación que la ciudad exija de estos importantes sectores, y como centralidades que son;
- Se actualizará el inventario de edificaciones patrimoniales, que permita conservar los conjuntos y muestras de arquitectura en sus diferentes estilos y que responden al desarrollo urbano que tubo y tienen estos sectores;
- Se mejorarán y recuperarán los espacios públicos que estructura una relación entre la ciudad y el Centro Histórico, rescatando el simbolismo que estos tiene para la ciudad y para la nación.

El planeamiento y la gestión territorial relacionada con las Áreas de Protección Patrimonial estarán dirigidas a promover la generación de oferta de vivienda en áreas patrimoniales, consolidar el espacio público seguro, conectado y de calidad, mejorar la conectividad y accesibilidad de las áreas patrimoniales con el entorno urbano y equilibrar la dotación de equipamientos y servicios a fin de asegurar la afluencia de usuarios diurnos y nocturnos y armonizar los requerimientos de centralidad con los del hábitat sano y saludable para la población residente.



- El re-ordenamiento del sistema vial de circulación vehicular que mejore las condiciones de movilidad de los peatones en el Centro Histórico de Quito, de tal manera que se garantice una accesibilidad amable de todas y todos los que viven los lugares y espacios del Centro Histórico;
- La implementación de un sistema de transporte interno que permita mejorar la movilidad en el Centro Histórico, garantice una eficaz movilidad entre el Centro Histórico, el Distrito Metropolitano y la Región;
- La definición y diseño de recorridos de ciclo vía que permita comunicar al centro histórico con este medio de transporte con los espacios públicos existentes en los sectores norte y sur de la ciudad.

Eje 2 - Mejoramiento y conservación de los espacios públicos y bienes inmuebles en las Áreas Patrimoniales del DMQ:

- La intervención en plazas y parques de aéreas patrimoniales de parroquias rurales, enfocado en el tratamiento de mejoramiento del recubrimiento, aéreas verdes, mobiliario urbano de recreación pasiva, iluminación;
- La rehabilitación de espacios públicos de área patrimoniales de parroquias rurales, con el mejoramiento, rediseño geométrico y de sección de calles con el fin de dar preferencia a la circulación peatonal, implementación de mobiliario urbano e iluminación, soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones, y control de publicidad;
- La rehabilitación y mantenimiento de los espacios públicos del Centro Histórico, área de protección patrimonial y de los conjuntos urbanos de las áreas históricas del DMQ, con la implementación y mejoramiento de mobiliario urbano, iluminación, señalización, áreas verdes y soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones, que permitan mejorar la calidad de la imagen urbana;
- La promoción de la implementación de vivienda nueva y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, de las edificaciones patrimoniales de las áreas históricas del DMQ;
- El desarrollo de programas de asistencia y compensación municipal, enfocadas a la recuperación y conservación de edificios patrimoniales para vivienda;
- El desarrollo de programas de asistencia para el mantenimiento de fachadas (internas y externas), y cubiertas de bienes inmuebles inventariados como patrimonio del DMQ.

Eje 3 - Mejoramiento y desarrollo de equipamiento que responda a las necesidades que las zonas residenciales requieren para impulsarlas como tal:

- La implementación de áreas para la recreación activa y pasiva, que garantice la participación y disfrute de todos los segmentos de edades poblacionales predominantes en los diferentes sectores y áreas patrimoniales del DMQ;



- La recuperación y redimensionamiento del equipamiento educativo y de salud a nivel sectorial y zonal, priorizando la capacidad y calidad de servicios y espacios que estos espacios pueden brindar a los residentes de las áreas histórico patrimoniales del DMQ;
- La definición de usos de suelo que garanticen la heterogeneidad características de las áreas históricas patrimoniales, pero que a la vez se enfoquen y defiendan el uso residencial que han mantenido tradicionalmente estas áreas.

Eje 4 - Mejoramiento del medio ambiente y de la percepción que se tiene de las áreas históricas y de los bienes pertenecientes al inventario patrimonial:

- Implementar sistemas de seguridad comunitaria y vigilancia, promoviendo sobre todo el apoyo y la comunicación entre vecinos y la población residente en estos sectores;
- Regular y normar el mejoramiento y modernización de las redes internas de energía eléctrica, telecomunicaciones y sistemas contra incendios que contiene este tipo de edificaciones;

Promover campañas para mejorar los hábitos y formas de comportamiento de los visitantes y residentes en los espacios públicos de las áreas históricas patrimoniales; con el fin de aumentar el respeto, mejorar la convivencia pacífica y generar una apropiación sana de estos espacios públicos.

Ejes y nodos productivos, plataformas de comercialización y zonas TIC

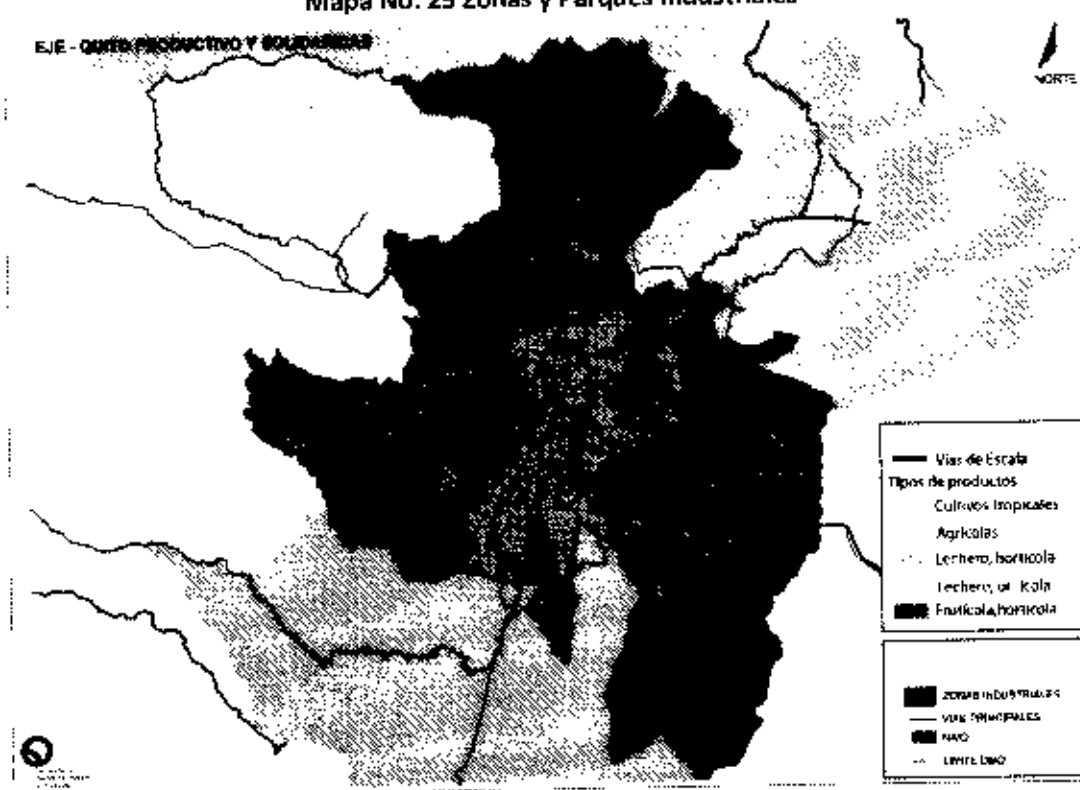
La política de ordenamiento prevé la generación de condiciones territoriales adecuadas para incentivar y promover el desarrollo del DMQ en los sectores agro-productivos, de industria y manufactura, de comercio y servicios y de turismo, tanto para el sector empresarial como para los emprendimientos del sector social y solidario, mediante las siguientes políticas:

- Delimitar y regular áreas prioritarias para la generación de una oferta de suelo y equipamiento para usos y encadenamientos productivos orientados a constituir parques y zonas industriales cuya localización se definirá acorde a criterios de compatibilidad con otros usos aledaños;
- Gestión territorial para los parques y zonas industriales y equipamiento con infraestructura y servicios mediante mecanismos gerenciales de coordinación interinstitucional entre dependencias municipales reguladoras y ejecutoras, bajo esquemas de corresponsabilidad público privada y reparto de cargas y beneficios;
- Garantizar que los parques y zonas industriales ofrezcan espacios públicos de calidad y estén dotados de equipamientos complementarios comerciales y de servicios;
- Impulsar la ocupación de reservas de suelo para el desarrollo de proyectos productivos, desde la óptica del ordenamiento territorial para una ciudad productiva, eficiente y sustentable;
- Controlar la proliferación de usos industriales y logísticos impulsados por el funcionamiento del NAIQ en zonas de alto valor agrícolas a fin de proteger los usos agro productivos en función de los objetivos de la soberanía alimentaria;
- Potenciar las actividades productivas industriales y manufactureras de los polígonos localizados en Turubamba, Itulcachi y Calacalí y las agrícola-pecuarias de áreas de explotación



extensiva ubicadas al nororiente del NAIQ, al sur y suroriente (Valle de Los Chillos), en relación con la producción de los cantones vecinos y las áreas noroccidentales y norcentrales del DMQ; y las zonas de servicios desconcentradas en base al Sistema de Centralidades;

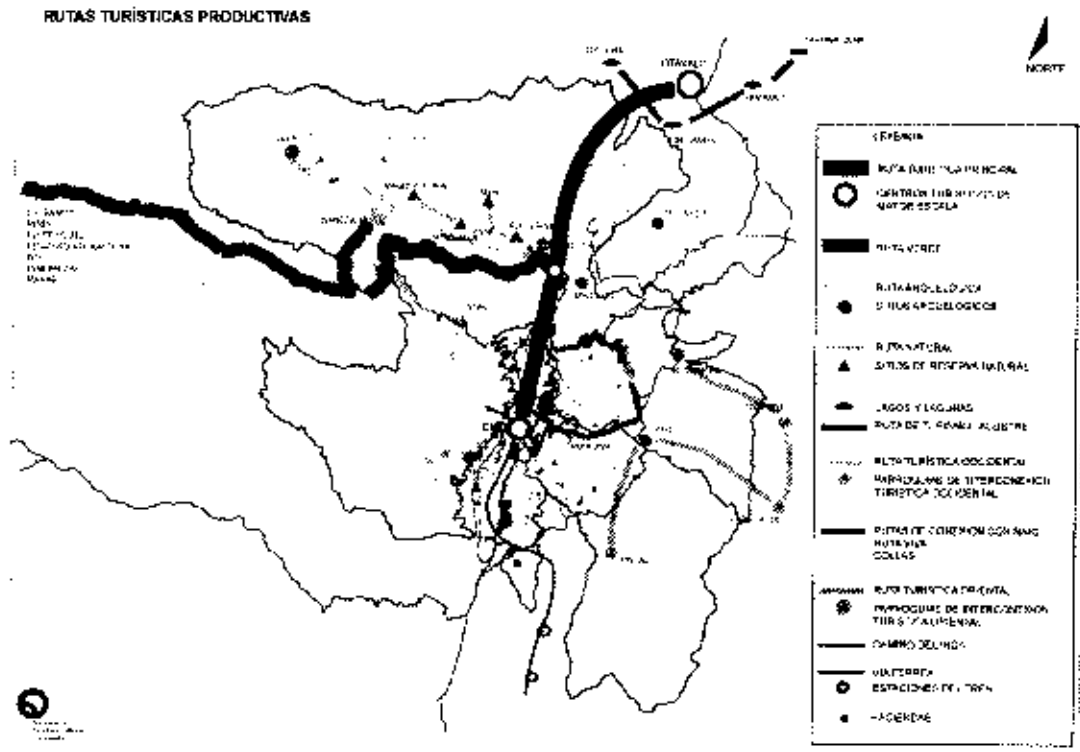
Mapa No. 25 Zonas y Parques industriales



- Impulsar la configuración de ejes eco- y agro-turísticos en el noroccidente, norcentro, nororiente y sur del DMQ que incorporen las parroquias rurales del Distrito y potencialicen sus cualidades agro-productivas, gastronómicas, recreativas y patrimoniales/arqueológicas;
- Fortalecer y cualificar los recorridos articulando los atractivos turísticos del DMQ en el área urbana, tanto de tipo patrimonial como recreacional, e incorporando todos los sectores de la ciudad. Se plantean los siguientes recorridos: a) Recorrido de parques: Parque del Lago, Parque La Carolina, Parque Metropolitano, El Ejido, Panecillo, Parque lineal Machángara, Las Cuadras, Quebradas Quitumbe, Parque Metropolitano del Sur, Capac Ñan; b) Recorrido Centro Histórico, c) Recorrido Patrimonial Norte: Centro Histórico y La Mariscal, d) Recorrido Patrimonial Sur: CHQ, Chimbacalle, Villa Flora, la Magdalena, Chillogallo, Haciendas (El Carmen, Ortega, Manuelita Saenz, etc.), d) Recorrido del Ferrocarril: Sur de la ciudad y ruta de haciendas). Los recorridos deberán incorporar el patrimonio cultural tangible e intangible.



Mapa No. 26 Ejes agro- y eco-turísticos



Sistema principal de soporte y áreas priorizadas para la ampliación de la cobertura y calidad de los servicios de agua, alcantarillado y saneamiento ambiental

Las políticas de ordenamiento territorial relacionadas con la cobertura, calidad y sustentabilidad de los sistemas principales de soporte están dirigidas a garantizar el acceso, disponibilidad y calidad de los servicios de agua potable y saneamiento a los ciudadanos del DMQ, alcanzar y mantener la sostenibilidad ambiental de estos servicios con equidad social y garantizar los servicios eficientes y oportunos de recolección de basura en todo el Distrito.

A partir de estos planteamientos, las políticas de ordenamiento territorial proponen:

- La ampliación y consolidación de la cobertura y calidad de los servicios de agua, saneamiento y recolección de basuras en función de criterios de equidad territorial y énfasis en la población de atención prioritaria, que garantice el derecho humano al agua y la accesibilidad a los servicios;
- Guardar coherencia con el modelo territorial explicitado en la clasificación del suelo y con los objetivos generales de frenar el crecimiento y dispersión de la mancha urbana.

ui



mitigable, no mitigable), Plan de Usos y Ocupación del Suelo actualizado con enfoque de riesgos, normativa municipal de usos, ocupación y construcciones actualizada, protocolos para el control del uso del suelo y de la construcción implementados, programas para la desconcentración territorial y el reforzamiento estructural de equipamientos e infraestructura esenciales definidos, financiados y en ejecución;

- **Vivienda:** Programas preventivos y coyunturales de relocalización de viviendas en condiciones de riesgo definidos, financiados y en ejecución, construcción de 10.000 viviendas nuevas dirigidas a los sectores de más bajos ingresos, de 2.000 viviendas nuevas dirigidas a familias que deben ser relocalizadas; 100 Has de suelo adquiridas y ocupadas en proyectos urbanos integrales, 3000 unidades de vivienda en áreas patrimoniales habilitadas;
- **Productividad:** Operación urbanística con regulación y gestión urbanística para normar y equipar el nodo logístico regional e internacional NAIQ-ZEDE-Parque Tecnológico y tres parques industriales, regulación urbanística y gestión interinstitucional con corresponsabilidad público-privada para asegurar la reubicación del 85% de industrias con incompatibilidad de usos en zonas y parques industriales implementados, regulación urbanística y gestión interinstitucional con corresponsabilidad público-privada para generar equipamiento e infraestructura dirigida al fortalecimiento de la economía popular y solidaria; regulación urbanística y gestión interinstitucional con corresponsabilidad público-privada para promover al Distrito como destino turístico sustentable de calidad a nivel nacional e internacional;
- **Servicios:** Incremento de capacidad de 1700 litros por segundo en captación, conducción y tratamiento para agua potable, 99% de cobertura de servicio de agua potable en el DMQ, 99% de cobertura de servicio de alcantarillado en el DMQ, solucionar 60 puntos críticos de inundaciones en el DMQ; 90% de cobertura de intercepción y tratamiento de aguas residuales en el DMQ; incremento de la cobertura de los servicios de recolección de basura en al menos al 94%, acopio de al menos el 40% del total de toneladas recolectadas por día, incremento en el número de toneladas días de RS recuperados y aprovechados, de 180 a 360.

4.4 Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad

4.4.1 Modelo territorial

La red de movilidad y transporte se compone de elementos específicos, de relevancia para la escala distrital y regional:

- El Sistema Integrado de Transporte Público reorganizado a partir de la puesta en funcionamiento del primer tramo del Metro Quito como eje central de transporte público;
- El sistema vial principal que articula el territorio distrital y regional intervenido por diversas obras para la adecuación y ampliación;
- Las terminales terrestres interprovinciales y equipamientos de transporte internacional (NAIQ).



4.4.2 Políticas

“Movilidad Sustentable es la capacidad para satisfacer las necesidades de la sociedad de desplazarse libremente, acceder, comunicarse, comercializar y establecer relaciones sin sacrificar otros valores necesarios para el desarrollo humano y la calidad ambiental, en el presente y en el futuro”.⁴⁶

Se propone construir un nuevo modelo de movilidad, que corrija las tendencias del modelo pre-existente, por su alta dependencia del vehículo liviano, empleando alternativas socialmente más incluyentes, ambiental y energéticamente menos impactantes y económicamente más eficientes para todos los habitantes del Distrito Metropolitano, articulando los siguientes objetivos estratégicos.

Desde el ordenamiento territorial, este nuevo modelo de movilidad encuentra su eje estructurante y articulador en dos componentes esenciales del modelo territorial:

- La restricción del crecimiento urbano horizontal y disperso unido a la compactación y densificación selectiva del área urbana, y
- El fortalecimiento del sistema poli-céntrico que acerca los equipamientos y servicios a los lugares de residencia y reduce el número y tiempo de desplazamientos.

El nuevo modelo de movilidad debe ser desarrollado en función del nuevo modelo territorial y sobre la base de una planificación participativa, de ejecución progresiva y socialmente evaluada, en donde la seguridad vial y la calidad ambiental prevalezcan en la toma de decisiones, promueva una nueva cultura ciudadana de respeto entre los usuarios del espacio público, priorice las intervenciones que recuperen la preferencia ciudadana por el transporte colectivo, fomenten la multimodalidad, desestimen el uso del vehículo particular y contrarresten el uso inequitativo del espacio público.

La modernización del sistema de transporte público mediante el Metro Quito y la reorganización de los sistemas BRT constituye un factor detonante para diversas centralidades urbanas, al igual que las obras viales previstas para la ampliación de la red vial principal que asumen una importante función de articular centralidades en áreas de borde de ciudad y rurales con la gran aglomeración urbana del valle alto.

Para configurar un territorio distrital accesible y conectado mediante sistemas de movilidad y transporte seguros, eficientes y eficaces se priorizan los siguientes objetivos:

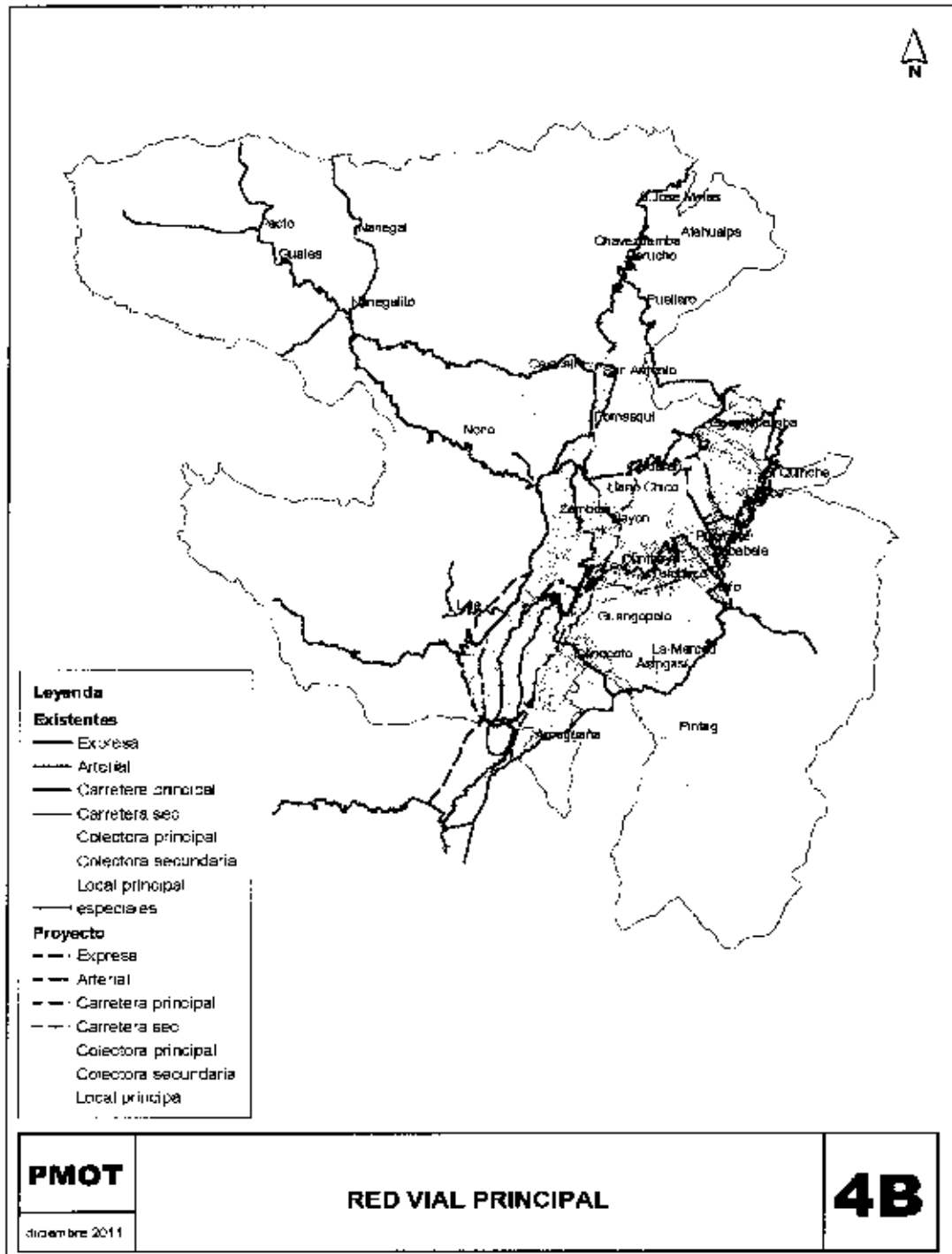
- Puesta en funcionamiento del NAIQ como nodo internacional y nacional de transporte de personas y carga;
- Puesta en funcionamiento del Metro Quito como eje central de transporte público masivo urbano, articulado con el sistema integrado de transporte compuesto por BRT, trole y alimentadores, que a largo plazo podrá ser complementado por una conexión en riel de los valles orientales;

⁴⁶ World Business Council for Sustainable Development en Plan Maestro de Movilidad para el DMQ.



0171

Mapa No. 29 Red Vial Principal – Distrito

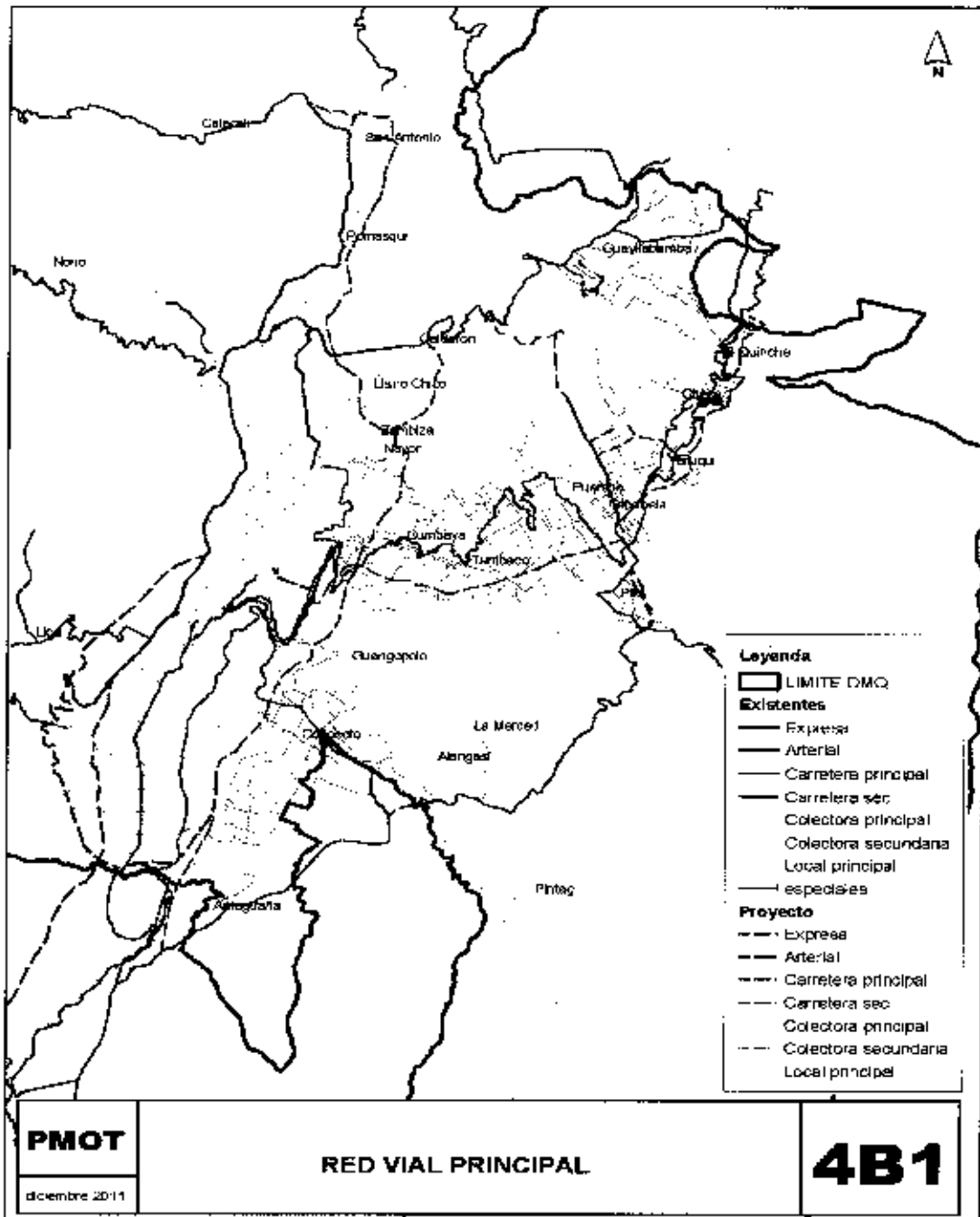


u



0171

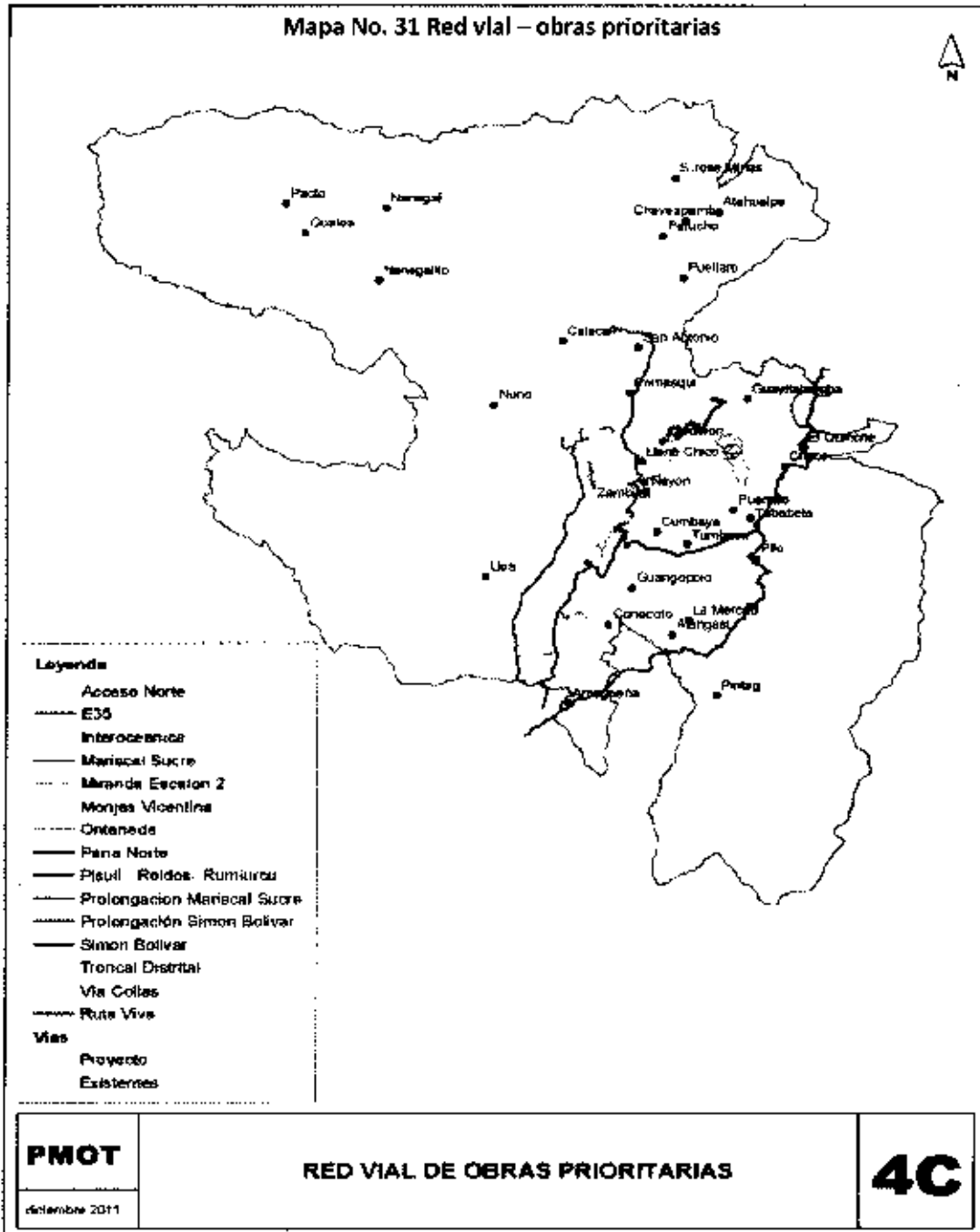
Mapa No. 30 Red vial principal – Ciudad



Wi



0171



ui



Conectividad y accesibilidad regional

La integralidad del territorio del DMQ en función de su rol como Ciudad-Capital y Distrito-Región y nodo de articulación internacional se manifiesta en la configuración de la red de movilidad y transporte de personas y carga que articula el territorio del DMQ con la región, el país y el mundo. Esto se relaciona con la infraestructura requerida para la provisión de bienes y servicios asociados a la estructura de centralidades, y principalmente a la promoción de los puntos neurálgicos de las centralidades metropolitanas y los sistemas de comercialización en el DMQ, regulados debidamente, considerando que deben estar articulados con una prioridad de la movilidad de ciudadanos respecto al transporte de carga.

La conectividad regional, interurbana y barrial garantizará la conectividad del DMQ mediante la atención a las zonas de crecimiento y dotación del urbano consolidado con vías arteriales, colectoras y locales que favorezcan las prioridades del sistema en cuanto a seguridad vial y transporte colectivo. Para ello se priorizarán intervenciones dirigidas a: optimizar la conectividad de Quito con la región y el país, a fin de profundizar su carácter de polo y fuente de desarrollo nacional; asegurar los desplazamientos que se realizan en los corredores periféricos Mariscal Sucre y Simón Bolívar, así como en los escalones que cruzan la ciudad de occidente a oriente a lo largo de todo el trazado urbano; resolver las intersecciones urbanas con mayor congestión, particularmente aquellas que inciden en las velocidades de servicio del transporte colectivo; y, posibilitar los accesos y desplazamientos de los buses en los barrios periféricos.

A mediano y largo plazo, el Sistema Distrital de transporte público deberá ser integrado en un Sistema Regional de Transporte Público que deberá articular los medios de transporte colectivo que conectan al territorio del Distrito Metropolitano con los cantones vecinos que según la ETN hacen parte del nodo de articulación internacional: Mejía y Sangolquí (Buses intercantonales e interparroquiales) y con los nodos de estructuración nacional (Ibarra-Otavalo, Santo Domingo de los Tsáchilas, Ambato), nodos de vinculación regional (Latacunga) y nodos de sustento (Cayambe). Este sistema deberá responder a los flujos de bienes y servicios que se generan entre el DMQ y las ciudades mencionadas, y deberá incluir los aspectos de transporte de personas y de carga.

Las terminales terrestres interprovinciales e internacionales, Quitumbe en el sur y Carcelén en el norte, son de vital importancia tanto para el Sistema Metropolitano como para el Sistema Regional de Transporte. Sus condiciones actuales de funcionamiento deberán ser optimizadas, especialmente en términos de conectividad y accesibilidad desde el Metro Quito y el NAIQ. Nuevos centros de logística para el transporte de carga, asociados al NAIQ y a las zonas y parques industriales de escala regional podrán fortalecer la red de movilidad, conectividad y accesibilidad regional, nacional e internacional en lo que respecta al transporte de carga. Estos centros deberán estar localizados en los principales nodos de articulación entre la red vial principal del país, la región y el Distrito (Panamericana Sur-PIT-Central de Abastos, Panamericana Norte-Carapungo o Panamericana Norte-Av. Simón Bolívar, E35-Pifo/Puembo-Ruta Viva).

Modernización del Sistema de Transporte Público y Metro Quito

Con el objetivo de mejorar la movilidad interna se prevé la ampliación de la infraestructura existente y la consolidación del sistema integrado de transporte público, priorizando la integración física del DMQ, de tal forma que permita a los usuarios movilizarse en grandes distancias en

cu



periodos cortos de tiempo. Si bien el énfasis de la nueva estructura territorial promueve la reducción de los desplazamientos largos y con ello una mayor apropiación de territorios locales, es importante reconocer la necesidad de conmutaciones interterritoriales, precisamente para dar coherencia a la interdependencia característica del sistema de centralidades y es aquí en donde el Sistema Integrado de Transporte Público, con su elemento principal el METRO, juega un rol fundamental.

El nuevo sistema integrado de transporte público de buena calidad y con integración multimodal requiere del incremento de la oferta, la cobertura territorial y la calidad de todos los servicios de transporte público y comercial, promoviendo paralelamente los modos no motorizados de desplazamiento, para reducir el impacto que sobre la calidad del aire genera el parque automotor. En el caso del transporte público, elemento articulador de este objetivo, se plantea la constitución de un sistema integrado conceptual, operativa, física y tarifariamente, asentado en los siguientes elementos: (a) poner en operación la primera línea del Metro de Quito, como columna vertebral del sistema a lo largo del eje norte sur de la ciudad; (b) optimizar los corredores exclusivos para servicios tronco-alimentados del Metrobús-Q, incorporando a los valles orientales y las parroquias del norte, permitiendo que estos sean reemplazados a largo plazo por trenes de cercanía; y, (c) racionalizar el funcionamiento de los buses convencionales, tanto en sus rutas y frecuencias, cuanto en la eficiencia en las operadoras privadas.

Movilidad no motorizada

La conformación de un modelo de movilidad sustentable debe considerar el desarrollo de condiciones favorables para un adecuado transporte no motorizado, de tal manera que se disminuya el número de autos y sus respectivos viajes. Se priorizarán los modos más vulnerables en la escala de movilidad, es decir, los peatones, ciclistas y afines con especial énfasis en la accesibilidad universal para personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad. Esto articulando la Red de Espacios Públicos y la Red Verde urbana con la Red Metropolitana de Ciclo vías que tanto en suelo urbano como rural desempeñan no solamente un rol recreativo, sino funcional para las actividades más cotidianas, promoviendo hábitos ciudadanos respecto a una vida urbana y rural más sostenible. Asegurar un tránsito seguro para todos los usuarios de las vías significa lograr que los desplazamientos se realicen en condiciones de eficiencia, precautelando como valor más alto la seguridad e integridad de las personas, particularmente las más vulnerables en el tránsito, los peatones y ciclistas. Esto requiere de una noción conceptual y de planeamiento de las soluciones viales pensadas a partir de la concepción de la red vial como parte del espacio público con un diseño, señalización, operación y mantenimiento de la infraestructura viaria correspondiente.

Accesibilidad universal

En consideración de lo estipulado en la Ley de Discapacidades se enfatizará en el mejoramiento de la accesibilidad a favor de las personas con discapacidad y grupos minoritarios a fin de garantizar los derechos constitucionales y propender hacia la eliminación de las barreras existentes. Acorde a ello, las intervenciones en el sector de la movilidad y accesibilidad deberán considerar los siguientes objetivos:

wi



- Garantizar la accesibilidad y utilización de bienes y servicios a las personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad;
- Propiciar y controlar que en toda obra pública que se destine a actividades que supongan el acceso de público, se prevean accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad;
- Generar las condiciones de accesibilidad necesarias para las personas con capacidades especiales y grupos minoritarios tanto en el ámbito de la movilidad como en el constructivo;
- Incluir rampas en todos los cruces peatonales que sirvan de acceso para personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad.

4.4.3 Programas

Los programas propuestos para implementar las políticas de movilidad y accesibilidad complementan los programas correspondientes a las políticas relacionadas con la transformación de los patrones de crecimiento y ocupación del suelo urbano y con la implementación de una estructura urbana policéntrica. Por ende requieren ser planificados e implementados en estrecha coordinación entre las dependencias municipales con competencia de definición de políticas sectoriales y regulación y sus entidades ejecutoras adscritas.

Los programas específicos de movilidad y accesibilidad prevén lo siguiente:

- Desarrollo del Metro de Quito como elemento fundamental del nuevo Sistema Integrado de Transporte Público de Quito, de manera integrada con el resto de componentes del Sistema Integrado de Transporte de Pasajeros;
- Ampliación, operación y optimización de la gestión del Metrobús-Q, basado en corredores tipo BRT: Diseñar, implementar y evaluar nuevos corredores BRT integrados al Metrobús-Q, que conecten el Valle de Los Chillos, las parroquias orientales, las parroquias equinocciales y Calderón – Carapungo, con el resto del sistema integrado;
- Promoción de la movilidad no motorizada mediante la ampliación de la red de ciclo vías en el urbano consolidado y establecer rutas de tráfico compartido debidamente señalizadas. Incorporar en todos los procesos de rehabilitación urbana facilidades prioritarias para los desplazamientos peatonales y la convivencia segura de los modos no motorizados con el tráfico vehicular. Crear y mantener operando el sistema de bicicletas públicas "biciQ". Peatonalizar el Centro Histórico de Quito, en base a una planificación consensuada y de aplicación progresiva, garantizando el acceso y abastecimiento a las actividades residenciales, de gobierno, turísticas y comerciales que en él existen;
- Diseñar, desarrollar y evaluar una estrategia para limitar el uso del espacio público como estacionamiento de vehículos, ampliando la oferta de conexiones intermodales con el Sistema Integrado de Transporte Público de Quito, desarrollar el Sistema de Estacionamientos de Quito, ampliando la Zona Azul a todas las áreas de actividad comercial e institucional dentro



del hipercentro y dotando de estacionamientos de borde y de intercambio modal con el sistema de transporte público;

- Desarrollo de los servicios conexos de la movilidad para la gestión del tráfico vehicular y la integración de los servicios de transporte: Terminar la construcción e implementación integral de los Terminales Interprovinciales de Quitumbe y Carcelén;
- Desarrollo de nueva infraestructura vial y repotenciación de red principal: Ampliación de la calle Rumihurco y la conexión hacia los barrios Pisulí y Roldós, Ruta Viva como eje estructurante del territorio nororiental del DMQ y de accesibilidad al NAIQ, ruta Collas como acceso norte al NAIQ, extensión norte de la Av. Simón Bolívar, ampliación de la capacidad vial de la Vía Interoceánica y Av. Mariscal Sucre, tramo central de la Vía Troncal Metropolitana en el tramo Av. Gral. Rumiñahui, construcción el cierre norte del anillo periférico Carapungo - El Condado;
- Mantenimiento vial, reformas geométricas y protección de taludes de los ejes viales principales de la ciudad central y asociadas al programa escuelas y colegios seguros, Marín Trébol, Cumandá Napo, mantener la red vial del DMQ en condiciones operacionales y nivel de servicio adecuados;
- Mejoramiento del acceso del transporte público a los barrios mediante el plan de recuperación y mantenimiento vial de los ejes principales de acceso a los barrios, la instalación de paradas de buses en las rutas de accesos a barrios, mantener, mejorar y construir las aceras las calles con rutas de transporte público.

4.4.4 Metas

Al 2022 se plantea el cumplimiento de las siguientes metas:

- Parámetros para la priorización, el planeamiento y diseño de intervenciones en los sistemas de movilidad y transporte consensuados entre las dependencias municipales con competencia sectorial sobre el ámbito de movilidad y transporte, y territorio, hábitat y vivienda, en función de las políticas arriba mencionadas;
- Actualización de la normativa de régimen de suelo, los planes de uso y ocupación y normas complementarias a fin de asegurar la coordinación entre las dependencias de regulación, gestión y ejecución de los temas de movilidad y accesibilidad, y la coherencia con los planteamientos del nuevo modelo territorial y las políticas correspondientes;
- Instrumentos y mecanismos de gestión territorial normados e implementados, dirigidos a asegurar la generación de suelo para equipamiento e infraestructura pública, lograr el reparto equitativo de cargas y beneficios y permitir la participación en la plusvalía generada por intervenciones públicas;
- Obras ejecutadas y en funcionamiento: Metro de Quito, entre El Labrador y Quitumbe, sirviendo al menos 400 mil viajes diarios; corredores BRT oriental, central y occidental, con sus respectivas subtroncales, así como servicios tronco-alimentados hacia Los Chillos, Tumbaco, Calderón y San Antonio de Pichincha; peso mantenido de los desplazamientos peatonales (13%) y elevar al menos al 2,5% la contribución de los viajes en bicicleta al total de las etapas



de los viajes diarios que se resuelven en el DMQ, peatonalización o pacificación del núcleo central del Centro Histórico de Quito y otras áreas de la ciudad, sistema de terminales de buses, estacionamientos de intercambio modal y peajes, zonas de control de estacionamiento tarifado incluyendo las parroquias rurales, 14 proyectos viales considerados en el Plan Vial del DMQ presentado en junio del 2010 y se cuentan con los estudios de ingeniería de los nuevos grandes proyectos viales, accesos a barrios legalizados debidamente pavimentados y señalizado para el ingreso del transporte público.

4.5 Fortalecer el Sistema Distrital de Centralidades Urbanas y Rurales

4.5.1 Modelo territorial

El Sistema Distrital de Centralidades se configura de la siguiente manera:

- Centralidades metropolitanas existentes: Centro Histórico, La Mariscal, La Carolina;
Centralidades metropolitanas nuevas: Parque Mariscal Sucre (Ex Aeropuerto) - El Labrador, Epiclachima – Presidencia de la República, Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito – ZEDE.
- Centralidades zonales existentes: Eloy Alfaro (El Recreo-Villa Flora-Chimbacalle), Cotocollao, Solanda-Mayorista, Quitumbe (TTQ-Quicentro Sur), Cumbayá, Tumbaco, San Rafael-Sangolquí, Carapungo, Calderón, San Antonio;
Centralidades zonales a fortalecer: Kennedy, Aucas-Morán Valverde, Pifo.
- Centralidades sectoriales existentes: Rumipamba, Real Audiencia;
Centralidades sectoriales a fortalecer: Marta Bucarám, Carcelén, Comité del Pueblo, Pisuli-Roldós, Rumihurco, San Carlos, La Mena, Chillogallo, Ferroviaria, Amagasí, San Isidro del Inca, Pomasqui;
Centralidades sectoriales nuevas: Guamaní, Beaterio.
- Centralidades rurales en asociación:
Noroccidente: Guallea, Pacto, Nono, Nanegalito, Nanegal;
Norcentro: San José de Minas, Perucho, Puéllaro, Atahualpa, Chavezpamba;
Equinoccial: San Antonio, Calacalí, Pomasqui;
Calderón: Carapungo, Calderón, Llano Chico;
Nororiente: El Quinche, Checa, Yaruquí, Guayllabamba, Nuevo Aeropuerto, Puembo, Entrada Puembo, Pifo, Tababela;
Centro: Zámiza, Nayón;
Centroriente: Cumbayá, Hacienda Málaga, Tumbaco, Primavera, El Arenal;
Suroriente: San Rafael-Sangolquí, Conocoto, Alangasí, Amaguaña, Guangopolo, Píntag, La Merced;
Suroccidente: Lloa asociada a las centralidades urbanas La Mena y Eloy Alfaro.

W



Considerando la escala y localización en el hipercentro, los anillos urbanos medios y perimetrales así como suburbanos, y posibles agrupaciones de complementariedad y sinergia, el Sistema Distrital de Centralidades se estructura en la siguiente matriz:

CENTRALIDADES URBANAS

AGRUPACION	ESCALA	ESCALA	ESCALA	ESCALA
AGRUPACION HIPERCENTRO	Hipercentro	Centro Histórico Asamblea Nacional La Mariscal La Carolina		Rumiñahui
AGRUPACION CENTRO NORTE	Anillo Urbano Medio Norte	Parque Mariscal Sucre (Ex Aeropuerto) - El Labrador	Cotacollao Kennedy	Real Audiencia Nono (rural)
	Anillo Urbano Perimetral Norte			Carcelén Comité del Pueblo Pisuli-Roldós Rumihurco San Carlos Amagasi San Isidro del Inca
AGRUPACION CENTRO SUR	Anillo Urbano Medio Sur	Epiciachima – Presidencia de la República	Eloy Alfaro (El Recreo-Villa Flora-Chimbacalle). Aucas-Morán Valverde Solanda-Mayorista	
	Anillo Perimetral Sur		Terminal Quitumba- Marta Bucarám	La Mesa Chillogallo Fertoviana Guamaní Beaterío
AGRUPACION VALLE NORTE	Ciudad-Distrito		San Antonio	Pomasqui Calacallí
AGRUPACION NAIQ-ZEDE	Ciudad-Distrito	Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito - ZEDE	Pifo Carapungo	Calderón Llano Chico Entrada Puembo Puembo Tababela
AGRUPACION TUMBACO	Ciudad-Distrito		Centro Comercial Cumbayá	Tumbaco-La Primavera Tumbaco-El Arenal Tumbaco-Hacienda Málaga
AGRUPACION LOS CHILLOS	Ciudad-Distrito		San Rafael-Sangolquí	Conocoto Guangopolo

ui



0171

Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022

CENTRALIDADES RURALES AGRUPADAS

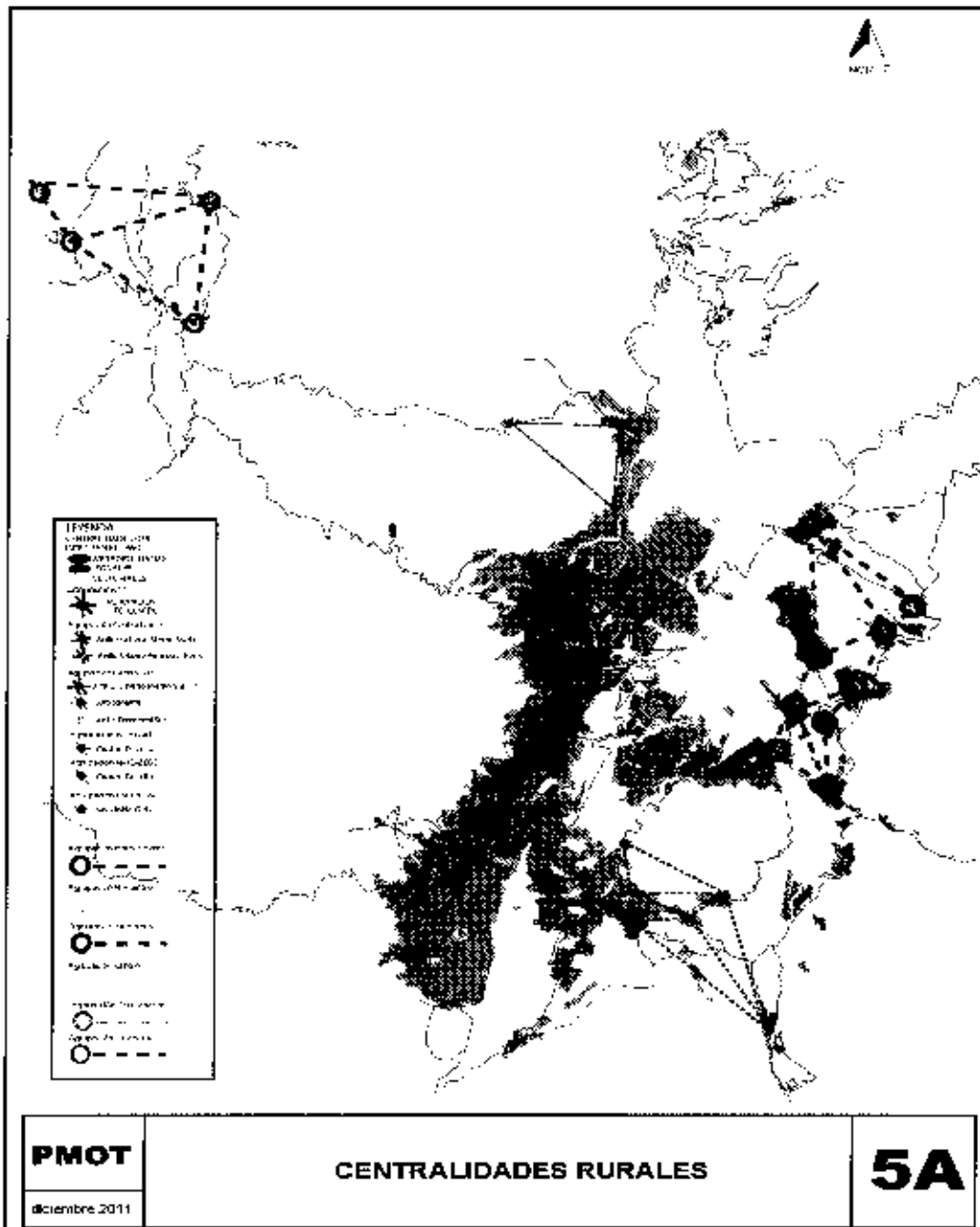
CENTRALIDADES RURALES AGRUPADAS		
Noroccidente:	Guala, Pacto, Nanegalito, Nanegal	
Norcentro	San José de Minas Perucho Puéllaro	Atahualpa Chevezpamba
Equinoccial	San Antonio Calacali	Pomasqui
Calderón	Carapungo Calderón	Llano Chico
Nororiente	El Quinche Checa Yaruquí Guayllabamba Nuevo Aeropuerto	Puembo Entrada Puembo Pifo Tababela
Centro	Zámbiza Nayón	
Centrooriente	Cumbayá, Tumbaco, El Arenal	Primavera Hacienda Málaga,
Suroriente	San Rafael-Sangolquí, Conocoto, Alangasí,	Amaguaña, Guangopolo, Píntag, La Merced
Suroccidente	Lloa asociada a las centralidades urbanas La Mena y Eloy Alfaro.	

ui



0171

Mapa No. 33 Sistema de Centralidades Rurales



W



4.5.2 Políticas

Determinantes del Sistema de Centralidades

La conformación del Sistema Distrital de Centralidades⁴⁷ considera criterios de:

- Concentración de equipamientos, servicios y actividades productivas;
- Accesibilidad por medio de vías y transporte público;
- Distribución y tasas de crecimiento poblacionales.

El Sistema Distrital de Centralidades consiste en una red de componentes jerarquizados y complementarios que establece una jerarquía de centralidades metropolitanas, zonales y sectoriales de acuerdo a factores de localización, escala y cobertura así como de la disponibilidad de suelos de oportunidad para futuros (re-)desarrollos.⁴⁸ Las centralidades de diferente escala se complementan mutuamente, cubriendo la demanda de bienes, servicios y empleo de la ciudad, una zona o un sector, delimitado por un radio específico de cobertura y condiciones de accesibilidad.

Las centralidades son, desde un punto de vista socio-cultural, lugares de interacción social, respeto a las diferencias y de generación de conocimiento⁴⁹ en los cuales los ciudadanos que habitan en sus cercanías se ven representados e identifican a la centralidad como tal, y se apropian de ella. Las centralidades están vinculadas, además con usos de mayor actividad, con la presencia de equipamientos y de la dotación de espacio público para su articulación y consolidación, y responden a las demandas de equipamiento e infraestructura desde el sector productivo.

El Sistema Distrital de Centralidades incorpora centralidades existentes y nuevas, con el objetivo de incentivar la configuración de una estructura urbana poli-céntrica, disminuir la afluencia a las centralidades metropolitanas actuales, asegurar la dotación desconcentrada del territorio con equipamientos mínimos y acercar los servicios sociales, comerciales, recreacionales y culturales a los lugares de residencia y mejorar las condiciones para el desarrollo productivo del Distrito.

La estructura urbana poli-céntrica encuentra en el Metro Quito el eje conector principal de transporte público masivo y se relaciona especialmente con las estaciones intermodales de transferencia y con los recorridos optimizados del Sistema Integrado de Transporte Público. De esta manera, el Sistema Distrital de Centralidades se convierte en un factor fundamental para la implementación y sostenibilidad de las estrategias de movilidad planteadas para el DMQ que reduce el número y tiempos de desplazamientos, reduce la carga que soportan los sistemas de transporte público y la red vial, y mejora las condiciones para una movilidad no motorizada peatonal y en bicicleta.

Para el cumplimiento de esta política se plantean las siguientes políticas:

⁴⁷ Las centralidades rurales se tratan en la estrategia territorial para el fortalecimiento de la ruralidad en el DMQ.

⁴⁸ El Sistema Distrital de Centralidades se complementa por centralidades barriales que –por la escala del PMOT– no se consideran en el presente documento. Deberán ser planificadas y gestionadas a escala de zonas administrativas, mediante los instrumentos de planificación de escala zonal (Plan Parcial) y sectorial (Plan Especial), o mediante proyectos urbano-arquitectónicos especiales (lotes > 10.000 m²).

⁴⁹ Henri Lefebvre, *Le droit à la ville*, Paris: Anthropos; Ed. du Seuil, Collection "Points" 1968.

wi

**Fortalecer una estructura distrital poli-céntrica mediante la dotación equitativa y universal de servicios sociales e infraestructura básica**

La dotación equilibrada del territorio urbano y rural del DMQ con equipamiento social es una condicionante clave para un desarrollo territorial y social equitativo. Con el objetivo de captar efectos de sinergia y desencadenamiento de procesos de desarrollo social, económico y cultural local, se propone realizar la desconcentración, ampliación y adecuación del equipamiento social en función de una nueva estructura policéntrica del DMQ, para lo cual se crea el Sistema Distrital de Centralidades.

Las intervenciones públicas de todos los niveles del Estado dirigidos a la provisión, habilitación, adecuación y ampliación de equipamiento de educación, salud, cultura, seguridad, recreación y deporte, aportarán al fortalecimiento del Sistema Distrital de Centralidades, orientando las decisiones relacionadas con la localización, el dimensionamiento y la accesibilidad de estos servicios dentro o cerca de las centralidades previstas y en consideración de su escala. Las intervenciones dirigidas a desconcentrar y ampliar la oferta de servicios sociales deberán estar articuladas con el mejoramiento del espacio público de permanencia y conexión, del paisaje urbano y de la imagen urbana, y con la recuperación o creación de referentes simbólicos que aporten la identidad local y cohesión social del colectivo urbano.

Las intervenciones para el fortalecimiento de centralidades deberán garantizar la accesibilidad y utilización de bienes y servicios a las personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad. Se deberá propiciar y controlar que en toda obra pública que se destine a actividades que supongan el acceso de público, se prevean accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad. Se deberán generar las condiciones de accesibilidad necesarias para las personas con capacidades especiales y grupos minoritarios tanto en el ámbito de la movilidad como en el constructivo como incluir rampas en todos los cruces peatonales que sirvan de acceso para personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad.

Fortalecimiento de centralidades parroquiales en zonas rurales

Fortalecimiento de las centralidades rurales como nodos de servicios sociales, comerciales y culturales para el entorno rural de Yaruquí, Checa, El Quinche, Alangasí, La Merced, Pintag, Zámiza, Nayón, Nanegalito, Nanegal, Pacto, Gualea, Perucho, Puéllaro, Atahualpa, Chavezpamba, San José de Minas, Nono, Lloa, Amaguaña, Guayllabamba. Equipamiento, infraestructura y accesibilidad dirigida a fortalecer encadenamientos productivos rurales.

Impulsar la asociación entre ellas o a centralidades mayores como las de la Ciudad-Distrito, con el fin de buscar complementariedades y sinergias con sus vecindades.

Criterios para la priorización de intervenciones

Principalmente, las centralidades de la periferia urbana, la mayoría de ellas de escala sectorial; y, las centralidades rurales locales, son aquellas determinadas para cumplir, con su consolidación y fortalecimiento, el objetivo de la equidad territorial, sea a través de equipamiento social implantado en cada centralidad o en una centralidad cercana con la que opera en una sinérgica asociación.



La capitalidad de Quito se manifiesta en las centralidades metropolitanas CHQ, La Mariscal y La Carolina, y a futuro en las nuevas centralidades generadas alrededor de equipamiento y servicios gubernamentales y municipales en el Parque Mariscal Sucre, MAE-La Pradera y Epiclachima. Aquí se localiza la mayoría de las funciones simbólicas, de decisión y control de la Capital del país, adicionalmente albergan las funciones claves para la innovación y competitividad de la sociedad y economía ecuatoriana.

Estas centralidades metropolitanas requieren ser mejoradas en su funcionalidad interna mediante el aprovechamiento de reservas de suelo, la relocalización de funciones del gobierno nacional, la consolidación de usos residenciales, y por medidas para cualificar la imagen urbana y el espacio público. A esto se adjunta la optimización de la conectividad entre las centralidades metropolitanas y entre estas y centralidades de escala inferior, mediante la construcción del Metro Quito y la reorganización del Sistema Integrado de Transporte Público.

4.5.3 Programas

A futuro, estas centralidades de diferente escala se verán fortalecidas mediante diversas actuaciones:

- Mejoramiento de la imagen urbana y funcionalidad de las centralidades mediante intervenciones en el espacio público, soterramiento de cables y optimización de redes TIC, localización adecuada de equipamientos sociales y consolidación de usos residenciales;
- Optimización de la conectividad entre las centralidades metropolitanas y entre estas y centralidades de escala inferior, mediante la construcción del Metro Quito y reorganización del Sistema Integrado de Transporte Público;
- Generar normativa para el ordenamiento del espacio público, edificación y mezcla de usos en centralidades nuevas o en procesos de consolidación, bajo criterios de un hábitat seguro y saludable y mediante esquemas de un reparto equitativo de cargas y beneficios;
- Consolidación de centralidades de capitalidad que aglutinan dependencias del gobierno, sedes diplomáticas, administración pública, servicios financieros y comercio de escala nacional y regional completados por espacio público emblemático de permanencia y transición, considerando áreas y nodos de servicios, articuladas mediante el Metro Quito y el Sistema Integrado de Transporte:
 - La Carolina con la plataforma gubernamental financiera (Amazonas/Japón) y productiva (MAE-La Pradera);
 - Epiclachima-Presidencia de la República con la centralidad Solanda-Redesarrollo Mercado Mayorista;
 - Parque Mariscal Sucre con equipamiento metropolitano de servicios, cultural y recreativo, Centro de Convenciones;
 - La revitalización de la Asamblea Nacional y su entorno, que representan formalmente uno de los principales elementos de capitalidad de la ciudad e integran ésta con el CHQ;

ui



- Centro Cultural Metropolitano del Sur Quitumbe, que complementa la centralidad Quitumbe entre la Terminal Terrestre Quitumbe y el Quicentro Sur.
- Centralidades productivas de escala internacional, nacional y regional, existentes y nuevas, estratégicas para el fortalecimiento de encadenamientos productivos internacionales y regionales, que incorporen en consideración de criterios de compatibilidad, la mezcla con usos residenciales, equipamiento y comercio así como espacio público de permanencia y transición:
 - Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito con la Zona Especial de Desarrollo Económico (NAIQ-ZEDE) en Tababela, articulado con zonas industriales y de logística en Pifo;
 - Central de Abastos Mejía en reemplazo del Mercado Mayorista Solanda. Este proyecto se concibe como equipamiento de escala regional que articula el clúster agro-productivo de la Sierra Centro con la comercialización y procesamiento de alimentos para el DMQ. Por tanto será gestionado con instancias del Gobierno Central para asegurar su ejecución desde el nivel nacional.
- Consolidación de centralidades sectoriales identificadas, normadas y gestionadas en función de las demandas y potencialidades de los barrios y sectores atendidos a fin de asegurar la dotación descentralizada de equipamiento e infraestructura social mínima:
 - Equipamiento, espacio público y sistema de movilidad y conectividad habilitado y equipado acorde a las demandas de la población y las potencialidades del territorio; la localización de equipamiento nuevo y la ampliación de equipamiento existente se decidirá en función del Sistema Distrital de Centralidades (suelo de oportunidad, conexión entre equipamientos y centralidades):
 - Nuevo equipamiento educativo de escala zonal (Unidades educativas, colegios réplica) en los sectores de mayor demanda (Calderón, Turubamba) en función del modelo de gestión territorializado basado en Distritos y Circuitos educativos;
 - Nuevo equipamiento de salud de escala zonal en los sectores de mayor demanda (Calderón, Nueva Aurora, Tumbaco, Conocoto, San Antonio);
 - Nuevo equipamiento de desarrollo comunitario, de seguridad, recreativo y cultural de escala sectorial con espacio público de permanencia y transición, en función del Sistema de Centralidades a escala sectorial y barrial, incluyendo el Centro Cultural Amaguaña y usos complementarios como nueva centralidad rural de mayor escala;
 - Equipamiento de desarrollo productivo nuevo o ampliado a escala sectorial con espacio público de permanencia y transición, en función de la demanda del sector de la economía popular y solidaria, en las zonas de mayor presencia (Plataformas de procesamiento y comercialización);



- La utilización de la propiedad del IESS para provisiones de vivienda y equipamientos, que a la vez que estructuran funcionalmente el DMQ desconcentrando servicios (dos hospitales), satisfacen importantes demandas de servicios y vivienda;
- La revitalización urbana de sectores importantes de la ciudad: Santa Prisca, eje la Villa Flora –La Magdalena; La Delicia;
- Definición e implementación de instrumentos y mecanismos de planeamiento territorial y gestión intersectorial que coordinan la provisión y habilitación de áreas y centralidades sectoriales de servicios, productivos, culturales y recreativos;
- En función de las capacidades institucionales y financieras del DMQ, implementación de mecanismos de actuación pública intersectorial, dirigidos a facilitar el análisis territorial y asesorar en la priorización de intervenciones, desarrollar la normativa urbanística y en el diseño de anteproyectos para la provisión, habilitación, y ampliación del equipamiento y servicios básicos y sociales;
- Redistribución y redefinición de densidades de ocupación de suelo urbano en función de la estructura poli-céntrica, para orientar e incentivar la consolidación, compactación y densificación del suelo urbano servido;
- Consolidación de centralidades rurales en asociación, identificadas, normadas y gestionadas en función de las demandas y potencialidades de las cabeceras parroquiales y áreas rurales atendidas.

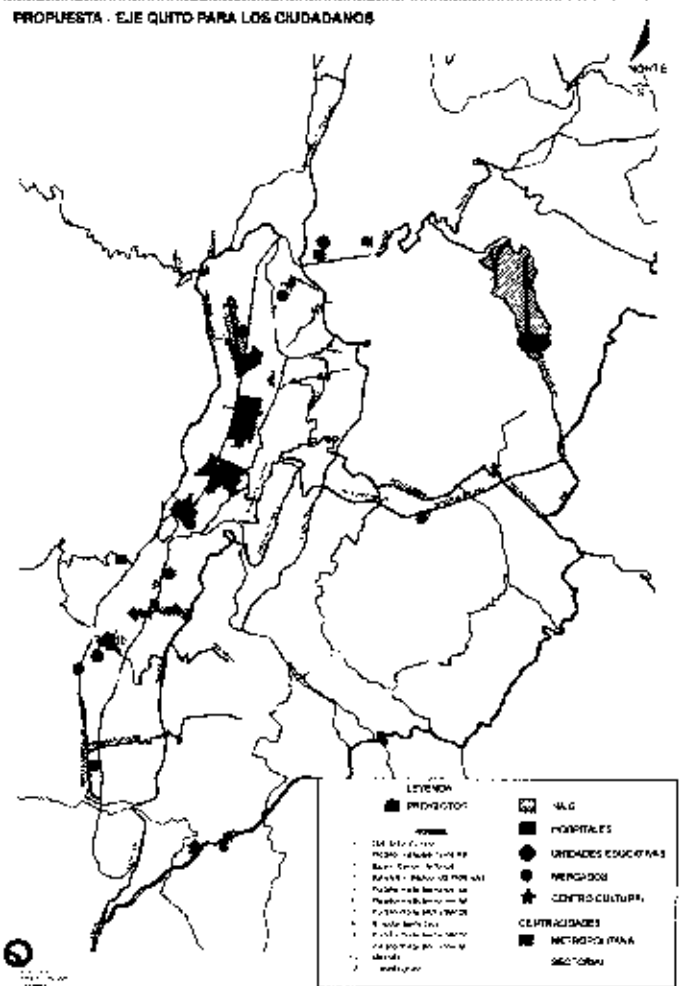
4.5.4 Metas

- Estudios y propuestas estratégicas que articula aspectos urbanísticos con criterios de mercado inmobiliario para el fortalecimiento de la red de centralidades interconectadas y complementarias disponibles y posicionadas como referentes para la localización de nuevos equipamientos y la adecuación de equipamientos existentes, la priorización y el diseño de intervenciones en espacio público y movilidad;
- Regulaciones normativas y operaciones urbanísticas aprobadas y en ejecución bajo esquemas de corresponsabilidad público-privada para cinco centralidades metropolitanas, zonales y sectoriales nuevas y por consolidar (3 plataformas gubernamentales, Parque Mariscal Sucre, Centro Cultural Quitumbe);
- Equipamientos de escala metropolitana y zonal construidos y aportando a la consolidación de centralidades nuevas y existentes (hospitales Calderón, Carapungo, La Mena, Guamaní; Unidades Educativas Carapungo, Benalcázar 2; Sucre; Universidad Central del Sur; Mercado Comité del Pueblo, Ofelia 2, Chiriyaku, Marta Bucarám, Centro Cultural Amaguaña);
- Ejecución de proyectos inmobiliarios con el IESS en función del redesarrollo de suelo urbano subutilizado y densificación, consolidación y fortalecimiento de usos residenciales en centralidades y generación de espacio público

ut



Mapa No. 34 Equipamientos y proyectos inmobiliarios de soporte para el fortalecimiento de centralidades



4.6 Red Distrital de Espacios Públicos y Áreas Verdes

4.6.1 Modelo territorial

Red Distrital de Espacio Público

La Red Distrital de Espacio Público se configura con los siguientes componentes:

Escala metropolitana / ESPACIO PUBLICO EMBLEMATICO:

- Eje metropolitano longitudinal N-S de espacio público emblemático conformado por la Av. Teniente Hugo Ortiz, Alonso de Angulo, El Recreo-Av. Pedro Vicente Maldonado, Av. Guayaquil,-10 de Agosto, Av. Amazonas, Av. La Prensa;

LU



- Ejes longitudinales complementarios de espacio público de escala ciudad: Avenidas Mariscal-Sucre-Sur, América, 10 de Agosto, Pedro Vicente Maldonado, 6 de Diciembre;
- Cinco ejes metropolitanos transversales E-OE de espacio público de escala metropolitana conformados por las Avenidas Naciones Unidas, Colón, República, Eloy Alfaro entre 10 de Agosto y Portugal, La Patria-Pérez Guerrero, Rodrigo de Chávez;
- Espacio público de permanencia de escala metropolitana: Asociado a las plataformas gubernamentales (Epíclachima, producción, financiera, tecnológica), el diseño deberá responder a la carga simbólica de los sitios de encuentro entre la ciudadanía y sus gobernantes, plazoletas emblemáticas del CHQ (Plaza de la Independencia, Plaza de San Francisco, Plaza Santo Domingo, Plaza del Teatro), espacio público Asamblea Nacional, espacio público del Centro de Convenciones Mariscal Sucre;
- Parques emblemáticos de escala metropolitana: Alameda, Ejido, La Carolina.
- Espacio público NAIQ-ZEDE: deberá atender las necesidades funcionales a la promoción económica, tecnológica y de comunicación y representar, como espacio público, al lugar de acogida y de proyección al mundo.

Escala zonal / ESPACIO PÚBLICO DE CIUDAD:

- Ejes de espacio público de escala zonal conformados por las Avenidas Machala, Lizardo Ruiz, Av. Luis Vaccari, Mariana de Jesús, 24 de Mayo, Alonso de Angulo- La Michelená-Redondel Atahualpa, Cardenal de la Torre, Napo-Pedro-Vicente-Maldonado (hasta MIC-Chimbacalle)-Villaflora-La Magdalena, Calle J, Ajaví-Balzar, Morán Valverde, Cóndor Ñan, La Ecuatoriana-Emilio Uzcátegui, Lucía Albán-Escalón 3, Isaac Albéniz-Zamora entre el cruce Inca-6 de Diciembre y La Prensa;
- Espacio público de permanencia de escala zonal: Plazoletas Cotocollao, Estación Chimbacalle, plazoleta CC El Recreo, eje Villa Flora-La Magdalena, plazoleta Administración Zonal Eloy Alfaro, Rumichaca-Estadio Aucas, Bandas de Equipamiento Ciudad Quitumbe;
- Redondel San Antonio-Mitad del Mundo, CC Cumbayá-Paseo San Francisco/Bypass hasta los rieles, San Rafael/El Triángulo.

Escala sectorial y barrial / ESPACIO PÚBLICO DE CERCANÍA:

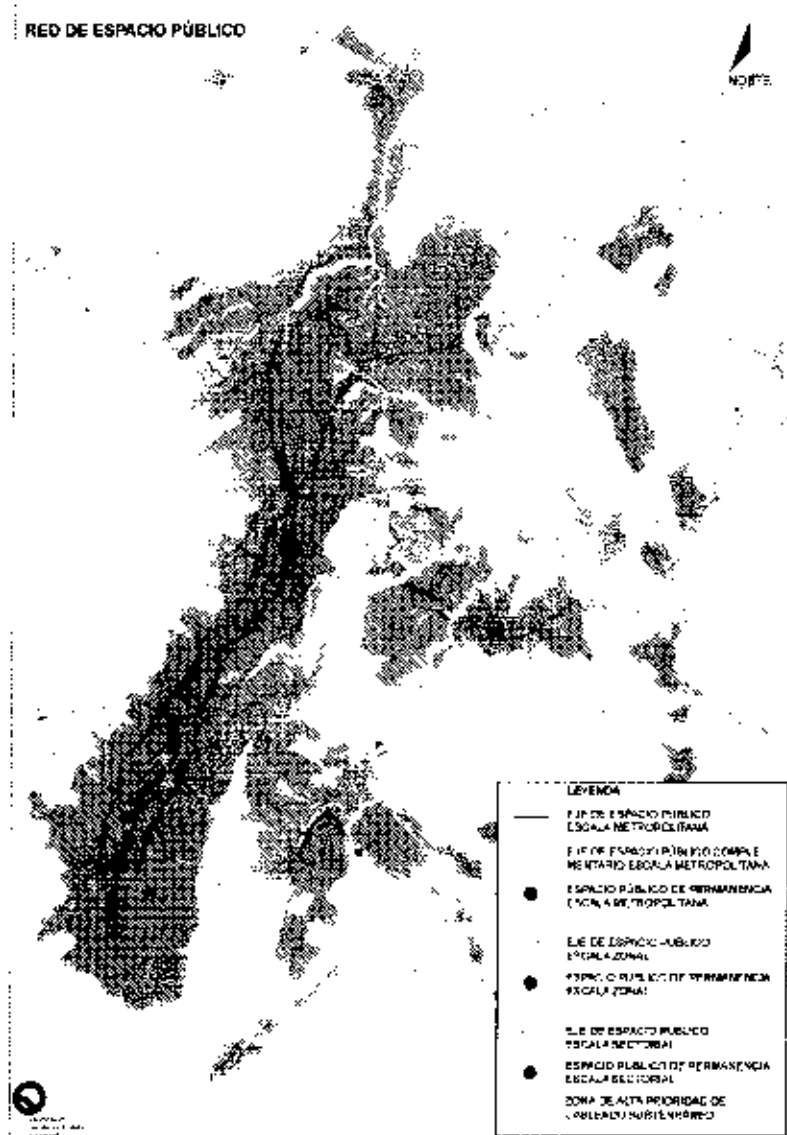
- Ejes de espacio público de escala sectorial: Av. Carapungo, La Florida-Cap. Ramón Borja, Carlos V-Alfonso Yépez-Los Pinos, De los Libertadores, Antonio Jaramillo, Juan Alemán, Real Audiencia, Av. Lola Quintana-Conocoto;
- Espacio público de permanencia: Parque Calderón, Parque Dinosaurio / Espacio Público Hospital, Parque Carcelén, Mercado Pisullí-Roldos, parque Rumihurco, San Carlos / Parque Inglés, acceso y mercado Comité del Pueblo, Plaza Hospital Militar / Museo de Arte Moderno, Beaterio-Complejo El Nacional, Parque Conocoto-Mercado-Parque La Moya, Tumbaco-Hacienda Málaga, Tumbaco-El Arenal (Mercado);
- Espacio público de permanencia y transición en los barrios periféricos de las laderas orientales y occidentales de la ciudad, en el marco del mejoramiento integral de barrios.



0171

Espacio público rural: Parques de las cabeceras parroquiales.

Mapa No. 35 Red de Espacio Público



u



0171

Red Verde Urbana

Esta red comprende el establecimiento de dos entramados: con potencial ecológico y recreativo-ornamental.

Los corredores urbanos con **potencial ecológico** están compuestos por los siguientes elementos:

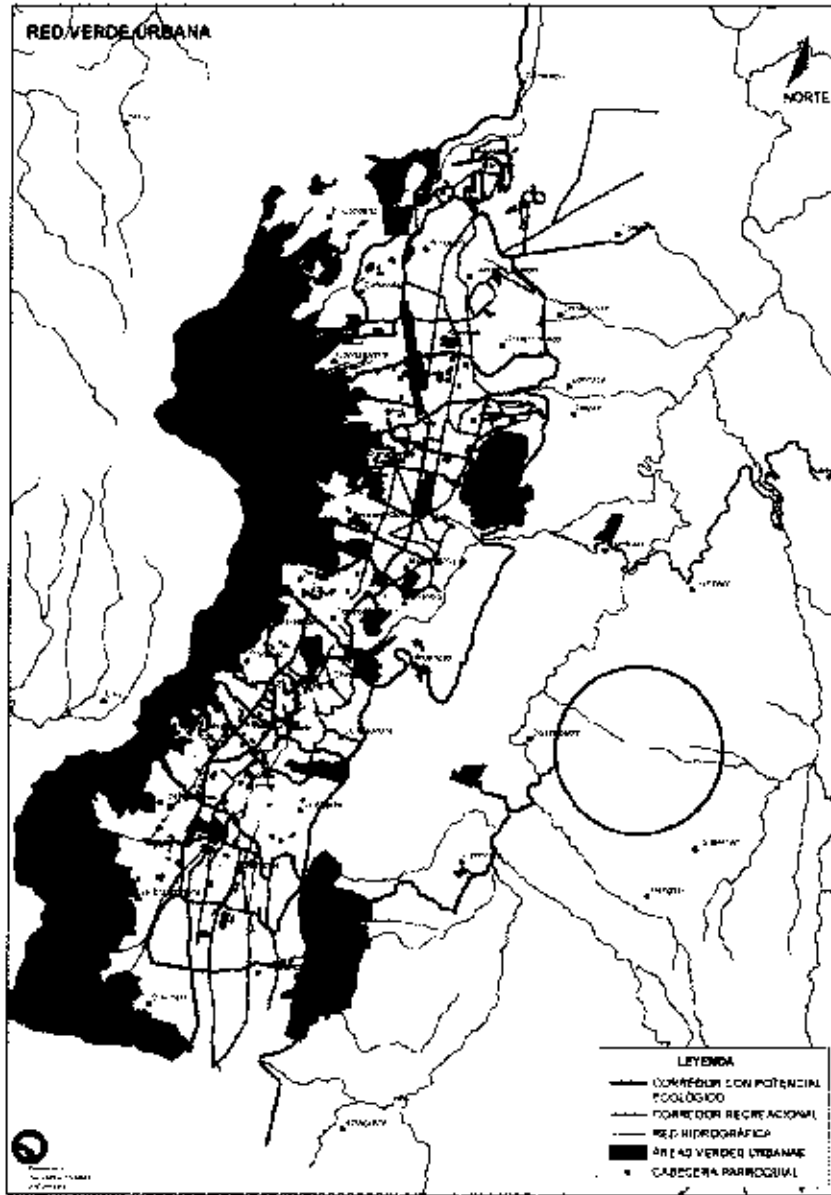
- Las áreas naturales remanentes de conservación (zonas boscosas en laderas, quebradas abiertas, cursos de agua, parques metropolitanos);
- Los espacios verdes con potencial ecológico, que básicamente son aquellos parques construidos que, por sus dimensiones, pueden ser intervenidos en base a criterios de reforestación de alta densidad con especies nativas de gran tamaño;
- Los corredores de conectividad entre las áreas de conservación/con potencial ecológico serán principalmente las redes de quebradas ubicadas al interior de la trama urbana con sus retiros (franjas de protección), los parques lineales y los parques resultantes del relleno de quebradas;
- Sin embargo, en vista de la distribución espacial intermitente de estos elementos en la trama urbana, en ocasiones será necesario servirse de elementos de la red recreativa (parques, parterres, avenidas arboladas) a fin dar la continuidad necesaria para favorecer los procesos ecológicos.

u



0171

Mapa No. 36 Red Verde Urbana



Los corredores urbanos recreativos, se conforman por:

- Las áreas verdes no naturales (parques, jardines, taludes, espacios deportivos, educativos y remanentes verdes de la geometría vial urbana) que no tienen valor ecológico intrínseco por hallarse despojadas de sus características originales de vegetación;

ui



- Las vías principales, avenidas y calles arborizadas o arborizables, como elementos estructurales principales en el contexto urbano, especialmente donde el tejido urbano es más denso.

Para cada uno de los corredores se establecerán definiciones conceptuales, parámetros de diseño en función de los lugares de ubicación y de las características naturales y funcionales de los mismos e instrumentos de gestión que garanticen sus sustentabilidad.

4.6.2 Políticas

Configurar una Red de Espacio Público de calidad y acceso universal

El DMQ en sus áreas urbanas requiere de una red de espacio público que garantiza el acceso universal y el disfrute pleno en condiciones de igualdad y equidad, con especial énfasis en la inclusión de personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad. La estrategia de espacio público adopta el derecho constitucional “al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural”⁵⁰. Igualmente recoge los planteamientos del Plan Metropolitano de Desarrollo resumidos a continuación: garantizar el acceso universal y gratuito para la comunidad, potencializar el carácter ambiental, socio-cultural y funcional, articular el espacio público con los sistemas de movilidad, deporte, recreación y cultura, permitir la construcción de identidad, participación y corresponsabilidad ciudadana, contribuir al bienestar de la población y a la funcionalidad del territorio, configurar el soporte material de las relaciones y prácticas sociales.

El PMD plantea como objetivo central el ejercicio de revalorizar el espacio público como elemento sustancial para el desarrollo del individuo y su grupo humano con una sólida visión cultural-patrimonial-ambiental de la ciudad, complementaria a la propuesta funcional, que fortalezca la ciudadanía, favorezca nuevas formas de construcción y apropiación del espacio colectivo, fundamentado en el derecho de los quiteños a una ciudad que garantice mejores condiciones de habitabilidad y en el que el espacio público, fuertemente ligado a la sostenibilidad urbana, incida positivamente en la calidad de vida del individuo y de la sociedad.

Para el cumplimiento de esta política se plantean los siguientes objetivos:

- Concebir el espacio público como sistema compuesto por espacios de permanencia –plazas, plazoletas- y de transición –vías, andenes, caminería, escalinatas, puentes-, lo que obliga a ampliar la noción de los sistemas viales más allá de sus funciones de movilidad y tráfico, e incorporar las fachadas y cubiertas de los edificios que lo enmarcan en la planificación y diseño del mismo;
- Concebir el espacio público como sistema de nodos y conexiones en red, con énfasis en criterios de escala, continuidad y conectividad, para aprovechar su capacidad de estructurar el territorio y de soportar modalidades de movilidad no motorizada;
- Reconocer la función simbólica del espacio público en los procesos de consolidación de la identidad local y del sentido de pertenencia de los usuarios, lo que incide en la definición

⁵⁰ Constitución Política del Ecuador, artículo 31.



de los estándares de calidad formal y funcional para la provisión y habilitación del espacio público en toda la ciudad;

- Priorizar las intervenciones en el espacio público de centralidades como “lugar donde se concentran y conviven las diferencias de origen, de aptitudes, de actividades, admitiendo también que esta diversidad favorece lo imprevisible, introduce desorden y posibilita la innovación. La diversidad, con la condición de un mínimo de pautas comunes –civismo– que posibilitan la convivencia, hace posible el intercambio. Y tanto el civismo como el intercambio – de productos, servicios e ideas– se desarrollan y expresan en el espacio público.”⁵¹
- Garantizar la accesibilidad y utilización de bienes y servicios a las personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad.
- Propiciar y controlar que en toda obra pública que se destine a actividades que supongan el acceso de público, se prevean accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad.
- ♦ Generar las condiciones de accesibilidad necesarias para las personas con capacidades especiales y grupos minoritarios tanto en el ámbito de la movilidad como en el constructivo.

Configurar la Red Verde Urbana como sistema de áreas verdes interconectadas con funciones recreacionales y ecológicas

La estructuración de la Red Verde Urbana propone consolidar un modelo de desarrollo integral urbano-ecológico a través de relacionar e intercalar espacios urbanos con espacios naturales utilizando los recursos geográficos, ecológicos y paisajísticos existentes: montaña, río, quebrada y espacio público (recuperado). Esta interrelación permitirá articular la riqueza natural del DMQ con la trama urbana, a través de corredores naturales que vinculan al espacio verde público con las zonas naturales de protección. Desde el punto de vista urbanístico se pretende también crear una percepción de transversabilidad en el espacio urbano de Quito a través de la conexión de los bosques ubicados en los costados oriental y occidental de la ciudad así como brindar una alternativa de movilidad a la fauna aviaria remanente.

De esta manera, la red verde urbana, a la vez que conserva las unidades ecológicas (hábitats) que aún se mantienen y reduce los impactos ambientales negativos sobre los hábitats adyacentes al suelo urbano/urbanizable (disrupción, fragmentación) genera un tejido de espacios verdes interconectados sobre el suelo urbano, facilitando la movilidad de la fauna sensible a la fragmentación de su hábitat, entre las áreas de conservación ecológica ubicadas fuera de los límites de las zonas de uso urbano/urbanizable.

4.6.3 Programas

Las intervenciones correspondientes en la provisión, habilitación y adecuación del espacio público deberán aportar a:

⁵¹ Jordi Borja en “La ciudad en el Mundo Global” 2010, citando a Richard Sennett.



- Mejorar la legibilidad y funcionalidad de espacios que conectan equipamientos y servicios generadores de centralidad;
- Generar referentes físico-espaciales para el desarrollo del sentido de identidad local de los habitantes y usuarios y para el contenido simbólico del encuentro entre la ciudadanía y sus gobernantes;
- Conectar las centralidades con los componentes de la Red Verde Urbana (RVU) y de los Corredores Ecológicos Distritales (CED);
- Conectar los equipamientos de escala metropolitana, zonal y sectorial con las centralidades;
- Considerar criterios de seguridad ciudadana y accesibilidad universal en el diseño, especialmente relacionados con facilidades de acceso, control visual, iluminación, circulación y enmarcación con usos mixtos que aseguren la presencia de "fachadas con ojos" y "vigilantes naturales";⁵²
- Fortalecer la funcionalidad de las vías como espacio público, y no solamente concebidas y construidas como infraestructura de movilidad. Al respecto, se reivindica la importancia de una jerarquización clara de la red vial que permite canalizar los flujos vehiculares acorde a su velocidad, volumen, tipo y destino, asignar funciones específicas a las vías arteriales, colectoras y locales, y determinar parámetros de diseño correspondientes, diferenciando perfiles, dimensionamiento, vegetación y arborización, en aras de facilitar los flujos vehiculares, proteger al peatón y ciclista, y permitir el uso de la red vial como espacio de permanencia.⁵³
- Incorporar los programas de soterramiento y ordenamiento del cableado de servicios eléctricos y de telecomunicaciones, que es un complemento a la construcción de la calidad del espacio público, mejorando el paisaje y aportando a la seguridad.

4.6.4 Metas

Al 2022 se espera disponer de una Red de Espacio Público habilitada y equipada que aporta de manera estratégica al rol del DMQ como Ciudad-Capital y Distrito-Región, a la dotación equitativa y equilibrada de equipamientos y servicios, y al desarrollo urbano y rural sustentable, de la siguiente manera:

- Regulación de estándares mínimos funcionales y formales para la localización, dimensionamiento, articulación, provisión, habilitación y equipamiento del espacio público, difundida entre actores públicos, privados y comunitarios que lo generan y mantienen;

⁵² Este es un concepto planteado por Jane Jacobs en su libro mundialmente reconocido por sus principios de revitalización del espacio público y la ciudad: "The Death and Life of Great American Cities", de 1961.

⁵³ Al respecto, organizaciones como la Asociación de Peatones de Quito ha planteado ya propuestas sobre la organización de redes peatonales para varios sectores de la ciudad.



0171

- Implementación de un modelo de gestión municipal eficiente y eficaz para la gestión territorial de las intervenciones públicas en el espacio público, y para la coordinación de las dependencias municipales que planifican, diseñan, financian, ejecutan, operan y mantienen las intervenciones en espacio público y áreas verdes;
- Ejecución de intervenciones emblemáticas para la dotación de vialidad, espacio público y áreas verdes de escala metropolitana, zonal, sectorial y barrial en función del sistema de centralidades, que otorgue color y vida a la ciudad a través de la implantación de flora decorativa, mobiliario urbano e iluminación adecuada;
- Revitalización del Panecillo con sitios de observación para convertirlo en un atractivo turístico principal, facilitando la accesibilidad universal;
- Revitalización de las quebradas de la ciudad para convertirlos en atractivos turísticos; con tratamiento de las aguas y sus cauces, con zonas de esparcimiento.

11



5. Instrumentos y procedimientos de gestión para el ordenamiento territorial

El COOTAD en el artículo 297 plantea la necesidad de diseñar y adoptar mediante el PMOT los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio.

De acuerdo a ello, se realiza un diagnóstico de la situación actual del planeamiento y la gestión territorial, se definen objetivos y políticas y se plantean estrategias para la implementación de las OPERACIONES ESTRATEGICAS previstas en el Plan, articulando los programas y proyectos previstos en el Plan Plurianual de Inversiones 2012-2014 y las recomendaciones para el plazo 2015-2022.

5.1 Problemas en la gestión territorial

De acuerdo al marco legal local y la práctica institucional desarrollada por la administración municipal, el planeamiento y la gestión territorial abarcan las actuaciones emprendidas por el municipio para implementar los objetivos del desarrollo y ordenamiento territorial, tanto mediante la generación de normativa como a través de intervenciones proactivas de adquisición de suelo y ejecución de obras.

El DMQ ha logrado grandes avances en la implementación de un sistema jerárquico de planes estratégicos y normativos que cubren todas las escalas del territorio: Distrito, zonas administrativas, sectores con requerimientos específicos, escala de predios. En este sistema de normativa urbano-territorial “en cascada” se integran planes maestro de carácter sectorial que orientan las actuaciones de las dependencias municipales competentes (Agua y saneamiento ambiental, movilidad y transporte). Normas complementarias como las NAU y reglamentos específicos rematan el sistema de planeamiento territorial.

No obstante, la aplicación del régimen de suelo a pesar de la vigencia de “principios del desarrollo urbano social, económico y ambientalmente sostenible”, ha incidido de manera limitada en las problemáticas más importantes del ordenamiento territorial y desarrollo urbano de Quito, resumidos a continuación:

- El crecimiento expansivo y disperso de la mancha urbana mientras que a la vez permanecen reservas de suelo subutilizado de tamaño considerable en el área urbana;
- La destrucción paulatina de hábitats naturales, la reducción de la biodiversidad y limitaciones para la regeneración de los procesos naturales por cambios de uso de suelo, legales o no, para la extensión de la mancha urbana, la frontera agrícola, la infraestructura de servicios y concesiones mineras;
- La amenaza a la superficie destinada a usos agrícolas en el entorno urbano, por el incremento de las conurbaciones entre las parroquias suburbanas y el área central de Quito, y en el futuro por nuevos nodos de desarrollo urbano tales como el Nuevo Aeropuerto Internacional;

W



- Las disparidades en la dotación con equipamientos sociales e infraestructura básica que persisten en el territorio y que restringen la capacidad de brindar a sus habitantes, en sus respectivas localidades, acceso a la salud, educación, vivienda digna, vialidad y transporte;
- La pérdida de densidad residencial en las áreas más consolidadas y servidas de la ciudad y la tendencia hacia la desagregación de los sitios de trabajo, estudio, atención social, recreación y residencia;
- La limitada provisión de espacio público y áreas verdes como lugar de encuentro, seguridad y convivencia pacífica y solidaria, de calidad, localización y accesibilidad adecuada;
- La especulación con el suelo en áreas urbanas y futuras etapas de incorporación, que afecta el uso sustentable y democrático del suelo servido al impulsar la expansión horizontal de la mancha urbana hacia zonas de difícil acceso;
- La existencia de barrios irregulares con situaciones complejas de tenencia de tierra y frecuentemente afectados por condiciones de riesgo;
- La interiorización insuficiente de la importancia de la gestión de riesgos como instrumento de reducción de la incertidumbre y disminución de los efectos negativos futuros;
- La falta de actuación conjunta de las dependencias públicas en el equipamiento de nuevas zonas industriales destinadas a la relocalización de actividades productivas inadecuadas para el área urbana consolidada.

La práctica institucional del planeamiento y la gestión territorial en el DMQ ha enfatizado primordialmente en la generación de normativa urbana desatendiendo la generación proactiva de las condiciones necesarias para su implementación, evidenciando las siguientes fortalezas y debilidades:

- Se ha logrado establecer los instrumentos de planeamiento definidos en el régimen del suelo como instrumentos de política pública, implementados mediante procedimientos institucionalizados en sistemas web, asimilados tanto por los entes legislativos y ejecutivos de la administración municipal como por los actores del sector privado;
- Sin embargo, prevalece un modelo de asignación de norma urbana que genera incoherencias entre la clasificación del suelo, los períodos de incorporación del suelo urbanizable y los usos del suelo. Esta práctica incentivó la especulación con el futuro suelo urbano, propició la –en parte altísima– subdivisión predial y procesos anticipados de aumento de valor de suelo y de consolidación, impulsó la expansión y dispersión urbana y complicó el desarrollo ordenado generando hechos consumados, aumentó la presión sobre los ecosistemas y generó conflictos en la gestión del uso del suelo.
- La normativa urbana en general se desarrolla en base a propuestas urbanísticas, con incipientes conocimientos de las condiciones sociales y económicas de la oferta y demanda, y por tanto con poca precisión en la determinación del rol del Estado como regulador y redistribuidor de los beneficios;



- Esto genera dificultades en la producción de suelo para sistemas públicos, una limitada incidencia en la producción del urbanismo y de la vivienda popular que mantienen altos índices de irregularidad y limita las posibilidades de absorción de la normativa creada por los agentes privados del desarrollo urbano;
- El énfasis en la norma universal ha entregado protagonismo a la noción del desarrollo urbano en forma de procesos individualizados de lote a lote, relegando la gestión de proyectos integrales de desarrollo urbano, limitando una adecuada satisfacción de necesidades colectivas mediante la provisión de espacio público, áreas verdes, equipamiento, vialidad y transporte. Este fenómeno se ve potenciado por la creciente tendencia del sector privado en todos los estratos económicos, de realizar proyectos urbanos mediante la figura de propiedad horizontal que privatiza áreas comunales sin aportar a la construcción de ciudad equitativa;
- Única excepción de esta tendencia son los proyectos municipales de vivienda como Ciudad Quitumbe y Ciudad Bicentenario, desarrollados mediante procesos de ordenamiento territorial y liderazgo municipal en su gestión e implementación, supeditados a los objetivos de la política de vivienda municipal y articulados con los programas estatales de subsidio a la vivienda;
- Carencia de un marco de gestión territorial y de suelo en la política pública municipal y falta de claridad sobre los derechos y deberes asociados al suelo, su clasificación y la norma asignada. Por tanto predomina la noción de que los costos del urbanismo deben ser asumidos por la colectividad sin participación pública en los beneficios privados generados por las actuaciones públicas sobre el territorio (normativa, obras), poco impacto de las fuentes de financiamiento del desarrollo urbano (contribución por mejoras, participación en la plusvalía) y para la producción de suelo público (reparto de cargas y beneficios, redistribución parcelaria) previstas por la ley nacional y local;
- La generación de normativa urbana –universal o específica para áreas de vigencia de ordenanzas especiales- no incorpora los aspectos de gestión e implementación posterior de la norma creada, por tanto no plantea planes coordinados de intervención sectorial para las dependencias municipales competentes (servicios básicos, vialidad) ni los articula con las actuaciones esperadas del sector privado, lo que conlleva a la existencia de normativa “virtual” que no representa soluciones reales para la problemática específica a la que pretende responder.

Estas restricciones en la generación e implementación de la normativa urbana se ven potenciadas por las limitaciones institucionales que persisten en la administración municipal para ejercer un control urbano eficiente de las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio, relacionadas con la expansión urbana, lotizaciones y construcciones irregulares, condiciones de riesgo, el manejo inadecuado de las cesiones para espacio público y la compatibilidad de usos industriales.



5.2 Potencialidades para la gestión territorial

Desde hace varios años el DMQ cuenta con reglamentos sobre la gestión democrática del territorio a partir de los cuales se ha logrado implementar algunos procesos de planeamiento territorial que incluyen espacios de discusión y concertación entre diferentes actores de los sectores público, privado y de organización comunitaria y social para alcanzar metas comunes. No obstante, estos procesos distan todavía bastante de la visión de un planeamiento territorial participativo con procedimientos y reglas de juego transparentes, equitativas e institucionalizadas, que asegure una real representatividad de los delegados comunitarios involucrados e incorpore mecanismos legítimos de arbitraje y toma de decisiones.

Por otro lado, se cuenta con un nuevo marco legal nacional, basado en la Constitución Política del Ecuador y el COOTAD. Este, en desarrollo de las determinaciones de la Constitución Política del Ecuador y para efectos de la política de gestión de suelo, desarrolla los siguientes elementos determinantes:

- Establece un régimen de competencias y reglas de juego entre los niveles territoriales, bajo los principios enunciados anteriormente. En este contexto, el DMQ tiene un alto nivel de autonomía, que incluso es definido en un régimen especial;
- Establece las reglas de operación del proceso de descentralización y asignación de funciones; se destaca la competencia del DMQ en cuanto usos del suelo y la imposición de tasas, contribuciones, incentivos;
- Establece modelos de gestión estatal, bien sea por contrato, gestión compartida, delegación a otro nivel, cogestión comunitaria, empresas de economía mixta, que dan pautas para definir procesos de gestión a nivel urbano;
- Define con claridad y deslinda los conceptos del espacio público y espacio privado, base de cualquier intervención sobre el suelo;
- Define el régimen tributario e impositivo, identificando las competencias del municipio y forma de aplicación de los principales tributos. Este tema es relevante dentro de la gestión de suelo pues la articulación entre los procesos de valoración del suelo – catastro, cobro de tributos – hacienda y ordenamiento territorial – gestión de suelo – planeación, son los procesos estratégicos para posibilitar el logro de los objetivos de desarrollo territorial;
- Introduce la noción de plusvalía dentro del ordenamiento jurídico, concepto base para la redistribución de rentas dentro del territorio.

Estos objetivos respaldan el régimen de suelo vigente en el DMQ cuyos instrumentos de planeamiento territorial -PGDT, PUOS, Plan parcial, Plan especial, proyecto urbano arquitectónico especial- configuran un sistema con reglas de juego claras, niveles de prevalencia, con flexibilidad para ajustar a las realidades y contingencias de la ciudad. No obstante se requiere ajustes puntuales a sus contenidos derivados del nuevo marco legal e incorporar la dimensión de gestión como parte de las decisiones de planeación y ordenamiento.

La Constitución Política del Ecuador definió un nuevo marco legal para el ordenamiento territorial y la gestión de suelo, planteando una serie de derechos, garantías, facultades y prohibiciones

ui



relacionadas con: el derecho a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, y al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, el derecho a la propiedad en todas sus formas con función social y ambiental, la posibilidad de “expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley” y la prohibición expresa de “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”. El tema central dentro de estos ajustes deberá ser entonces la reconstrucción de lo público, los derechos y deberes asociados a la clasificación del suelo y la gestión democrática del territorio.

Adicionalmente, el régimen de suelo incorpora importantes consideraciones para establecer los derechos y deberes asociados al suelo así como instrumentos de gestión entendidos como “todos los recursos de los que puede valerse la Administración Municipal para efectuar de una manera eficaz y eficiente las acciones relacionadas con el desarrollo y ordenamiento territoriales”.

Así, el Régimen del Suelo Urbano⁵⁴, establece las bases de un sistema de gestión de suelo:

- Define las categorías de clasificación del suelo, en función de su aprovechamiento: urbano, urbanizable y no urbanizable;
- Establece el régimen para la redistribución de rentas urbanas mediante participación en las plusvalías y reparto equitativo de cargas y beneficios, de acuerdo con la ley de régimen municipal;
- Establece el régimen de derechos y deberes para los propietarios de acuerdo al tipo de suelo;
- Define reglas de juego para la participación democrática en el ordenamiento, incluyendo instrumentos tales como el cabildo, la consulta y la acción popular;
- Define mecanismos de gestión de suelo: Áreas de promoción, Unidad de actuación, Zonas de regulación especial;
- Identifica sujetos y modalidades de gestión: Empresa de suelo y vivienda, mancomunidades, consorcios territoriales;
- Define sistemas de actuación sobre el territorio y el suelo: Compensación, cooperación y cogestión, negociación de mutuo acuerdo, expropiación y reestructuración parcelaria;
- Define las categorías de usos del suelo y normatividad general aplicable en la ciudad.

5.3 El suelo y los derechos y deberes asociados al mismo

El suelo es objeto de la Constitución Nacional, desde la perspectiva asociada a la ruralidad y su manejo⁵⁵, así como desde el ordenamiento territorial, el tema urbano y ambiental.⁵⁶ La CN asigna a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de planificar y controlar el uso y ocupación

⁵⁴ Ordenanza Metropolitana 255, artículo dos, sección primera a cuarta.

⁵⁵ Artículos 409 y 410.

⁵⁶ Artículo 415.

W



de suelo en el cantón⁵⁷. El concepto de propiedad⁵⁸ determinado en la CN garantiza la propiedad privada y le asigna una función social y ecológica inherente, lo que permite constituir un régimen de derechos y deberes asociados a la propiedad y a las categorías de planeación asignadas en el régimen del suelo.⁵⁹ Adicionalmente, la CN prohíbe explícitamente *“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”*.⁶⁰

El suelo como factor determinante del mejoramiento de la calidad de vida y en la gestión pública, y como bien económico se caracteriza por propiedades específicas resumidas a continuación:

- Sus condiciones de localización, acceso, producción de rentas, tienen efectos y externalidades sobre el conjunto del funcionamiento del territorio así como sobre la redistribución social y la gestión pública;
- Tiene el carácter de no reproducible y por tanto un comportamiento económico diferenciado;
- Se relaciona con las condiciones naturales y propias del territorio, que definen las condiciones de base para el desarrollo de las actividades humanas;
- Es un espacio complejo donde interactúan los sistemas biofísico, social, económico, cultural y político, conectados a los sistemas urbanos;
- Es la base para los sistemas productivos de una región, especialmente los del sector primario y secundario, y para los bienes y servicios ambientales.

Las relaciones entre territorio, base natural y actividades productivas se traducen en relaciones de tipo jurídico que determinan por un lado los usos y actividades que los agentes despliegan sobre cada espacio, y que por el otro lado regulan las formas de posesión/dominio sobre las cosas y los derechos que de ello se derivan para apropiarse de los beneficios de las actividades en dichos espacios utilizados.

Las relaciones dependen en primer lugar de los derechos asociados a:

- El subsuelo, constitucionalmente y según COOTAD de propiedad del nivel nacional y sometido a su tutela y jurisdicción.
- El suelo- como objeto soporte de las actividades de la población y donde se desarrollan la mayoría de actividades económicas, ambientales, del sector primario y especialmente ligado a la forma y tenencia de la propiedad.

⁵⁷ Artículo 264.

⁵⁸ Artículo 66 y 323.

⁵⁹ El establecimiento de diferentes tipos de propiedad implica regímenes de derechos y deberes particulares para cada tipo de propiedad; propiedad como la mixta o cooperativa, pueden tener posibilidades de interés para promover actuaciones sobre el suelo urbano, logrando regímenes que superen la relación público-privada.

⁶⁰ Artículo 376.

ur



- El vuelo o aprovechamiento que corresponde a las actividades productivas que se dan como resultado de la asignación de los usos del suelo y que no son inherentes al suelo. Corresponden a las decisiones de la colectividad en aras de la función social y ambiental y por tanto no constituyen un derecho adquirido.

Cada uno de estos componentes cuenta con atributos propios los cuales se interrelacionan de acuerdo con los modos de tenencia o posesión del suelo y generan un valor de uso de acuerdo con el aprovechamiento o vuelo/subsuelo. De aquí que el sistema de relaciones es dinámico dependiendo del uso, destino, actividad o función social, del modo de tenencia o posesión, del valor real y efectivo del producto elaborado con trabajo y capital, valor de uso y valor de intercambio, y de la forma espacial.

En ese sentido, la política de gestión de suelo se relaciona con decisiones sobre:

- La apropiación o tenencia del suelo (Público o privado);
- La creación del suelo en términos de normativa de uso y ocupación;
- La calificación del suelo en términos de decisiones de uso;
- El régimen jurídico público-privado que determina los derechos y deberes así como las reglas de juego para el uso, la adquisición, la ocupación y administración del mismo;
- Los recursos económicos, institucionales (capacidad y habilidad), legales, para el logro de los anteriores.

La política de suelo del DMQ, en función de la competencia exclusiva otorgada por la Constitución Política y el COOTAD de planificar y controlar el uso y ocupación de suelo en el cantón, estará dirigida a hacer valer la función social y ambiental del suelo, y la prevalencia del bien común sobre el interés particular.

En consideración de las características del suelo como factor determinante del mejoramiento de la calidad de vida y en la gestión pública, y a partir de su carácter no reproducible que determina su comportamiento económico, la política distrital de suelo hará valer la prohibición de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo o modificaciones de la normativa correspondiente.

Las políticas distritales del suelo reconocen los deberes y derechos diferenciados asociados a las diferentes dimensiones del suelo, que son: el subsuelo, de propiedad del nivel nacional, el suelo, de propiedad garantizada constitucionalmente y condicionada a su función social y ambiental, el vuelo o aprovechamiento como resultado de la asignación de los usos del suelo por la colectividad asociados a derechos y deberes respecto a la apropiación de los beneficios generados.



5.4 Políticas de gestión territorial

5.4.1 Objetivos

La propuesta de gestión territorial y de suelo para el DMQ es la base para la puesta en marcha de una política pública que permita definir unas reglas de juego acerca de la forma e instrumentos mediante los cuales será posible hacer realidad las propuestas de derecho a la ciudad, los derechos consagrados en la Constitución Nacional y en particular lograr que la propiedad se ajuste a su función social y ambiental; proponer la forma en que se financia la producción de los bienes públicos de la ciudad y se orienta el mercado inmobiliario para el logro de las metas, políticas y planes desarrollados dentro de la función constitucional del DMQ sobre el uso del suelo.

Comprende intervenir sobre tres componentes:

- *El territorio*, como espacialidad, principalmente el espacio urbano, el cual es objeto de los procesos de planificación, mediante los cuales el pacto colectivo se expresa a través de la aplicación del principio de la función pública del urbanismo, en determinaciones de carácter administrativo;
- *El suelo bien sea urbano*, rural o de expansión o de protección visto en términos de mercado, para lo cual la gestión urbanística busca interpretar e intervenir en el comportamiento, oferta y demanda, en el contexto de su consideración como un recurso escaso y a su vez en su condición de insumo en la construcción del espacio urbano, y especialmente importante para la provisión de bienes públicos por parte del estado;
- *La propiedad*, como soporte del establecimiento y fuente de derechos y obligaciones, que en términos de los principios del interés general y de la función social y ecológica, deben ser confrontados permanentemente.

La gestión territorial abarcará el planeamiento territorial en estrecha articulación con la gestión de suelo en el sentido de desarrollar "actuaciones dirigidas a lograr un fin" y responder con el mayor impacto a las problemáticas más importantes del desarrollo urbano y rural en el DMQ.

La gestión territorial debe aportar a los siguientes objetivos de planeación:

- Generar mecanismos que desincentiven la expansión no controlada y la presión sobre áreas de alto valor ambiental como Pichincha e Ilaló;
- Promover la ocupación racional del suelo (preferir suelo en áreas servidas y conectadas, parcelación adecuada, consolidación y densificación controlada) y la optimización del uso de reservas de suelo en zonas servidas;
- Preservar áreas verdes en suelo urbano que cumplen funciones climatológicas así como suelos de vocación agrícola y protección ecológica;
- Generar mayor equidad territorial mediante la redistribución de rentas del suelo en el DMQ y mediante un reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano,

m



a fin de reducir las disparidades en la dotación con equipamientos sociales e infraestructura básica que persisten en el territorio;

- Consolidar la densidad residencial en las centralidades urbanas y promover la mezcla de usos para integrar los sitios de trabajo, estudio, atención social, recreación y residencia;
- Desarrollar los instrumentos que permitan la generación de suelo para los proyectos estratégicos distritales, tales como zonas industriales, plataformas gubernamentales, producción de una oferta de vivienda dirigida a la población de atención prioritaria (vivienda de interés social, relocalización, NBI, capacidades especiales), provisión y habilitación de espacio público y áreas verdes de calidad, localización y accesibilidad adecuada;
- Apoyar en los procesos de regularización de barrios resolviendo sus situaciones de tenencia de tierra y considerando su afectación por condiciones de riesgo;
- Lograr una gestión eficiente y preventiva de riesgos para reducir la incertidumbre y disminuir los efectos negativos futuros;
- Construir el régimen de derechos y deberes asociados a la propiedad, de acuerdo con las categorías de planeación asignadas que apliquen el principio de función social y ecológica;
- Generar las condiciones instrumentales, institucionales, técnicas y financiera que permitan volver realidad las propuestas del PMOT y que faciliten la actuación conjunta de las dependencias públicas y de actores privados;
- Pasar del predio a predio a un sistema de desarrollo basado en actuaciones integrales sobre el territorio.
- Incorporar la gestión del suelo como parte de la agenda pública del DMQ y de la gestión de las entidades distritales;
- Introducir a los propietarios de tierra en una cultura del ordenamiento territorial y orientar el mercado inmobiliario en función del planeamiento territorial con objetivos de sustentabilidad social, económica y ambiental;
- Desalentar la especulación con el suelo, evitar que áreas rurales de borde se conviertan en objeto de especulación sobre futuras incorporaciones en el área urbana; y capturar las plusvalías que genera el desarrollo territorial.
- Optimizar la recuperación de las inversiones públicas urbanas en infraestructuras y equipamientos y lograr la participación en la plusvalía generada por la normativa urbanística.

La gestión, definida como "las acciones y procedimientos que posibilitan el logro de una meta o fin", se ha constituido en una de las prioridades desde el punto de vista del desarrollo institucional, como condición para implementar el régimen del desarrollo, hacer efectivos los derechos y garantías constitucionales y lograr los objetivos del Buen Vivir. Las propuestas del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se insertan dentro de estos objetivos superiores y requieren de una adecuada gestión incorporada como parte inseparable del



ordenamiento territorial para lograr una mayor eficiencia y eficacia en la asignación de recursos, la prestación de servicios y la provisión de bienes públicos. La gestión en el territorio, o gestión territorial, en vista de la ciudad como hecho complejo, requiere el desarrollo de una amplia gama de mecanismos de actuación que le permitan intervenir sobre esa realidad con acciones de tipo técnico, institucional, financiero, político, entre otros.

5.4.2 Principios

La política distrital de gestión de suelo plantea los siguientes principios:

- Los instrumentos de gestión no son un fin en sí mismos. Son el medio para el desarrollo de las políticas del ordenamiento territorial. Por tanto, la formulación de instrumentos deberá ser específica y concreta para cada tipo de situaciones que se pretenden promover o corregir;
- Los instrumentos de gestión de suelo no actúan por sí solos, sino que requieren estar articulados bajo una POLITICA DE GESTION TERRITORIAL, por tanto, requieren de una lectura amplia del entorno económico, fiscal, político, normativo, de la práctica y cultura urbanística del DMQ para generar las articulaciones que permitan potenciar el rol de dichos instrumentos;
- La formulación de instrumentos de gestión debe partir de un dimensionamiento de las reales capacidades institucionales con el fin de no sobrecargar o hacer ineficiente la gestión institucional y de las entidades competentes;
- Deben reconocer las condiciones del mercado y generar condiciones propicias para la inversión en términos de intervenir sobre las condiciones para aumentar la disponibilidad de bienes y servicios y aumentar la oferta de servicios ambientales;
- El suelo cumple adicionalmente un papel central para la financiación del desarrollo urbano y el logro de la equidad. La redistribución de rentas urbanas a partir de la comprensión del mercado inmobiliario es la base para la operación de los instrumentos de manera que sin afectar las condiciones de mercado, permita al Estado el logro de sus objetivos, el control de la especulación y el financiamiento de los objetivos y proyectos del Plan. (por ejemplo vía plusvalía);
- La intervención del Estado sobre el suelo es requisito indispensable para garantizar la función social y ecológica de la propiedad y garantizar la prevalencia del interés general, se manifiesta en la creación y calificación del suelo mediante normativa de uso y ocupación;
- El fortalecimiento del ordenamiento territorial como base de la gestión pública y privada sobre el territorio, debe ser construida sobre acuerdos con participación ciudadana para el logro de pactos colectivos;
- El reparto de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano es la base para garantizar la equidad entre los propietarios y entre éstos y el Estado y base del financiamiento del desarrollo urbano;



- El reconocimiento al valor económico de las decisiones normativas y de ordenamiento, así como de la ejecución de obras públicas en la creación de rentas urbanas, implica una mirada desde la gestión a las decisiones de ordenamiento y específicas de norma urbana;
- La prevalencia de proyectos integrales de alto impacto estratégico, debe primar sobre actuaciones individuales predio a predio;
- La profundización en la articulación y coordinación de la acción sectorial pública es requisito fundamental para mejorar la eficiencia de las actuaciones sobre el territorio y el mejor manejo de las finanzas públicas;
- La creación de mercado inmobiliario y presencia de promotores y gestores inmobiliarios a partir de la oferta de suelo urbanizado y demanda organizada, desarrollando modelos inmobiliarios que permitan el acceso más democrático a la construcción de espacio urbano;
- La democratización de los procesos de gestión del territorio y la información son factores determinantes en la gestión de suelo;
- La coordinación de los entes públicos, privados y comunidades alrededor de proyectos integrales de alto impacto constituye el mejor mecanismo para armonizar y optimizar los procesos de gestión.

Para la implementación adecuada de los objetivos y principios de la política distrital del suelo, el municipio dotará a las dependencias municipales correspondientes de los recursos económicos, institucionales (capacidad y habilidad) y legales necesarios.

5.4.3 Contenidos y temáticas objeto de intervención del DMQ

El DMQ intervendrá mediante su política e instrumentos de gestión territorial en las siguientes temáticas:

- **Implementar el derecho a la ciudad** soportado en la gestión democrática, la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y el ejercicio pleno de la ciudadanía, y haciendo referencia específica a: La justa distribución de los beneficios y responsabilidades resultantes del proceso de urbanización; la distribución de la renta urbana; La democratización del acceso a la tierra y a los servicios públicos para todos los ciudadanos; la protección especial de grupos y personas en situación de vulnerabilidad; el compromiso social del sector privado; el impulso de la economía solidaria y políticas impositivas progresivas; la planificación y gestión social de la ciudad; la producción social del hábitat; el desarrollo urbano equitativo y sustentable; el derecho a la información pública, la libertad e integridad, la participación política, la justicia, a la seguridad pública y a la convivencia pacífica, solidaria y multicultural; el derecho al agua, al acceso y suministro de servicios públicos domiciliarios y urbanos, al transporte público y la movilidad urbana, a la vivienda, al trabajo y a un medio ambiente sano y sostenible.

w



- **Configurar un hábitat seguro y saludable**, y asegurar el acceso universal a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica⁶¹ en cumplimiento de las pautas constitucionales correspondientes⁶², mediante el uso de la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, prohibiendo la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo,⁶³ formulando políticas, planes y programas de hábitat y vivienda, mejoramiento de vivienda precaria y dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.
- **Provisionar, habilitar y mantener el espacio público** y áreas verdes con adecuadas dimensiones, localización y accesibilidad en función del derecho constitucional “al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural” y garantizando el acceso y la participación “del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad.”
- **Conservar y recuperar un ambiente sano, seguro y sustentable**⁶⁴ que garantiza el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural⁶⁵, promueve la eficiencia energética, el desarrollo y uso de prácticas y tecnologías ambientalmente limpias, adopte medidas adecuadas para la mitigación del cambio climático y de conservación de los bosques y la vegetación⁶⁶ e impulse la gestión de riesgo eficiente y preventiva.
- **Proteger y promover el patrimonio cultural** tangible e intangible relevante para la memoria e identidad de las personas y colectivos, incluyendo las diversas manifestaciones y creaciones culturales, y las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos.

5.5 Estrategias de gestión territorial

La estrategia de gestión territorial para el DMQ identifica las líneas principales de acción para adelantar una política pública de gestión de suelo que tenga un alto impacto sobre las tendencias y propuestas de transformación identificadas. Incluye las siguientes líneas de acción:

- Consolidar los instrumentos de planeamiento definidos en el régimen del suelo como instrumentos de política pública, como sistema referencial de planeamiento y gestión del territorio para los sectores movilidad y ambiente;

⁶¹ Artículo 30.

⁶² Artículo 375.

⁶³ Artículo 376.

⁶⁴ Constitución Política del Ecuador, artículo 27

⁶⁵ Artículo 276.

⁶⁶ Artículo 413.



- Generar instrumentos e intervenciones que permiten incidir en la producción del urbanismo y de la vivienda popular, y reducir los altos índices de irregularidad;
- Determinar los tratamientos pertinentes para el desarrollo urbano en forma de procesos individualizados de lote a lote;
- Determinar los tratamientos urbanísticos y escala pertinentes para la gestión de proyectos integrales de desarrollo urbano;
- Establecer mecanismos e instrumentos dirigidos a satisfacer necesidades colectivas mediante la provisión de espacio público, áreas verdes, equipamiento, vialidad y transporte, y a aprovechar las posibilidades que brinda la integración de intervenciones privadas en planes integrales de mayor escala;
- Potenciar la implementación de los proyectos municipales de vivienda dirigidos a construir ciudad buscando escalas y localizaciones adecuadas a los objetivos del desarrollo urbano (uso racional del suelo servido, calidad del hábitat urbano, reducir segregación social, promover mezcla de usos y vivienda productiva, consolidar y compactar ciudad);
- Participación pública en los beneficios privados generados por las actuaciones públicas sobre el territorio (normativa, obras), aprovechamiento de las opciones para el financiamiento del desarrollo urbano (contribución por mejoras, participación en la plusvalía) y para la producción de suelo público (reparto de cargas y beneficios, redistribución parcelaria) previstas por la ley nacional y local;
- Desarrollar las propuestas urbanísticas en diálogo con las variables económicas del mercado inmobiliario y estimación de los impactos en este generados por la normativa propuesta, considerar las posibilidades de absorción de la normativa creada por los agentes privados del desarrollo urbano y los provechos para el reparto equitativo de cargas y beneficios entre privados y entre lo público y lo privado;
- Institucionalizar espacios para la discusión, aplicación y donde sea posible la gestión de los instrumentos de planeación y gestión de suelo, que cuenten con el debido proceso e información a los ciudadanos, para adelantar cualquier tipo de iniciativa.

Acorde a lo enunciado se plantea la formulación e implementación de una política distrital de gestión territorial y de suelo soportada en el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo territorial como soporte a las decisiones y actuaciones previstas en el PGDOT del DMQ.

La siguiente matriz resume las estrategias de gestión territorial propuestas para cada política de ordenamiento territorial.

u



POLITICAS	PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	ESTRATEGIAS
<p>Adecuar el marco normativo de ordenamiento territorial para la implementación de un sistema de reparto de cargas y beneficios en el DMQ.</p>	<p>Decisiones de clasificación del suelo, tratamientos, usos, concebidos desde criterios de gestión urbana.</p> <p>Políticas, objetivos y estrategias de gestión territorial y de suelo.</p>	<p>Formular y adoptar una política distrital de gestión territorial y de suelo, que modifique y desarrolle el Régimen de Suelo y lo articule con el PMOT.</p> <p>Adecuar el PUOS y demás instrumentos de planeación, involucrando los instrumentos y estrategias de gestión.</p>
<p>Transformar a la norma urbanística y a las decisiones de uso y aprovechamiento del suelo y a las actuaciones sobre el territorio en instrumentos que contribuyan al financiamiento del desarrollo territorial y la redistribución de rentas urbanas mediante la participación en las rentas generadas por la acción pública.</p>	<p>Identificación de principios e instrumentos de gestión de suelo.</p>	<p>Diseñar y construir un sistema técnico integrado de identificación, captación y redistribución de rentas asociadas al suelo desarrollo territorial y urbano.</p> <p>Armonizar, optimizar y crear un sistema integrado de instrumentos de gestión de suelo y para el reparto de cargas y beneficios en el DMQ.</p>
<p>Apoyar y soportar la ejecución oportuna, eficaz y eficiente de los programas y proyectos del PMOT, reduciendo los costos de adquisición de suelo</p>	<p>Políticas de gestión e Instrumentos para objetivos, programas y proyectos territoriales del PMOT.</p>	<p>Incorporar la variable de gestión de suelo a las políticas programas y proyectos.</p> <p>Crear mecanismos de coordinación.</p>
<p>Reorientar la gestión urbana pública y privada hacia la realización de actuaciones urbanas integrales de alto impacto sobre el territorio.</p>	<p>Identificación y formulación de las bases de actuaciones urbanas integrales para la implementación del modelo de ordenamiento territorial del DMQ.</p>	<p>Ajuste de la norma urbana para promover la ejecución de proyectos que permitan superar el desarrollo predio a predio.</p>
<p>Fortalecer la capacidad de gestión pública y la gestión pública – privada para formular y desarrollar una política de gestión territorial y de suelo basada en la coordinación y complementariedad.</p>	<p>Actuaciones Urbanas Integrales.</p> <p>Definición de competencias por programas y proyectos.</p>	<p>Conformación de Comité de Gestión Territorial y de Suelo.</p> <p>Alianzas Público – Privadas y Sistemas de Incentivos.</p> <p>Programa de formación y capacitación en gestión territorial y de suelo.</p>



POLITICAS	PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	ESTRATEGIAS
		Fortalecer los sistemas de información, registro inmobiliario y catastro como soporte a la puesta en marcha de la política.

De manera específica se propone para los objetivos de ordenamiento los siguientes instrumentos de gestión territorial:

OBJETIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	INSTRUMENTO DE GESTIÓN TERRITORIAL
Consolidar el Sistema Distrital de Corredores Ecológicos en función de la estructura ambiental nacional.	Instrumentos de gestión territorial y de suelo para la contención de la expansión sobre áreas ambientales y para la adquisición vía reparto de cargas y beneficios.
Avanzar hacia un desarrollo urbano y rural sustentable que reduce los impactos ambientales de los procesos urbanos.	Aplicar instrumentos de gestión de suelo para la contención del crecimiento.
Generar un hábitat urbano seguro y saludable	Generación de incentivos a la transformación de estructuras hacia condiciones de seguridad y prevención de riesgos.
Promover, incentivar y direccionar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural con criterio de sustentabilidad ambiental, social y económica.	Generación de instrumentos de gestión territorial y de suelo para intensificar el uso en el suelo urbano, asumiendo aportes para espacio público, vías y equipamientos. Asignación de derechos y deberes para cada tratamiento en cuanto reparto de cargas y beneficios entre propietarios del suelo y el DMQ y entre propietarios.
Generar las condiciones territoriales requeridas para la dotación de hogares priorizados, con vivienda sana y saludable.	Calificación de suelo para vivienda de bajos ingresos en los instrumentos de planeación complementarios del PMOT. Generación de oferta de suelo de bajo costo u obtenido mediante reparto de cargas y beneficios o plusvalías y Zonas de Desarrollo Prioritario (COOTAD, artículo 508).
Conservar, proteger, recuperar y utilizar el patrimonio cultural edificado y los espacios físicos	Aplicar instrumentos e incentivos económicos, normativos para la recuperación, revitalización y

w



0171

Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022

OBJETIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	INSTRUMENTO DE GESTIÓN TERRITORIAL
de manifestación del patrimonio cultural intangible.	conservación de áreas y edificaciones patrimoniales.
Generar condiciones territoriales para un desarrollo productivo urbano y rural equilibrado y acorde a las potencialidades del territorio.	Desarrollo de incentivos para el mantenimiento del uso del suelo rural.
Consolidación de la red de servicios básicos con criterio de equidad y sustentabilidad, procurando reducir los impactos ambientales de los procesos urbanos del DMQ en su territorio inmediato y su entorno regional.	Articulación de los planes de expansión y renovación de redes de acuerdo al modelo de ordenamiento territorial, contribuyendo a la compactación de la ciudad.
Configurar un territorio distrital –urbano y rural- accesible e interconectado mediante sistemas de movilidad y transporte, sustentables, seguros, eficientes y eficaces, que considere las interdependencias territoriales con los cantones vecinos y la región.	Articulación de proyecto Metro con procesos de renovación urbana y captación de plusvalías por efecto del Proyecto. Aplicación de contribución de mejoras para proyectos de la red vial y desarrollo de instrumentos dentro de los instrumentos complementarios de planeación para la obtención de suelo.
Consolidar una estructura poli-céntrica urbana y rural para: potenciar las funciones de capitalidad, mejorar el acceso a equipamientos, servicios, generar espacios públicos de calidad y optimizar encadenamientos productivos en el Distrito.	Generación de oferta de suelo a través de actuaciones urbanas integrales para nuevas centralidades e incentivos para la desconcentración de equipamientos. Generación de instrumentos para la generación de espacio público en área de centralidades.
Asegurar la dotación equilibrada y el acceso universal a espacios públicos y áreas verdes para la interacción y convivencia ciudadana.	Ajuste a los procesos de gestión urbana con el fin de garantizar que toda actuación contribuya a la generación de los sistemas públicos y de la red verde del DMQ.

m

**ANEXO 1: OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMO RESPUESTA A LOS OBJETIVOS DE LOS EJES ESTRATEGICOS DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO****a) Promover la integralidad regional del DMQ mediante el planeamiento y la gestión territorial coordinada con otros niveles de gobierno.**

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito lugar de vida y convivencia, Quito productivo y solidario, y Quito verde, incluyendo los siguientes aspectos:

- Alcanzar y mantener la sostenibilidad de los servicios de agua potable y saneamiento;
- Gestión integral de riesgos mediante estudios sobre amenazas naturales, priorización de las intervenciones y mitigación de los impactos, la actualización del marco normativo en los aspectos de uso de suelo y de construcciones, y mecanismos de control más eficientes;
- Generar las condiciones de gestión pública y territorial bajo un concepto de corresponsabilidad público-privada para impulsar el pleno empleo, la diversificación de la economía distrital y regional, los encadenamientos productivos con valor agregado, la competitividad sistémica y los emprendimientos diversificados que consoliden la internacionalización e inserción estratégica de la ciudad, promuevan economías populares, sociales y solidarias y posicionen al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional;
- Consolidar un sistema metropolitano y regional de áreas de protección ecológica que promueva la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ, prevenir, controlar y mitigar la contaminación ambiental, implementar soluciones tecnológicas de producción limpia, minimizar las descargas líquidas, residuos sólidos y emisiones atmosféricas contaminantes;
- Disminuir la vulnerabilidad social, ambiental y económica frente al cambio climático en el DMQ mediante medidas de adaptación, disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero en sectores estratégicos, como energía, movilidad y residuos del DMQ.

b) Consolidar la estructura ambiental principal del DMQ a través del Sistema de Corredores Ecológicos

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para el eje estratégico Quito verde, incluyendo los siguientes aspectos:

- Consolidar un sistema metropolitano y regional de áreas de protección ecológica que promueva la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ incluyendo la conservación de los ecosistemas más frágiles y amenazados (páramos, humedales, bosques secos), la consolidación de un subsistema distrital de áreas protegidas, la protección de la vida silvestre, la forestación y reforestación con fines de recuperación de la vegetación natural y el manejo de las fuentes abastecedoras de agua;



- Disminuir la vulnerabilidad social, ambiental y económica frente al cambio climático en el DMQ mediante medidas de adaptación en la gestión de los sistemas de biodiversidad y agricultura.

c) Desarrollo urbano y rural equilibrado, sustentable y seguro

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito lugar de vida y convivencia, Quito productivo y solidario, y Quito verde, incluyendo los siguientes aspectos:

- Consolidar un sistema metropolitano y regional de áreas de protección ecológica que promueva la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ, prevenir, controlar y mitigar la contaminación ambiental, implementar soluciones tecnológicas de producción limpia, minimizar las descargas líquidas, residuos sólidos y emisiones atmosféricas contaminantes;
- Disminuir la vulnerabilidad social, ambiental y económica frente al cambio climático en el DMQ mediante medidas de adaptación, disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero en sectores estratégicos, como energía, movilidad y residuos del DMQ;
- Gestión integral de riesgos mediante estudios sobre amenazas naturales, priorización de las intervenciones y mitigación de los impactos, la actualización del marco normativo en los aspectos de uso de suelo y de construcciones, mecanismos de control más eficientes y el reforzamiento, aseguramiento y protección de edificaciones e infraestructuras;
- Generar las condiciones de gestión pública y territorial bajo un concepto de corresponsabilidad público-privada para impulsar el pleno empleo, la diversificación de la economía distrital y regional, los encadenamientos productivos con valor agregado, la competitividad sistémica y los emprendimientos diversificados que consoliden la internacionalización e inserción estratégica de la ciudad, promuevan economías populares, sociales y solidarias y posicionen al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional;
- Regularizar barrios informales en el Distrito, mejorar el control urbano preventivo, promover planes integrales de consolidación de los barrios regularizados para el acceso a los servicios públicos básicos y equipamiento comunitario;
- Impulso al acceso a Vivienda de Interés Social y a su financiamiento, considerando diferentes modelos de gestión en la producción de vivienda, promover la generación de una oferta de vivienda recuperada en áreas consolidadas que se encuentren deterioradas, sub-utilizadas o en sectores en donde las dinámicas de servicios ha desplazado a la vivienda hacia sectores periféricos, promover la residencialidad en áreas patrimoniales mediante el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad (rehabilitación) de las edificaciones patrimoniales y la revitalización de los espacios públicos vinculados;
- Construir una ciudad incluyente mediante la reducción de las brechas de desigualdad generadas por condiciones estructurales como el género, la etnia o la edad, o por situaciones como la discapacidad y la movilidad humana;



- Garantizar el acceso, disponibilidad y calidad de los servicios de agua potable, saneamiento y recolección de basura a los ciudadanos del DMQ, alcanzar y mantener la sostenibilidad de los servicios de agua potable y saneamiento con equidad social.

d) Consolidar la Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito lugar de vida y convivencia y Quito productivo y solidario, incluyendo los siguientes aspectos:

- Construir un nuevo modelo de movilidad que corrija las tendencias del modelo pre-existente, por su alta dependencia del vehículo liviano, empleando alternativas socialmente más incluyentes, ambiental y energéticamente menos impactantes y económicamente más eficientes para todos los habitantes del Distrito Metropolitano;
- Incrementar la oferta, la cobertura territorial y la calidad de todos los servicios de transporte público y comercial, mediante la operación de la primera línea del Metro de Quito, la optimización de los corredores exclusivos para servicios tronco-alimentados del Metrobús-Q, racionalizar el funcionamiento de los buses convencionales;
- Disminuir los niveles de mortalidad en accidentes de tránsito y tránsito seguro para todos los usuarios de las vías precautelando la seguridad e integridad de los peatones y ciclistas por medio del diseño, señalización, operación y mantenimiento de la infraestructura viaria;
- Conectividad regional, interurbana y barrial mediante la dotación de vías arteriales, colectoras y locales priorizando la conectividad de Quito con la región y el país, el funcionamiento eficiente de los corredores periféricos Mariscal Sucre y Simón Bolívar, así como de los escalones que cruzan la ciudad de occidente a oriente, el mejoramiento de las intersecciones urbanas con mayor congestión y, posibilitar los accesos y desplazamientos de los buses en los barrios periféricos;
- Generar las condiciones de gestión pública y territorial bajo un concepto de corresponsabilidad público-privada para impulsar el pleno empleo, la diversificación de la economía distrital y regional, los encadenamientos productivos con valor agregado, la competitividad sistémica y los emprendimientos diversificados que consoliden la internacionalización e inserción estratégica de la ciudad, promuevan economías populares, sociales y solidarias y posicionen al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional.

e) Fortalecer el Sistema Distrital de Centralidades urbanas y rurales mediante la dotación equilibrada de equipamientos y servicios.

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito productivo y solidario, y Quito milenario, histórico, cultural y diverso, incluyendo los siguientes aspectos:

mi



- Establecer una equilibrada y adecuada distribución de las instituciones educativas, de salud, bienestar social y culturales en todo el territorio del Distrito para consolidar las centralidades urbanas, mejorar el acceso a servicios de calidad y promover el acceso universal de las personas y familias en situación de exclusión;
- Construir una ciudad incluyente mediante la reducción de las brechas de desigualdad generadas por condiciones estructurales como el género, la etnia o la edad, o por situaciones como la discapacidad y la movilidad humana;
- Construir un nuevo modelo de movilidad que corrija las tendencias del modelo pre-existente, por su alta dependencia del vehículo liviano, empleando alternativas socialmente más incluyentes, ambiental y energéticamente menos impactantes y económicamente más eficientes para todos los habitantes del Distrito Metropolitano;
- Generar las condiciones de gestión pública y territorial bajo un concepto de corresponsabilidad público-privada para impulsar la diversificación de la economía distrital y regional, los encadenamientos productivos con valor agregado, la competitividad sistémica y los emprendimientos diversificados que consoliden la internacionalización e inserción estratégica de la ciudad, promuevan economías populares, sociales y solidarias y posicionen al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional.

f) Fortalecimiento de la Red Distrital de Espacios Públicos y Áreas Verdes

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito lugar de vida y convivencia, Quito productivo y solidario, Quito verde y Quito milenario, histórico, cultural y diverso, incluyendo los siguientes aspectos:

- Implementación y fortalecimiento de la Red de Espacios Públicos y Áreas verdes que articule ejes y nodos de diferentes escalas, usos y características e interrelacione las áreas urbanas y ecológicas a partir de la utilización de los recursos geográficos, ecológicos y paisajísticos, que proporcionen una alternativa de movilidad y procuren la conservación de las unidades ecológicas (hábitats) que aún se conservan en el Distrito;
- Recuperación equitativa del valor de uso socio cultural del espacio público que garantice la apropiación por las diferentes culturas y grupos sociales para la realización de las actividades culturales y físicas y la producción y reproducción de la memoria individual y colectiva, bajo criterios de accesibilidad, inclusión, democratización, estética, monumentalidad;
- Construir una ciudad incluyente mediante la reducción de las brechas de desigualdad generadas por condiciones estructurales como el género, la etnia o la edad, o por situaciones como la discapacidad y la movilidad humana;
- Fomentar las actitudes, prácticas y espacios saludables para potenciar la salud de la población del DMQ;



0171

- Prevenir la victimización en el espacio público mediante la intervención en las características espaciales de los mismos;
- Promover la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ, incluyendo la consolidación de una red de corredores verdes que integren áreas naturales como bosques y quebradas, parques metropolitanos y áreas verdes urbanas.
- Generar las condiciones para promover al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional.

ui

**Bibliografía**

- Barrera A. (2008). *Vamos hacia una ciudad nueva, hacia un nuevo gobierno ¡vamos Quito!* Plan de Gobierno. Quito, Ecuador.
- Borja Jordi. "La ciudad en el Mundo Global". 2010
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD)
- Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP)
- Constitución Política del Ecuador
- D'Ercole R., Metzger P. "Lugares esenciales del Distrito Metropolitano de Quito" 2002
- D'Ercole R. "Balances de los accidentes y desastres ocurridos en La Paz, Lima y Quito 1970-2007". En *Vulnerabilidades urbanas en los países andinos (Bolivia, Ecuador y Perú)* (R.D'Ercole, S. Hardy, P. Metzger & J. Robert, eds.), Lima: IFEA. Tomo 38, No. 3.
- EPMAPS. "Estudios de actualización del Plan Maestro Integrado de Agua Potable y Alcantarillado para el DMQ" Hazen and Sawyer. 2011
- ECCO "Informe: Perspectivas del Ambiente y Cambio Climático en el Medio Urbano. Quito, Flacso 2011
- INEC Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos. Censos de Población y Vivienda
- Gallo, I. *Optimización de Instrumentos de Gestión de Suelo en el DMQ*. 2011
- Jacobs Jane. "The Death and Life of Great American Cities", 1961
- Jaramillo, E. y Van Sluys. *Estudios y Elaboración del Manual de Tipologías Urbano-Arquitectónicas para un Desarrollo Urbano Sustentable y con Incidencia sobre el Cambio Climático*. 2011
- Lavell, A. "La gestión local del riesgo: Nociones y precisiones en torno al concepto y la práctica". CEPREDENAC. PNUD. 2003
- Lefebvre Henri. "Le droit a la ville", Paris: Anthropos; Ed. Du Seuil, Collection.Points. 1968
- MDMQ. Ordenanza Metropolitana No. 255
- MDMQ. SECRETARÍA DE AMBIENTE. Memoria Técnica del Mapa de Cobertura Vegetal del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Quito. 2011.
- MDMQ. SECRETARÍA DE AMBIENTE. Estudio Multitemporal de cambios en la cobertura vegetal del Distrito Metropolitano de Quito. En preparación. 2011.
- MDMQ. Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda. 2010.
- MDMQ. Gerencia de Planificación de la Movilidad – EMMOP-Q. Plan Maestro de Movilidad para el Distrito Metropolitano de Quito 2009 – 2025. Quito. 2009
- MDMQ. La Planificación del Desarrollo Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito. 2009
- MDMQ. Plan General de Desarrollo Territorial. (actualización 2006). 2006
- Mena Alexandra. "Asentamientos informales en el DMQ: Acceso al suelo urbano y políticas de legalización 1978-2008" .Tesis previa a la obtención de Maestría en Ciencias Sociales – FLACSO 2010.
- Metzger P. Bermúdez N. "El medio ambiente urbano en Quito". 1996



0171

Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022

SENPLADES. Plan Nacional del Buen Vivir 2009- 2013. 2008

SENPLADES. Agenda Zonal, Zona. 2008

Vargas. O "Levantamiento cuantitativo y cualitativo de terrenos vacantes en áreas urbanas y urbanizables del DMQ". Septiembre 2011.

ui



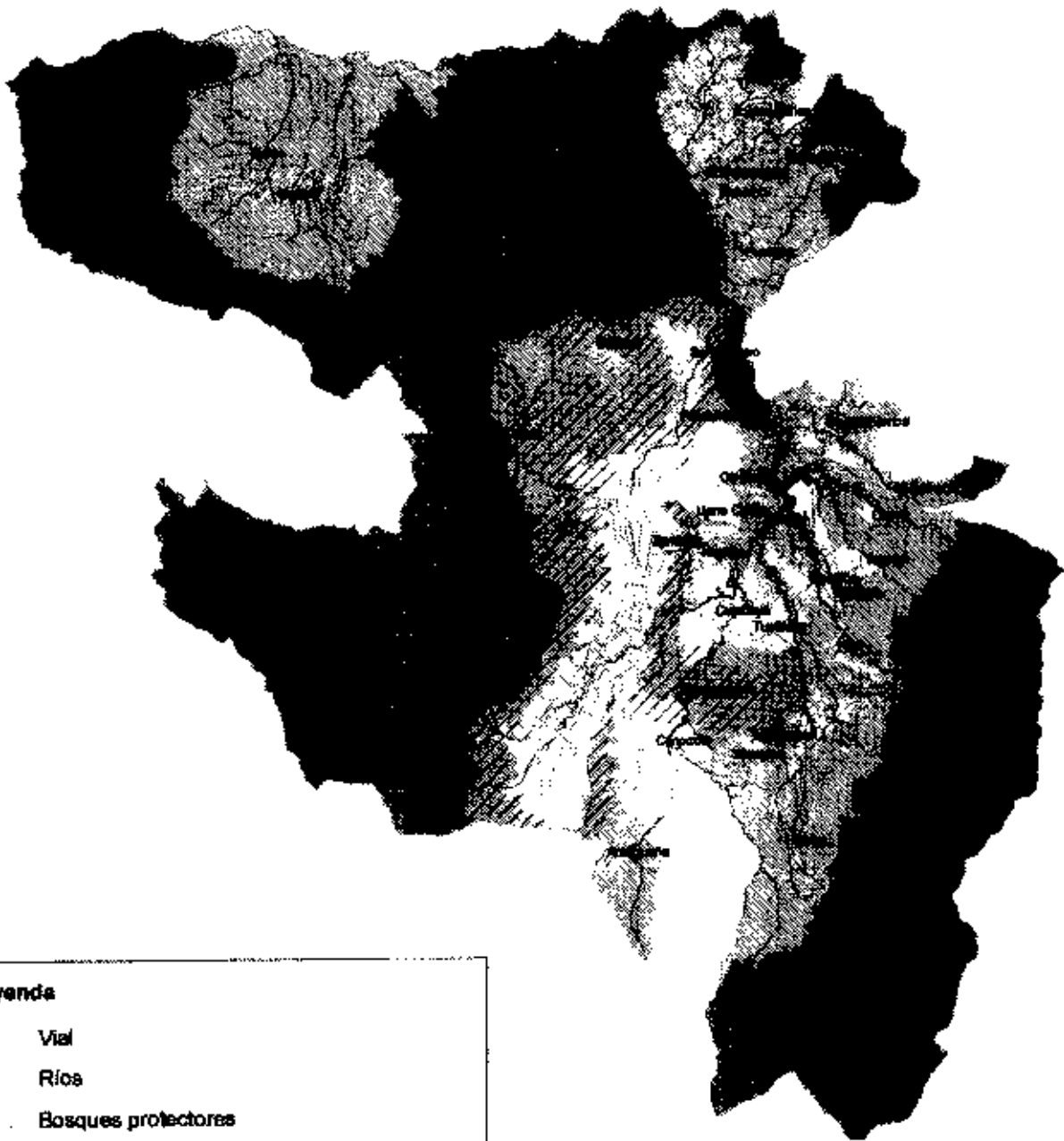
0171









ORDENANZA METROPOLITANA No.


ANEXO 1

Mapa PMOT1

Áreas de Protección y Corredores Ecológicos


Leyenda

-  Vial
-  Ríos
-  Bosques protectores
-  PANE
-  Área de intervención especial y recuperación
-  Área de Recursos Naturales
-  Área urbana
-  Áreas de conservación

MAPA PMOT1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO
	SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

ui



0171

ORDENANZA METROPOLITANA No.

ANEXO 2

Mapa PMOT2

Clasificación General del Suelo

vi



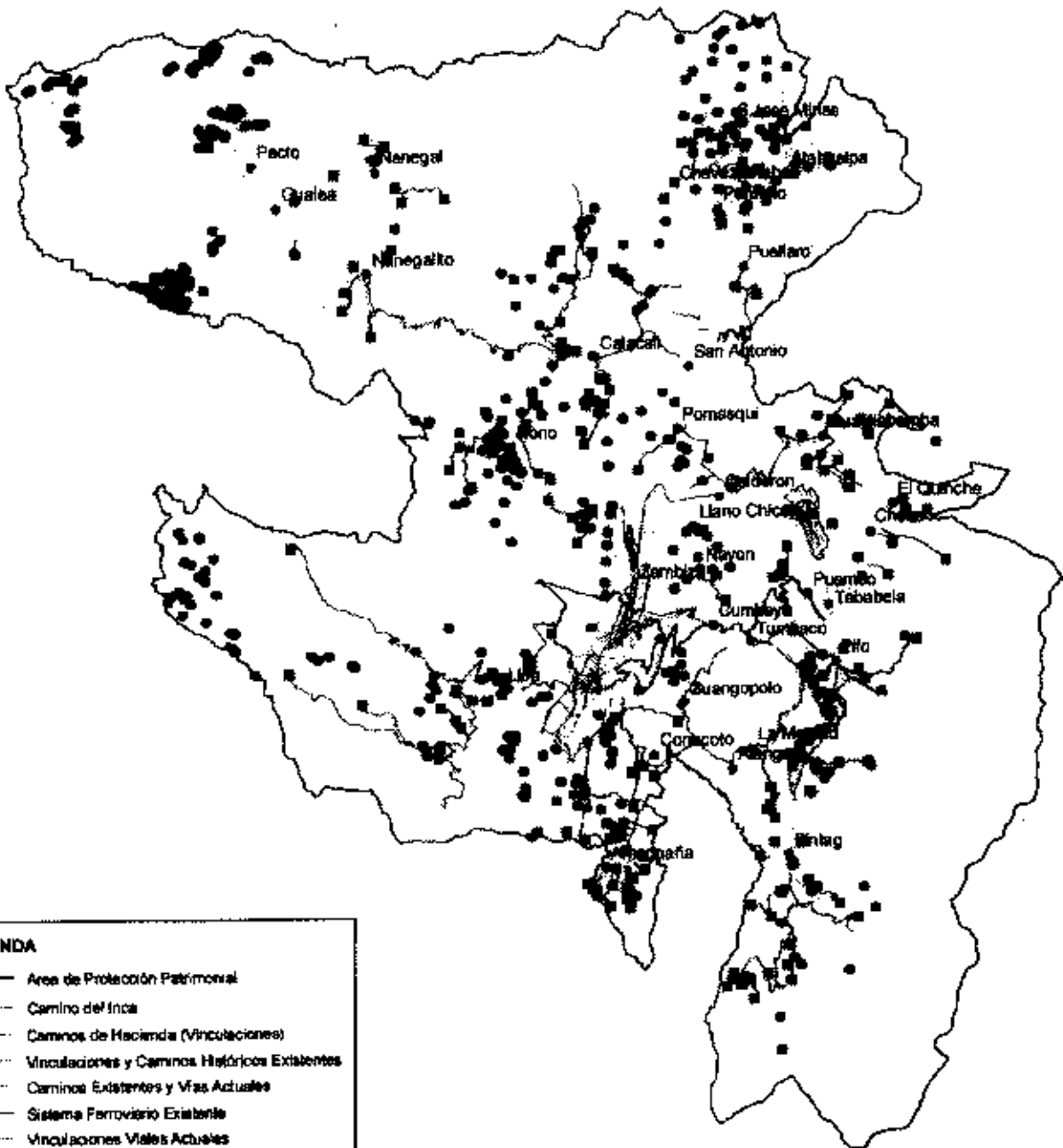
ORDENANZA METROPOLITANA No.

0171

ANEXO 3

Mapa PMOT3

Sistema de Áreas Patrimoniales



LEYENDA

- Área de Protección Patrimonial
- Camino del Inca
- Caminos de Hacienda (Vinculaciones)
- Vinculaciones y Caminos Históricos Existentes
- Caminos Existentes y Mas Actuales
- Sistema Ferroviario Existente
- Vinculaciones Viales Actuales
- Vinculaciones Actuales
- Río Nechangara
- Centro Histórico de Quito
- ▨ Área de Inventario Selectivo
- Áreas de permanencia Urbana en Zonas Consolidadas de la Ciudad
- Hito y Casas de Hacienda
- Hito
- Símbolos Arqueológicos

MAPA

PMOT3

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA

PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ELABORADO

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL PUEBLO Y EL ESPACIO PÚBLICO

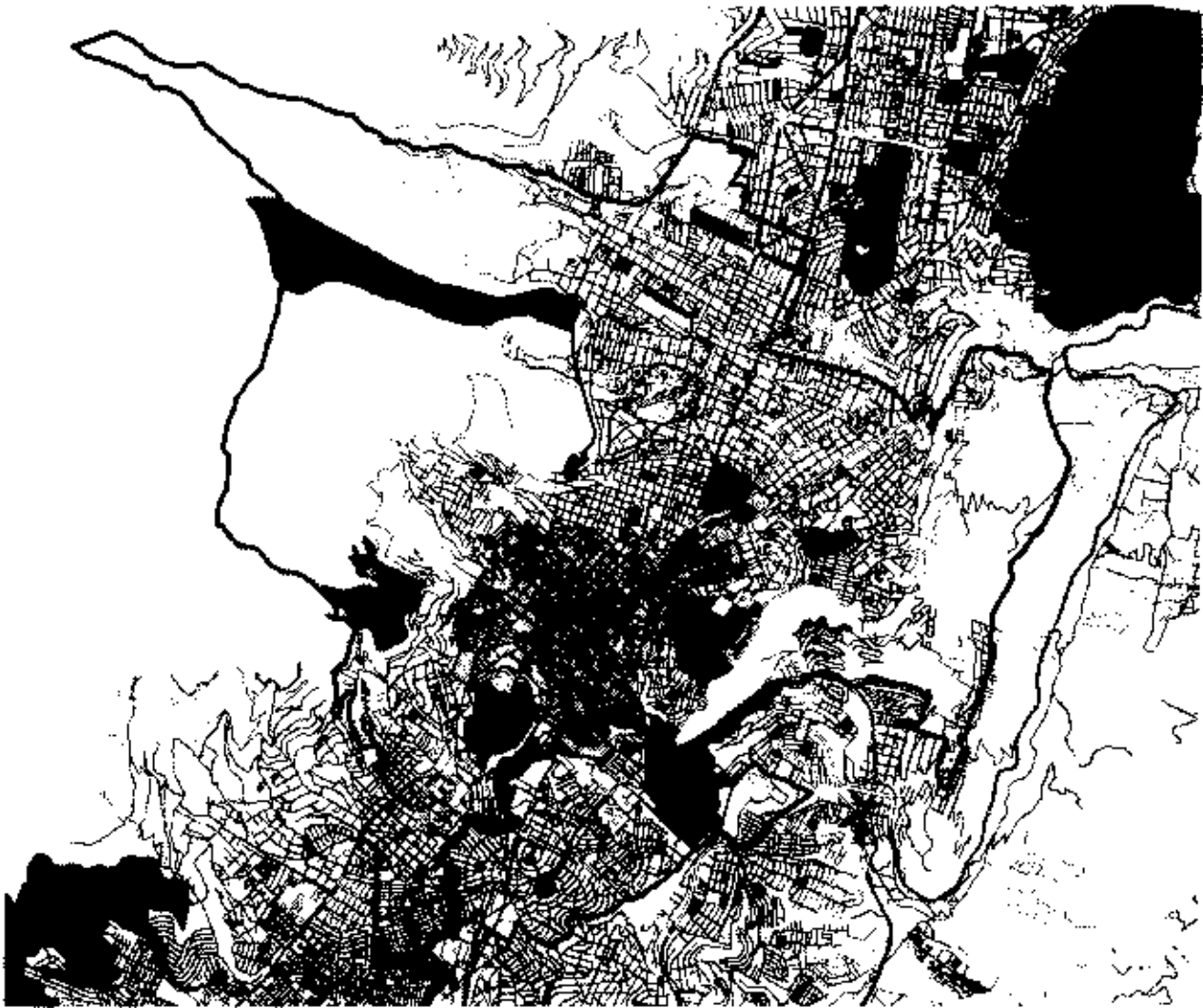


ORDENANZA METROPOLITANA No.




0171

ANEXO 4

Mapa PMOT 3a Área de Promoción Patrimonial



LEYENDA

-  LÍMITE CENTRO HISTÓRICO DE QUITO: 376,08 Has
-  ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL
-  ÁREAS VERDES

MAPA	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	ELABORADO POR: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO
PMOT 3a	SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	<i>C. Córdova</i>

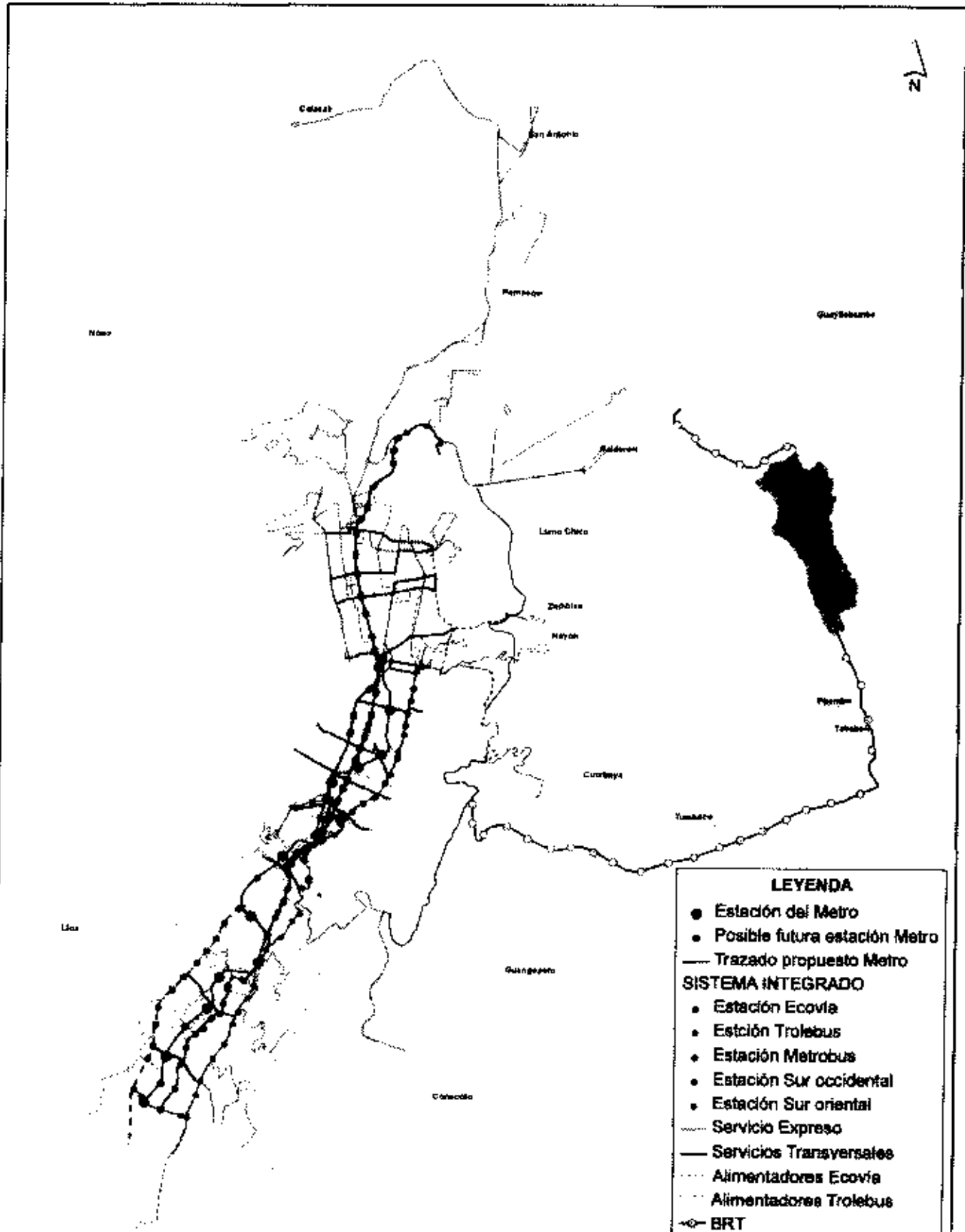


ORDENANZA METROPOLITANA No. 0171

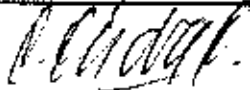
ANEXO 5

Mapa PMOT4A

Sistema Integrado de Transporte Público



- LEYENDA**
- Estación del Metro
 - Posible futura estación Metro
 - Trazado propuesto Metro
- SISTEMA INTEGRADO**
- Estación Ecovía
 - Estación Trolebus
 - Estación Metrobus
 - Estación Sur occidental
 - Estación Sur oriental
 - Servicio Expreso
 - Servicios Transversales
 - ... Alimentadores Ecovía
 - ... Alimentadores Trolebus
 - ◀ BRT

MAPA PMOT4A	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	CLASIFICACION: DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO  ARQ. CRISTIAN CORDOVA
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
	SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTES PUBLICOS	

ui



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0171

ANEXO 6

Mapa PMOT4B
Red Vial Principal



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0171

ANEXO 7

Mapa PMOT4B1
Red Vial Principal

vi



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0171

ANEXO 8

Mapa PMOT4C
Red Vial de Obras Prioritarias

iii



Leyenda

- Acceso Norte
- E35
- Interoceanica
- Mariscal Sucre
- Miranda Escalon 2
- Monjas Vicentina
- Ortaneda
- Pana Norte
- Piuli - Roldos - Rumiurcu
- Prolongacion Mariscal Sucre
- Prolongación Simon Bolivar
- Simon Bolivar
- Troncal Distrital
- Via Colias
- Ruta Viva

Vias

- Proyecto
- Existentes

MAPA PMOT4C	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	ELABORACION: DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	<i>C. Encarnación</i>
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

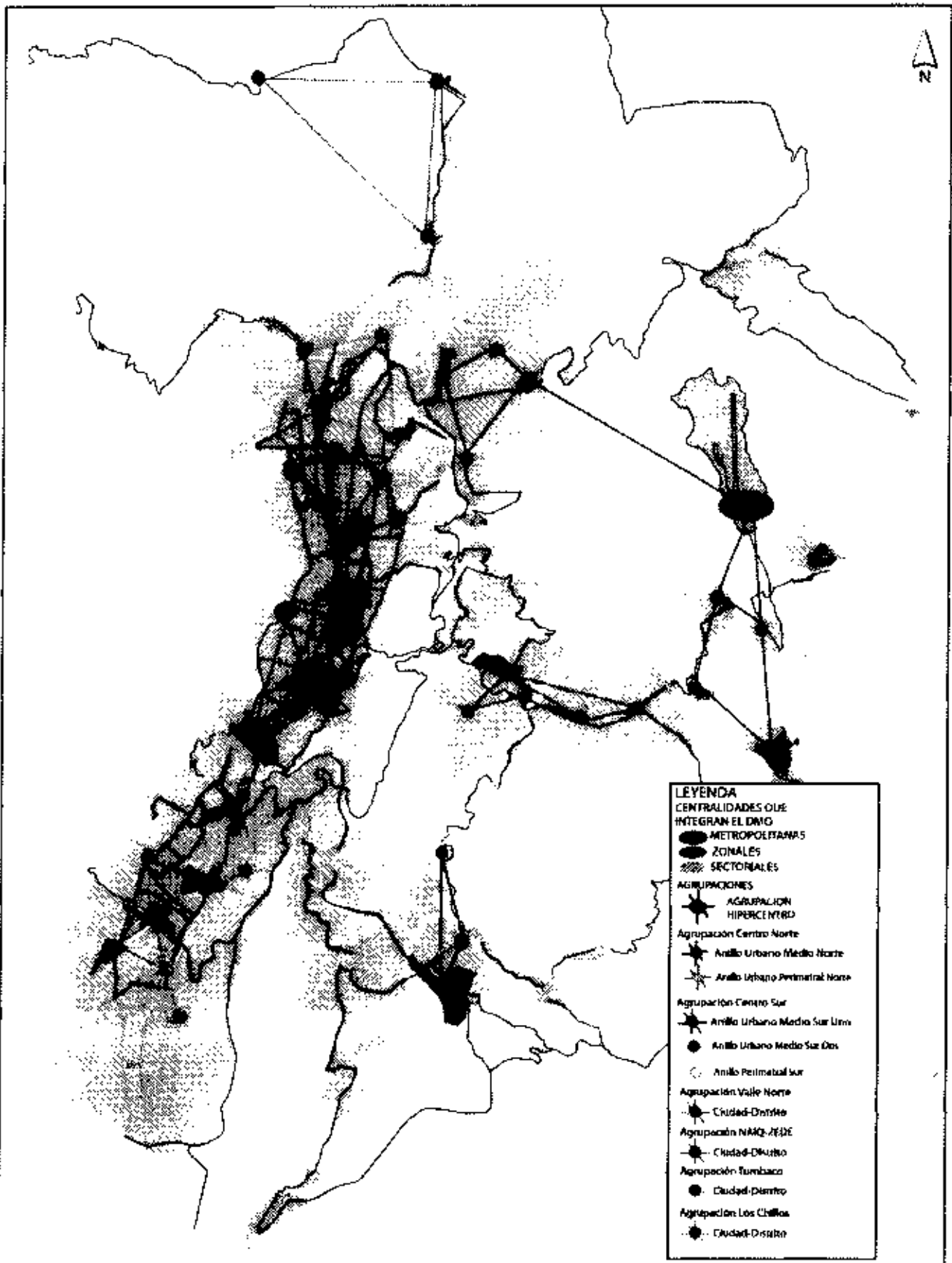
ui



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0171

ANEXO 9

Mapa PMOT5
Centralidades Urbanas



MAPA PMOT5	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	ELABORACION DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO <i>I. CORDOVA</i> ARQUITECTA CORDOVA
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

CENTRALIDADES URBANAS

ú



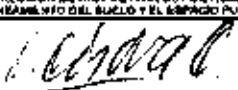
ORDENANZA METROPOLITANA No. 0171

ANEXO 10

Mapa PMOT5A
Centralidades Rurales



LEYENDA	
CENTRALIDADES QUE INTEGRAN EL DMO	
	METROPOLITANAS
	ZONALES
	SECTORIALES
AGREGACIONES	
	AGREGACION AFERENTE
	Aggregación Corrales Viejo
	Arriba Urbano Medio Norte
	Arriba Urbano Península Norte
	Aggregación Cerro Sur
	Arriba Urbano Medio Sur Este
	Sarcello
	Arriba Urbano del Sur
	Aggregación Valle Norte
	Charden-Cajon
	Aggregación Alto Pinar
	Cruces del Norte
	Aggregación Los Chifus
	Unidad El Valle
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica
	Aggregación Periferónica

MAPA PMOT5A <small>FECHA:</small> diciembre 2011	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	<small>SE DIVISION:</small> DIRECCION METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	 ARQ. CRISTIAN CORDOVA
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
CENTRALIDADES RURALES		

W



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0171

ANEXO 11

Plan de Uso y Ocupación del Suelo



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

I. PLAN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

- De conformidad con Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el presente instrumento contiene los instrumentos de planificación del uso y ocupación del suelo.

- De conformidad con la Sección Primera del Capítulo III del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación los instrumentos de planificación en materia de los usos de suelo general que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano.

- Clasificación del uso residencial.-

CUADRO No. 1
CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales
		Residencial	R2	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
		Residencial	R3	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.

- La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de

ca



0111

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUOS u otros instrumentos de planificación.

- **Condiciones de implantación del uso Residencial,-**

- a) **En zonas de uso principal residencial R1:**

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

- b) **En zonas de uso principal residencial R2:**

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 70% del COS Total al uso principal.

- c) **En zonas de uso principal residencial R3:**

Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el desarrollo de sus proyectos.



- **Clasificación del Uso Múltiple.-**

CUADRO No. 2
CLASIFICACION DEL USO MÚLTIPLE

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Múltiple	M	Múltiple	M1	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

• Clasificación del Uso Industrial.-

- El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto, de alto riesgo.

a) Industrial de Bajo Impacto: Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,

Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

b) Industrial de Mediano Impacto: Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas,



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Secretaría de Ambiente.

c) Industrial de Alto Impacto: Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

d) Industrial de Alto Riesgo: Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas en este instrumento.

e) Parque industrial: es una concentración de industrias de una o varias tipologías localizadas en suelo con uso industrial que puede ser habilitado mediante urbanización, subdivisión y edificación, que podrán implantarse en locaciones específicamente determinadas. Estarán equipadas con servicios e instalaciones comunes siempre y cuando cumplan las Reglas Técnicas aplicables a temas industriales en el Distrito Metropolitano de Quito. Su implantación deberá cumplir un proceso de análisis y evaluación previo del sitio de emplazamiento, que será emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y podrán estar ubicados en suelo urbano o urbanizable, en una superficie mínima de 10 hectáreas.

u



0171


	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

CUADRO No. 3
CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Industrial	Bajo impacto II	II1	<p>Manufacturas: Confites, mermeladas, salsas, pastales y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, papicerías y reparación de muebles. Talsabaterías,</p> <p>Cerrajería, ensamblaje de productos (galinetes, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maderas, mafetines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines.</p>
	Mediano impacto I2	II2	<p>Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamientos de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.</p>



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
			<p>Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Productos de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Productos de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, loza, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloquetas, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y prótesis. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en 13 e 14. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.</p>

44



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Alto impacto I3	II3	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio</p> <p>Asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de petróleos, homogeneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleos, procesamiento de madera (mplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtimiento (proceso húmedo), tintas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacquera.</p> <p>Ensamblaje de animales, plantales avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>

LE



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMO1
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

USO	TIPOLOGIA	SIMBOLOGIA	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
	Alto riesgo I4	II4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de los productos químicos peligrosos determinados en el Libro VI, Anexo 7, Art.1 y 2 del Texto Unificado de Legislación Secundaria (TULAS) Fabricación de abonos y plaguicidas, Fábricas de Ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídrico, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (obtención y recuperación), Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia), Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo, Asbestos. Fabricación y recuperación de Baterías de automotores

- El detalle de las industrias dentro de cada categoría consta en el Cuadro No. 3; esta clasificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental, según los escenarios de control.
- **Condiciones generales de implantación del uso industrial.-**

Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda previo informe de la Secretaría de Ambiente.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación

u



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección - Metropolitana Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
 - Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
 - Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.
- **Condiciones específicas de implantación para el uso industrial:**
 - Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano y obtendrán la correspondiente autorizaciones administrativas metropolitanas

u



0171

QUITO DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

• **Condiciones de implantación de urbanizaciones y parques industriales:**

- Todas las implantaciones de urbanizaciones y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.
- Se respetará la asignación y tipología Industrial establecida en el PUOS vigente así como la zonificación establecida para edificación y habilitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito para proyectos urbano arquitectónicos especiales previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso Residencial u otros usos que no sean compatibles con el industrial.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios asignados a cada sector, que serán determinados en la Ordenanza respectiva.
- Para todos los Parques Industriales el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones de tipo industrial y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: Estudios de impacto vial, Estudios de impacto ambiental y Estudios de seguridad integral, los que serán validados por la entidad competente.
- Los parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.
- El Reglamento no es parte constitutiva de la Ordenanza del Parque Industrial ni puede constituirse como anexo de la misma.

• **Clasificación del uso Equipamiento.-**

- En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

a) Equipamientos de servicios sociales, relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;

Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;

Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;

Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental;

Religioso: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

b) Equipamientos de servicios públicos, relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones

Lú



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;

Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;

Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; y,

Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

**CUADRO No. 4
CLASIFICACION Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS**

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	BE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato)
		Zonal	EEZ1	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, representaciones de institutos de educación superior con actividades académicas semipresenciales y/o virtuales, Centros e Institutos Tecnológicos Superiores.
			EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
		Ciudad o Metropolitano	EEM	Universidades y Escuelas Politécnicas.
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.

45



0171

	<p>DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</p>	<p>CODIGO: PUOS PMOT</p>
	<p>PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
E		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos.
		Ciudad o Metropolitano	ECM	Sedes de asociaciones y gremios profesionales. Casas de la cultura, museos, cinematotecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud
		Sectorial	EBS	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
		Zonal	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad o Metropolitano	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
		Ciudad o Metropolitano	EBM	Centros de protección de menores.
Recreativo y deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería y arborización.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, jardinería y arborización y canchas deportivas excepto canchas de fútbol.
		Zonal	EDZ1	Estadios, canchas de fútbol, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas) Centro de espectáculos, plazas de toros hasta 1000 personas de capacidad, jardinería y arborización.
			EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, kauring, galleras.
		Ciudad o Metropolitano	EDM1	Parques de ciudad y metropolitano, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre

ui



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUGS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

USO	SÍMB.	TIPOLOGIA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS
Religioso E	ER		EDM2	Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2500 personas; plazas de toros de más de 1000 personas de capacidad.
		Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puestos
		Ciudad o Metropolitano	ERM	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS

USO	SÍMB.	TIPOLOGIA	SÍMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de Vigilancia de policía, UPC Unidad de control del medio ambiente
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
		Ciudad o metropolitano	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad o Metropolitano	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios funerarios E	EF	Sectorial	EFS	Funerarias: venta de ardues y salas de velaciones sin crematorio.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad o Metropolitano	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.

16



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

USO	SIMB	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad o Metropolitano	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad o Metropolitano	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad o Metropolitano	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

• **Condiciones de implantación del Uso Equipamiento:**

Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- o La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan.

- o Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.
- o Los establecimientos de salud nuevos, a partir del nivel zonal, mantendrán con otros centros de salud la distancia mínima del radio de influencia correspondiente que consta en el Cuadro No. 5 Requerimiento de Equipamientos de Servicios Sociales.

• Clasificación del uso Protección Ecológica.-

Corresponde a las categorías de manejo siguientes

- a) **Santuarios de Vida Silvestre:** áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b) **Áreas de Protección de Humedales:** Son áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c) **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.-** Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d) **Áreas de intervención especial y recuperación.-** Son áreas de propiedad pública,

u



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

- e) **Áreas del PANE.** - Son las áreas protegidas o oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAF o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
- f) **Bosques y Vegetación Protectora.** - Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tienen como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

CUADRO N. 5
CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

USO	SIMBOLOGIA	TIPOLOGIAS	SIMBOLOGIAS	USOS / ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Santuarios de Vida Silvestre	PE1	Uso científico, investigación, educación ambiental, vigilancia ambiental, restauración ecológica de sus ecosistemas y los estipulados en el respectivo Plan de Manejo
		Áreas de Protección de Humedales	PE2	
		Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS)	PE3	

ui



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

		Áreas de recuperación	PE4	Conservación de relictos de vegetación natural, recuperación de cobertura vegetal y restauración ecológica. Se posibilita la investigación científica (flora y fauna, ecosistemas, productividad de agua, captura de carbono), Educación ambiental servidumbres ecológicas, forestación y reforestación, turismo de naturaleza y cultura; actividades recreativas, sistema agroforestales, manejo plantaciones forestales diversas, manejo integral de desechos sólidos, turismo responsable.
		Áreas del PANE	PE5	Los estipulados para su categoría y respectivo Plan de Manejo. Se mantendrá con sujeción a programas específicos de ordenamiento de sus respectivas unidades y de conformidad con el Plan. Solo se ejecutarán las actividades y obras de infraestructura que autorice el MAP.
		Bosque y vegetación protectora	PE6	Científicos, recreativos, turísticos y ecológicos, investigación de flora y fauna, educación ambiental, reforestación, viveros, restauración ecológica, Aprovechamiento forestal sustentable (uso no maderable) recorridos naturales a pie o en embarcaciones pequeñas, áreas recreativas controladas, uso sustentable de vegetación asociada a los humedales, pastoreo de camélidos (en función de cada ecosistema).

- **Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica:**

Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Medio Ambiente" y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por el PUOS. Podrán presentarse planes especiales de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente.

En este uso se permitirá construir una vivienda por predio de hasta 300 m², se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- Clasificación del uso Patrimonio Cultural.-

CUADRO No. 6
CLASIFICACION DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	USOS
Áreas patrimoniales	H	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y territoriales y zonas arqueológicas.	HI	Los usos destinados a la protección del patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por ordenanza de Patrimonio Cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación y desarrollo.

- Condiciones del uso Patrimonial Cultural:

Toda construcción o habilitación del suelo con uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en este libro y a las disposiciones de la Ordenanza de Arcas Patrimoniales vigente a la fecha en que se solicite la autorización.

- Clasificación del uso Recursos Naturales.-
- El uso recursos naturales se clasifica en:

W



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

a) Recursos Naturales Renovables:

Agropecuario: Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;

Forestal: Actividades destinadas al aprovechamiento forestal;

Piscícola: Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas;

b) Recursos Naturales No Renovables:

Actividad minera: Las dedicadas a la exploración del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

CUADRO No. 7
CLASIFICACION Y ACTIVIDADES DEL USO DE RECURSOS NATURALES

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
Recursos naturales renovables N	RNR	Agrícola y pecuario	NR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, horticola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
			NR2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos horticola, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
			NR3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
		Forestal	NR4A	Exploración forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
			NR4B	Viveros forestales, forestación y reforestación
			NR4C	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
Piscícola	NR5A	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.		

ui



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
			NRSB	Pesca exclusivamente deportiva
Recursos naturales no renovables N	RNN R	Minería	NNI	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras)

- **Condiciones de implantación del uso Recursos Naturales:**

Los proyectos o actividades de usos agropecuario y piscícola a implantarse en el DMQ, contarán con Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por la Secretaría de Ambiente o su delegado, previo a su construcción o funcionamiento. Los proyectos de explotación forestal contarán con Licencia Ambiental.

Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el DMQ contarán con el certificado ambiental obtenido en base al cumplimiento de la guía de prácticas ambientales o la auditoría ambiental, emitida por la Secretaría de Ambiente, según corresponda.

En caso de actividades nuevas de desarrollo minero y todas las fases de explotación de minas y canteras, las instalaciones destinadas a la exploración, extracción, explotación y transformación de materiales minerales contarán con la licencia ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental. Para el caso de que ya estén operando, se requerirá certificado ambiental obtenido en base a la Auditoría Ambiental, documentos emitidos por la Secretaría de Ambiente.

- **Clasificación del uso Agrícola Residencial.-**

CUADRO No. 8
TIPOLOGIA Y ACTIVIDADES DEL USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES
Agrícola Agrícola Residencial	AR	Barrios suburbanos o rurales, anejos, caseríos y comunas.	ARI	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

• **Clasificación del uso Comercial y de Servicios.-**

Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

a) **Comercial y de servicio barrial:** Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por Comercios básicos: Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico.

Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;

Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas y;

Alojamiento doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

b) **Comercial y de servicios sectorial:** Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;

Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

wí



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS FMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.

Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

Oficinas administrativas (2): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;

Alojamiento (2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

c) Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.

Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.

Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayorco (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,

Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

d) Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano: Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y comprende:

Comercio restringido: Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje.

Venta de vehículos pesados y maquinaria: Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.

Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,

Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

CUADRO No. 9
TIPOLOGIA Y ESTABLECIMIENTOS DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial C	CB	Comercio básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos.



0171

	<p>DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</p>	<p>CODIGO: PUOS PMOT</p>
	<p>PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACION DEL SUELO</p>	

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
			CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
		Servicios básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP), hasta 250 cilindros de 15 kg.
		Oficinas administrativas (I)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m ² .
		Alojamiento doméstico (I)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Comercio sectorial C	CS	Comercios especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artefactos y equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, cafeterías y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
			CS1B	Artesanías
		Servicios especializados: A	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de mascotas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.

W



0171

	<p>DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</p>	<p>CODIGO: PUOS PMOT</p>
	<p>PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Servicios especializados: B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 251 hasta 500 cilindros de 15 Kg. Mecánicas livianas, mecánicas semipesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motores, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercios de menor escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
		Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.
		Alojamiento (2)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue: mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
			CS7B	Cabanas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.
		Centros de juego	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Comercio zonal C	CZ	Centros de diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
			CZ1B	Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
		Comercio y servicios.	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Depósito de distribución de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros de 15 Kg.
		Venta vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general

ui



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Almacenes y bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
		Centros de comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m ² de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas.
		Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
Comercio de ciudad y Metropolitano C	CM	Comercio restringido	CM1	Motels, casas de cita, lenocinios, prostibulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).
		Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas, maquinaria y vehículos, maquinaria pesada, insumos para la industria
		Talleres servicios y venta especializada	CM3	Centro de acopio tipo (A) de gas (GLP) de más de 1001 hasta 3000 cilindros de 15 Kg.
		Centros comerciales	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m ² de área útil, Central de abastos. Comercio mayorista.
		Comercios Especializados	CM5	Centros de acopio tipo (B) de más de 3000 cilindros de 15 kg.

• Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios.-

Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo informe de la Secretaría de Ambiente y Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas.
- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

- **Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios:**

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.

- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad o metropolitano.
- Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1 A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.
- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Corporación Metropolitana de Turismo y que cuenten con la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza



0171

Quito
DISTRITO
METROPOLITANODOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN
METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIALCODIGO:
PUOS
PMOT


PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Ambiental.

- No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, que tengan en alguna de las Comisarías Metropolitanas expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Secretaría de Ambiente.
- Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, y Servicios Públicos, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control del Ambiente", previamente a la autorización por parte del Concejo Metropolitano.
- Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.
- Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.
 - Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio.
 - Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
- A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
- A 1.000 m. de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 m de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras Norte y Sur, según la graficación en el plano de zonificación de esta Ordenanza.
- En el Centro Histórico de Quito y las Áreas patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales.
- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la F.MAAPQ.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarbúricas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos destinados a cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadores, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras no podrán ubicarse a menos de 500 metros de distancia de los Centros de Revisión y Control Vehicular.

Nota: Las distancias para establecimientos nuevos se aplicarán de forma recíproca entre las actividades a implantarse en los usos señalados.

1.10. USO RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL (RIS)

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial de Interés Social	RIS	Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PLUS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Cuadro N° 10
ZONAS DE RIESGO

	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES
Zonas de riesgo	ZR	Zonas urbanizables en riesgo	ZR1	Zonas donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción.
		Zonas urbanas en riesgo	ZR2	Zonas donde se prohíben nuevas construcciones.

- De conformidad con el Parágrafo 11 de la Sección Primera del Capítulo III del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación los instrumentos de planificación en materia de compatibilidad de los usos de suelo que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano.

CUADRO No. 11
USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R1	- Residencial: R - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS, CB2. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: II - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4.	- Industrial: II1, II2, II3, II4. - Equipamiento: BEZ, FEM, BCM, ECS, ECZ, ESZ, FSM, EBM, FBZ, FDZ, FDM, FRM, FFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, EFS, ETZ1, ETZ2, UTM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNRN - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM. - Agrícola Residencial: AR

Wi



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANTIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

RIA Unifamiliar RIA	Residencial: R Equipamiento: EEB, TCB, ESB, EBB, FDB, ERB, ECB, FIB, EIS. Comercial y de servicios: CB1A.	Industrial: I11, I12, I13, I14 Equipamiento: EES, FEZ, EEM, ECS, ECZ, ECM, ESS, ENS, ESM, EBS, FBM, EDS, EDZ, EDM, FRS, ERM, EGS, ECZ, FGM, EAS, EAZ, FAM, FFS, FPZ, FFM, ETB, ETS, FTZ1, FTZ2, ETM, EIZ, FIM, FPZ, EPM. Protección Ecológica: PE Patrimonio cultural: H Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR Agrícola Residencial: AR Comercial y de servicios: CB1B, CB2, CB3, CB4, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CZ, CM.
R2	Residencial: R Industrial: I11 Equipamiento: FEB, FES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, FNS, EBB, EBS, FBZ, FDB, FDS, FDZ2, ERB, FRS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, FTB, ETS, ETZ1, FIB, FIS. Protección Ecológica: PE Patrimonio cultural: H Comercial y de servicios: CB, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	Industrial: I12, I13, I14 Equipamiento: EEZ2, FFM, ECZ, ECM, ENS, ENM, ERM, FDZ1, EDM, ERM, EGZ, FGM, FAM, EPZ, EFM, FTZ2, FTM, FIZ, FIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CZ, CM Agrícola Residencial: AR
R3	Residencial: R Industrial: I11 Equipamiento: FEB, FES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, FSB, FSS, ENS, EBB, FBS, EBZ, FDZ2, EDB, EDS, FRB, ERS, ECB, EGS, EGZ, EFS, FPZ, FIS, ETZ1, FAS, EAZ, ETB, FIB, EIS. Protección Ecológica: PE Patrimonio cultural: H Comercial y de servicios: CB, CS, CZ3, CZ4, CZ5, CM4	Industrial: I12, I13, I14 Equipamiento: EFZ2, FFM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, FAM, FFM, FTZ2, ETM, EIZ, FIM, FPZ, EPM Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CZ1, CZ2, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5 Agrícola Residencial: AR
Múltiple M	Residencial: R Industrial: I11 Equipamiento: EEB, FNS, FEZ, EEM, EC, FS, EBB, EBS, FBZ, FDB, EDS, EDZ, EDM, FRB, ERS, ERM, FCB, EGS, ECZ, EAS, EAZ, FAM, FFS, ETB, ETS, FTZ1, ETZ2, FIB, FIS Protección Ecológica: PE Patrimonio cultural: H Comercial y de servicios: CB, CS, CZ1A,	Industrial: I12, I13, I14 Equipamiento: EBM, FGM, FPZ, EFM, FTM, FIZ, EIM, EPZ, FPM. Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CM1, CM3, CM5 Agrícola Residencial: AR

ui



0171

	<p>DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.</p>	<p>CODIGO: PUOS PMOT</p>
	<p>PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	

	<p>CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4</p>	
<p>Industrial 2 I2</p>	<p>Industrial: II1, II2 - Equipamiento: FSB, FBM, FAS, FFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EFG. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM</p>	<p>Residencial: R - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: FEB, FES, FEZ, FEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, FFM, FPZ, FPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6</p>
<p>Industrial 3 I3</p>	<p>Industrial: II1, II2, II3 - Equipamiento: FSB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM.</p>	<p>Residencial: R - Industrial: II4 - Equipamiento: EE, EC, EIB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6.</p>
<p>Industrial 4 I4</p>	<p>- Industrial: II3, II4 - Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CM2, CM3, CM5</p>	<p>Residencial: R - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EL, EC, LS, EB, ED, ER, EA, FF, ETZ1 - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4.</p>
<p>Agrícola residencial AR</p>	<p>- Residencial: R1 Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ, - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR</p>	<p>Residencial: R2, R3 - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, LRM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EE, ETZ2, ETM, EIM, EP. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CZ, CM2, CM3, CM4, CM5.</p>

ai



0171

	<p align="center">DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</p>	<p align="center">CODIGO: PUOS PMOT</p>
	<p>PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	

	<p>- Comercial y de servicios: CB, CS5, CS7B. - Comercio restringido: CM1.</p>	
<p>Protección Ecológica PE</p>	<p>- Una vivienda por Ha. Equipamiento: EE22, ECB, E1B, EDM1, EG B, EPZ, EFM, EDS - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: NR2, NR4B, NR5B, NR4C Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B</p>	<p>- Residencial: R1, R2, R3 - Industrial: I1, I2, I3, I4, I5 Equipamiento: E1B, EES, EEZ1, EFM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, FDZ1, EDM2, ER, EGZ, EGM FA, ITS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETMEP NR1, NR3, NR4A, NR5A - Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM</p>
<p>Recursos Naturales Renovables RNR</p>	<p>Vivienda bifamiliar por predio - Industrial: I1, I2 Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, EGS, EA, ETB, ETS, UTZ1, EB, ERB, E1B, EIS, EIZ, EIM, EP. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ2, CZ4, CZ6</p>	<p>- Residencial: R - Industrial: I3, I4 Equipamiento: ECM, ER5, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, EFM, ESM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de Servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ3, CZ5.</p>
<p>Recursos Naturales no renovables RNNR</p>	<p>- Una vivienda por predio Equipamiento: EP, EGB, EGZ, EGM, EI Recursos Naturales no Renovables: RNNR - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercio restringido: CM1</p>	<p>- Residencial: R Recursos Naturales Renovables: RNR Industrial: I1 Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, ET. - Protección Ecológica: PE. - Comercial y de servicios: C Comercio restringido: CM2, CM3, CM4, CM5</p>

- **Compatibilidades para el uso Equipamiento.-** Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad o metropolitano en usos de suelo distintos a equipamiento, requerirán informe favorable de la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

ui



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CÓDIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Los equipamientos de ciudad o metropolitanos requerirán de informe de compatibilidad de usos, condiciones de ocupación y edificabilidad de demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera. Este informe será emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.

Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente de "Prevención y Control Ambiental".

La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales, sectoriales, zonales y de ciudad o metropolitanos que se ubiquen en el mismo predio dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo el informe de la Administración Zonal correspondiente y de la secretaria responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda según su competencia.

En todos los equipamientos es permitida la implantación de una vivienda.

- De conformidad con el Capítulo IV del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación los instrumentos de planificación en materia de zonificación de uso y ocupación de suelo que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano

- De conformidad con la Sección Primera del Capítulo IV del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación los instrumentos de planificación en materia de asignaciones generales de zonificación que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano.



0171



DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

CODIGO:
PUOS
PMOT

PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

- Tipologías de Zonificación para Edificación y Habilitación del suelo.-

CUADRO No 12
ZONIFICACION PARA EDIFICACION Y HABILITACION DEL SUELO

EDIFICACION											
N°	Zona	Alturas Máximas		Señales			Distancia entre bloques	COP PB	COP PM	COP PT	COP PS
		Piso	M	F	L	P					
1	D202H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	200	10
2	D20311-70	3	12	0	0	3	6	70	210	200	10
3	D302H-70	2	8	0	0	3	6	70	140	300	10
4	D303H-70	3	12	0	0	3	6	70	210	300	10
5	D60211-45	2	8	0	0	3	6	45	90	600	15
6	A601H-30	1	4	5	3	3	6	30	30	600	15
7	A602H-25	2	8	5	3	3	6	25	50	600	15
8	A2502H-10	2	8	5	3	3	6	10	20	2500	30
9	D603H-50	3	12	0	0	3	6	50	150	600	15

EDIFICACION											
N°	Zona	Alturas Máximas		Señales			Distancia entre bloques	COP PB	COP PM	COP PT	COP PS
		Piso	M	F	L	P					
1	A602-50	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
2	A1002-35	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
3	A2502-10	2	8	5	5	5	6	10	20	2500	30
4	A5002-5	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40
5	A10002-3	2	8	5	5	5	6	3	6	10000	50
6	A25002-1.5	2	8	5	5	5	6	1.5	3	25000	100
7	A50002-1	2	8	5	5	5	6	1	2	50000	125
8	A603-35	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15
9	A1003-35	3	12	5	3	3	6	35	105	1000	20
10	A604-50	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
11	A1004-40	4	16	5	3	3	6	40	160	1000	20
12	A604i-60	4	16	5	3	3	6	60	240	600	15
13	A804i-60	4	16	5	5	5	6	60	240	800	20
14	A808i-60	8	32	5	3	3	6	60	480	800	20

100



0171

Quito
DISTRITO
METROPOLITANO

DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN
METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CODIGO:
PUOS
PMOT

PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

15	A1004i-60	4	16	10	5	5	6	60	240	1000	20
16	A2504i-60	4	16	10	5	5	10	60	240	2500	30
17	A5004i-40	4	16	10	10	10	10	40	160	5000	40
18	A502-35	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15
19	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
20	A606-50 (PB)	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15
21	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
22	A608-60 (PB)	8	32	5	3	3	6	60	480	600	15
23	A610-50	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15
24	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15
25	A812-50	12	48	5	3	3	6	50	600	800	20
26	A1005-40	5	20	5	3	3	6	40	200	1000	20
27	A1016-40	16	64	5	3	3	6	40	640	1000	20
28	A1020-40	20	80	5	3	3	6	40	800	1000	20
29	A604-60(PA)	4	16	5	3	3	6	60	250	600	15
30	A608-50 (PB)	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
31	PQ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	A203-50	3	12	5	3	3	6	50	150	200	10
33	A604-50(PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15
34	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15
35	A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12
36	A602-50 (VU)	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15
37	A1002-35 (VU)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
38	A1002-35 (VB)	2	8	5	3	3	6	35	70	1000	20
39	A1006-40	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20
40	A604-40	4	16	5	3	3	6	40	120	600	15
41	A1002-25	2	8	5	3	3	6	25	50	1000	20
42	A1252-5	2	8	5	3	3	6	5	10	1250	25
43	A2502-5	2	8	5	5	5	10	5	10	2500	100
44	A5001-2.5	1	4	5	5	5	10	2.5	2.5	5000	100
45	A804i-70	4	16	5	3	3	6	70	280	800	20
46	A5004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	5000	40
47	A10004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	10000	50
48	A20004i-70	4	16	10	5	5	6	70	280	20000	50
49	A10002-5	2	8	5	3	3	6	5	10	10000	50
50*	A606-60	6	24	3	3	3	6	60	360	600	15

(PB) Ocupación de retiro frontal en un piso

(PA) Ocupación de retiro frontal en dos pisos

(VU) Vivienda Unifamiliar (Se podrá edificar una (1) vivienda por cada lote mínimo contemplado en la zonificación)


(VB) Vivienda Bifamiliar (Se podrá edificar dos (2) viviendas por cada lote mínimo contemplado en la zonificación)

(PQ) Quebradas: (No se permiten Habilitaciones de Suelo ni Edificaciones)

*El retiro frontal de tres (3) metros deberá integrarse al espacio público.



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

1	B303-50	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
2	B304-50	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
3	B304-50 (PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	300	10
4	B406-60	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
5	B406-60 (PB)	6	24	5	3	3	6	60	360	400	12
6	B408-60	8	32	5	3	3	6	60	480	400	12
7	B303-50(PB)	3	12	5	3	3	6	50	150	300	10
8	B304-50	4	16	3	3	3	6	50	200	300	10
9	B404-60	4	16	5	3	3	6	60	240	400	12
10	B404-60	4	16	3	3	3	6	60	240	400	12
11	B406-60(PB)	6	24	3	3	3	6	60	360	400	12
12	B612-60	6	24	5	3	3	6	60	720	600	15
13	B305-50	5	20	5	3	3	6	50	250	300	10
14	B304-60(PB)	4	16	3	3	3	6	60	240	300	10

1	C203-60	3	12	5	0	3	6	60	180	200	10
2	C302-70	2	8	5	0	3	6	70	140	300	10
3	C303-70	3	12	3	0	3	6	70	210	300	10
4	C304-70	4	16	5	0	3	6	70	280	300	10
5	C304-70 (PB)	4	16	5	0	3	6	70	280	300	10
6	C406-70	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
7	C406-70 (PB)	6	24	5	0	3	6	70	420	400	12
8	C408-70	8	32	5	0	3	6	70	560	400	12
9	C408-70 (PB)	8	32	5	0	3	6	70	560	400	12
10	C612-70	12	48	5	0	3	6	70	840	600	15



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

11	C304-70	4	16	3	0	3	6	70	280	300	10
12*	C203-70(PB)	3	12	5	0	3	6	70	210	200	10
13**	C203-60	3	12	V	0	3	6	60	180	200	10
14	C203-60	3	12	3	0	3	6	60	180	200	10
15	C404-70(PB)	4	16	5	0	3	6	70	280	400	10
16	C603-40	3	12	5	0	3	6	40	120	600	15
17	C406-70(PB)	6	24	3	0	3	6	70	420	400	12
18	C304-70(PB)	4	16	3	0	3	6	70	280	300	10

* Equivalente a C0 de la Ordenanza Especial de zonificación No. 018 del sector La Mariscal

** Equivalente a CIA de la Ordenanza Especial de zonificación No. 018 del sector La Mariscal

EDIFICACION											
D. SOBRE LINEA DE AVENIDA											
N°	Zona	Área Mínima		Área Libre				Distancia mínima	C.C.P.	C.C.P.	C.C.P.
		Plano	M	V	L	P	M				
1	D202-80	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10
2	D302-80	2	8	0	0	3	6	80	160	300	10
3	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10
4	D303-80	3	12	0	0	3	6	80	240	300	10
5	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10
6	D406-70	6	24	0	0	3	6	70	420	400	12
7	D408-70	8	32	0	0	3	6	70	560	400	12
8	D610-70	10	40	0	0	3	6	70	700	600	15
9*	D102-80	2	8	0	0	3	6	80	160	100	6
10	D203-50	3	12	0	0	3	6	50	150	200	10
11	D303-50	3	12	0	0	3	6	50	150	300	10
12	D302-50	2	8	0	0	3	6	50	100	300	10
13	D403-80	3	12	0	0	3	6	80	240	400	12

9* Solo para lotes existentes

EDIFICACION											
Z. AREA DE RESERVA											
N°	Zona	Área Mínima		Área Libre				Distancia mínima	C.C.P.	C.C.P.	C.C.P.
		Plano	M	V	L	P	M				
1	ZH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

V= Datos variables

Handwritten mark



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- De conformidad con la Sección Segunda del Capítulo IV del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación los instrumentos de planificación en materia de altura de local y edificación que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano

- En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m. y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.
- Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL). Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación. Ver gráfico N° 1.

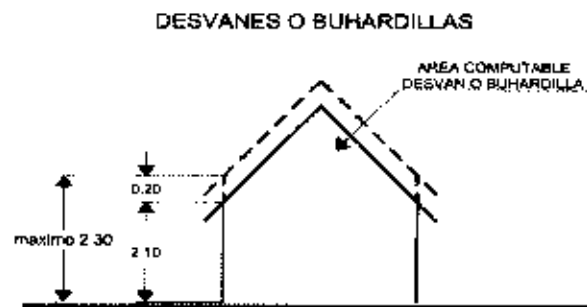


Gráfico N° 1

u



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,80 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo zonal o metropolitano, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.
- En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.
- El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

-
- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en base al sistema TM-WGS84 o al que estableciere en las Reglas Técnicas, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.
 - En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. Ver gráficos N° 2 y 3.
 - En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro en base a la topografía original del terreno.

u



0171

Quito DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Pendiente referencial en terrenos regulares.-

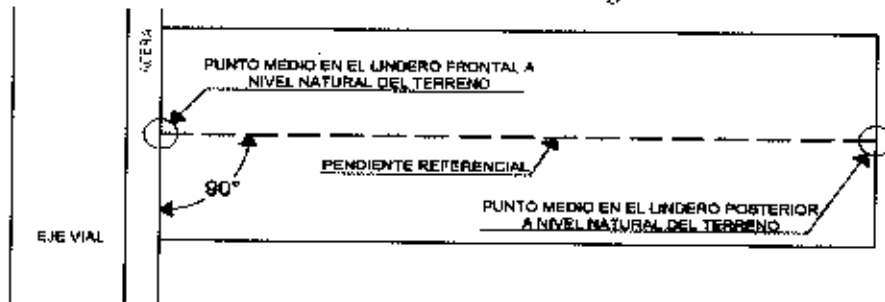


Gráfico N° 2

Pendiente referencial en terrenos irregulares.-

VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL

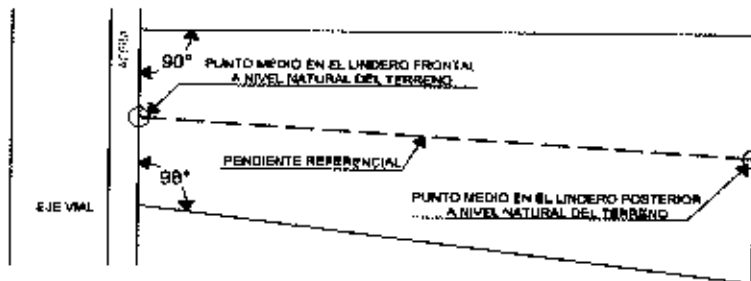


Gráfico N° 3

- En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. Ver gráfico N° 4.

hi



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Pendiente referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo.-

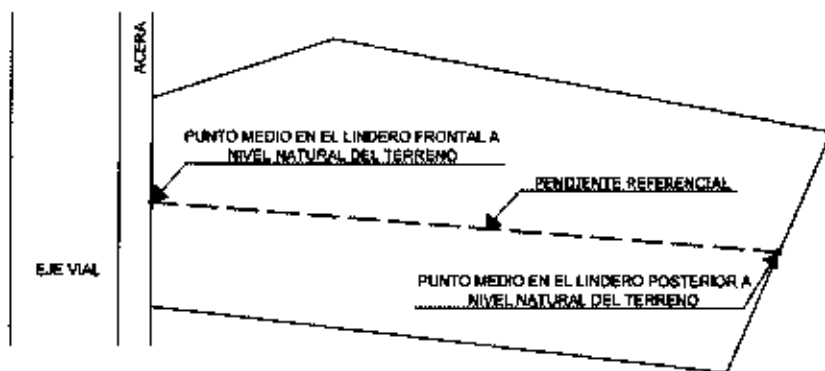


Gráfico N° 4

- Corte de pendiente referencial. Ver gráfico N° 5.

CORTE DE PENDIENTE REFERENCIAL

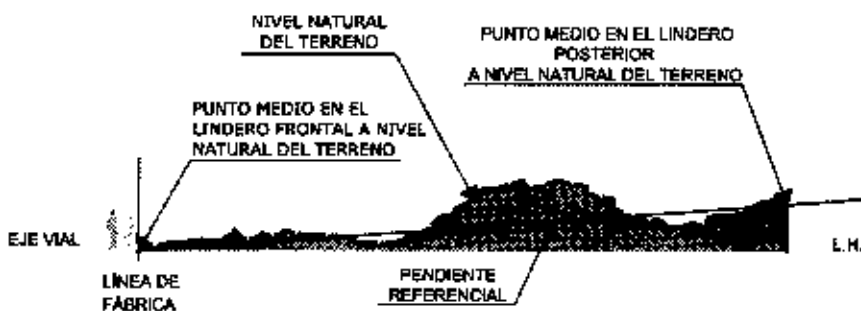


Gráfico N° 5

- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en el cuadro N° 10 de esta Ordenanza, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

uí



0171

	<p>DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</p>	<p>CODIGO: PUOS PMOT</p>
	<p>PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	

- En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.
- En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
- El mezanine se contabilizará como piso.
- En los conos de aproximación de los aeropuertos, la altura de edificación definida en el PUOS es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos punto veinte y cinco grados (2.25°), equivalente al 5%, positivo o negativo. Ver gráfico N° 6.

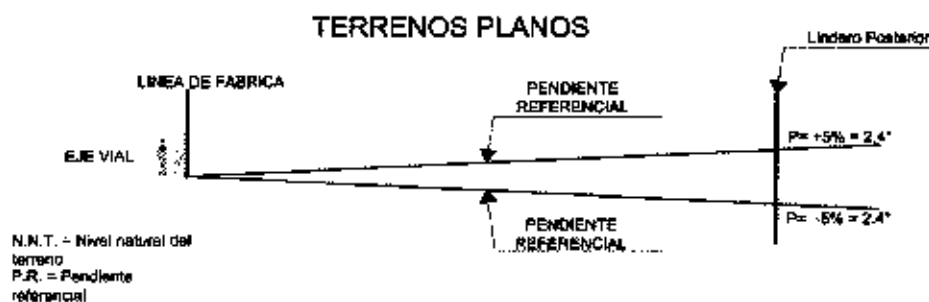


Gráfico N° 6

- La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico N° 7 y 8.

u



0171

Quito DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL

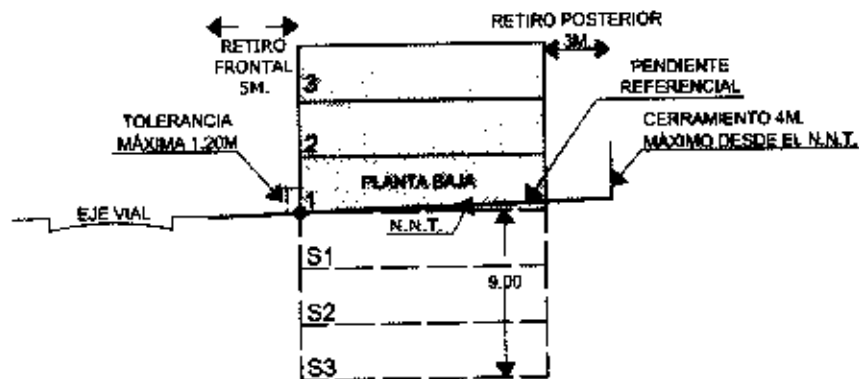


Gráfico N° 7

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA EN TERRENO PLANO SOBRE LINEA DE FABRICA

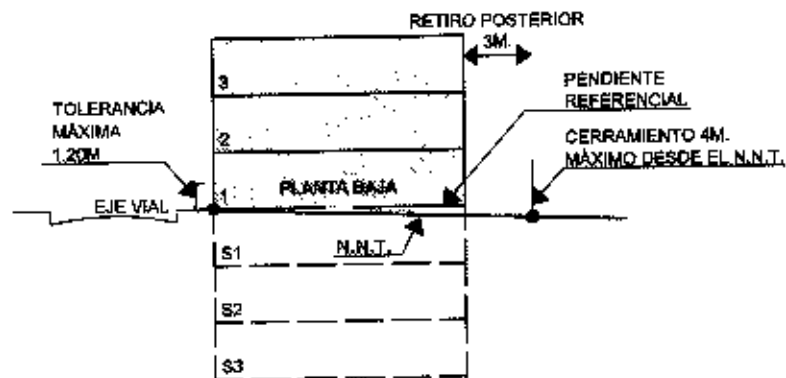


Gráfico N° 8

- En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. Ver gráfico N° 9.

ui



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

EDIFICACIONES EN PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA CON RETIRO FRONTAL HACIA DOS VIAS

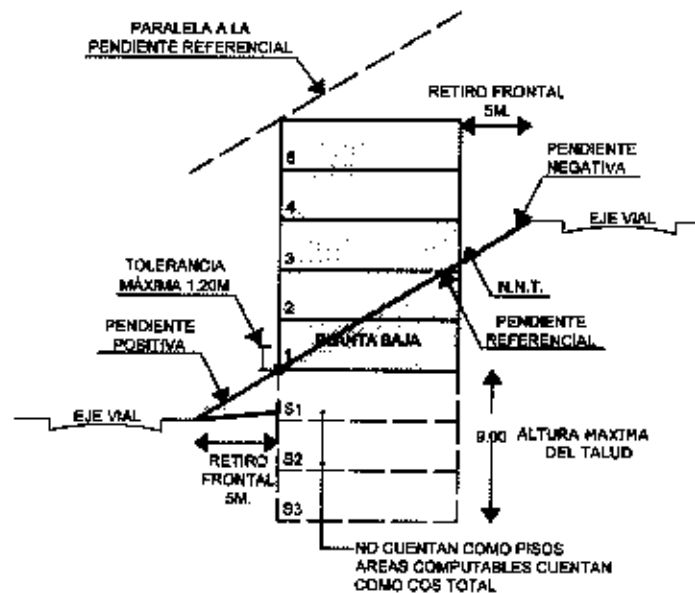


Gráfico N° 9

- En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.
- En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

ui



0171

QUITO DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CÓDIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.
- Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación. Ver gráficos N° 10 y 10a.

EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE POSITIVA

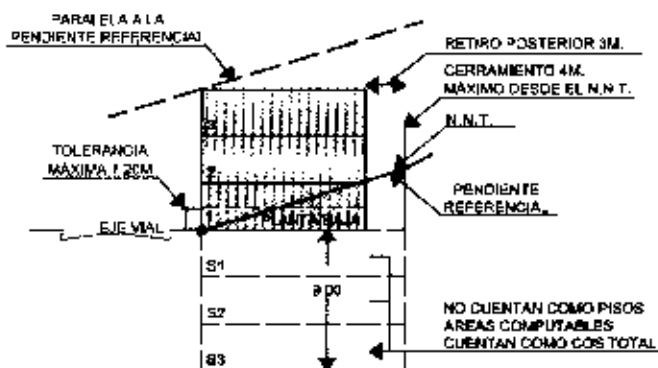


Gráfico N° 10

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA

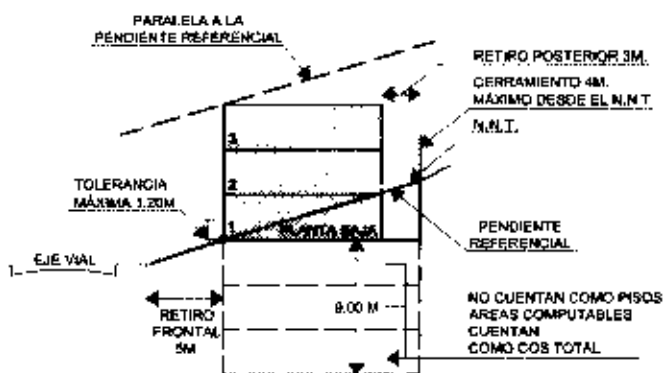


Gráfico N° 10a

uí



0171

Quito DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.
- Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad. Ver gráficos N° 11 y 12.

EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE NEGATIVA

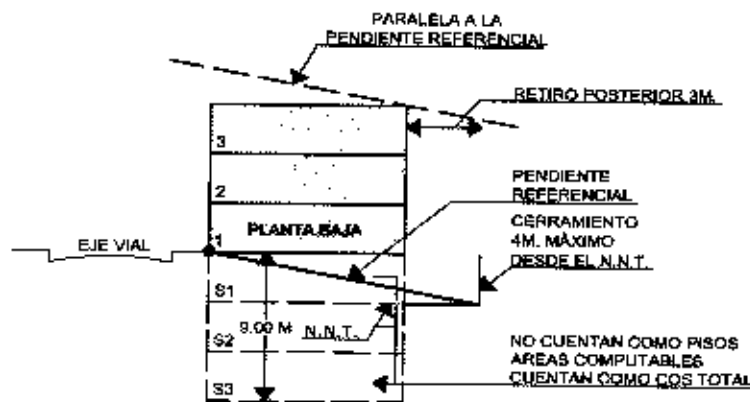


Gráfico N° 11

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA

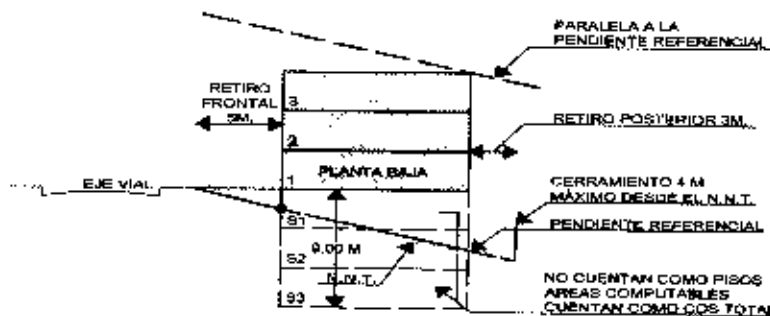


Gráfico N° 12

ui

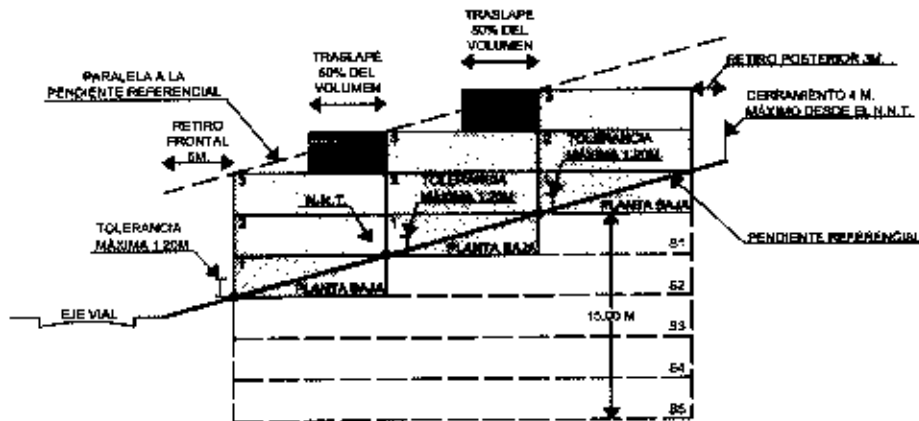


0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

en cada uno de los volúmenes de la edificación. Ver gráficos N° 14, 15 y 16.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL PENDIENTE POSITIVA

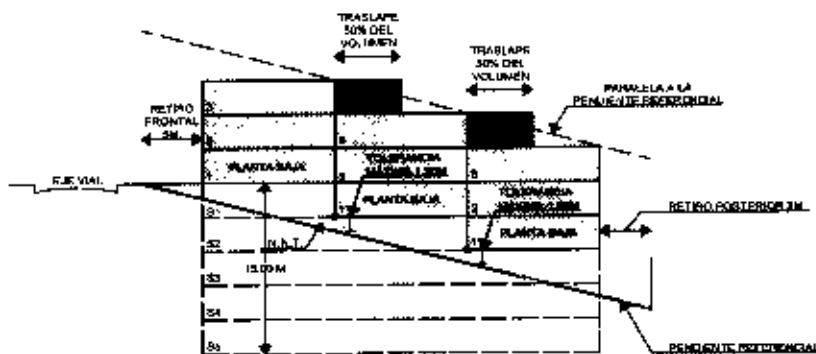


TOLERANCIA MÁXIMA = 1.20
 COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2 + COS PB 3

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
 AREAS COMPUTABLES
 CUENTAN
 COMO COS TOTAL

Gráfico N° 14

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL PENDIENTE NEGATIVA



TOLERANCIA MÁXIMA = 1.20
 COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2 + COS PB 3

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
 AREAS COMPUTABLES
 CUENTAN
 COMO COS TOTAL

Gráfico N° 15

ui



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

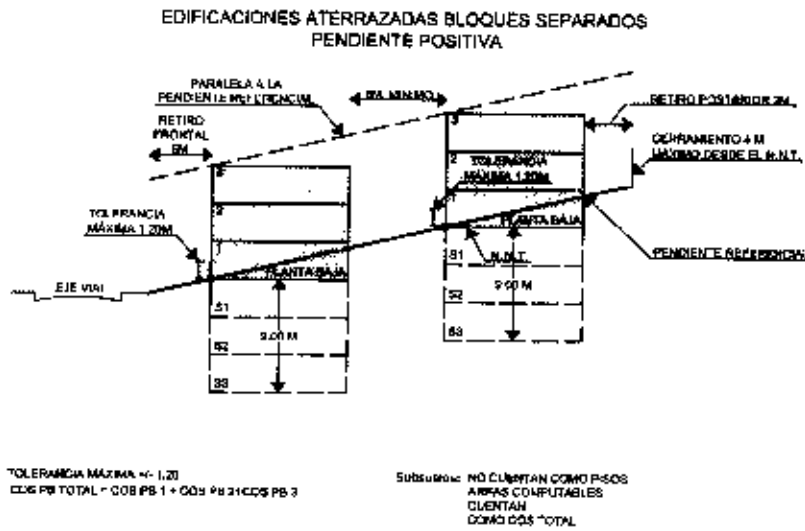


Gráfico N° 16

- En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. Ver gráfico N° 17.

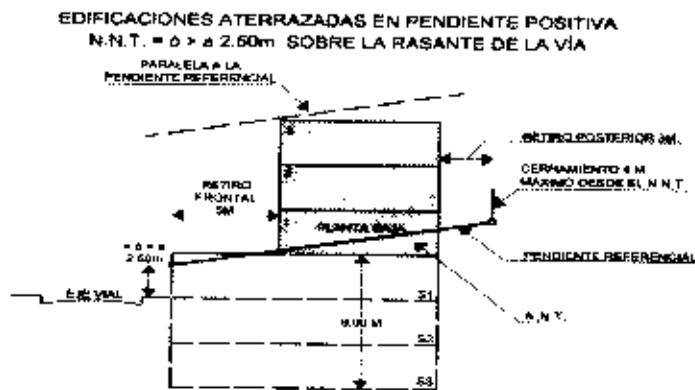


Gráfico N° 17

u



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico 17a.

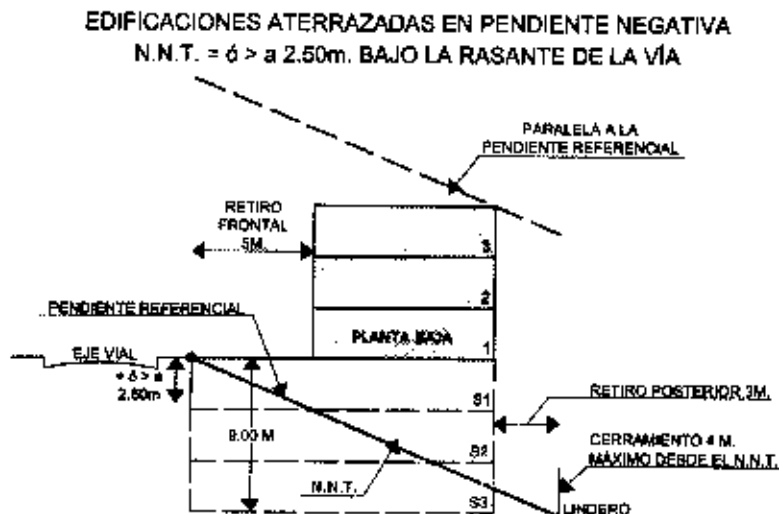


Gráfico N° 17 a

- En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00

ui

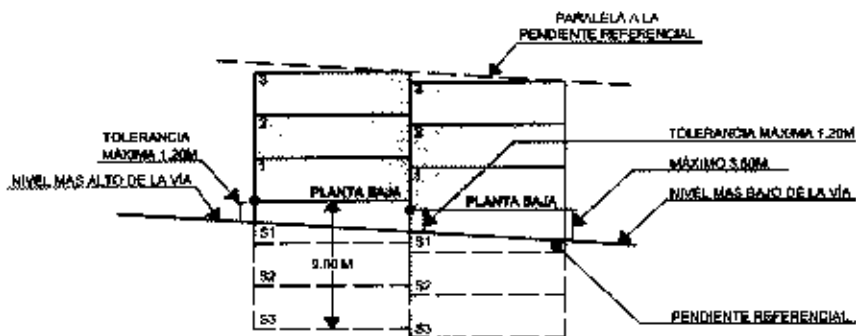


01:1

	<p>DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.</p>	<p>CODIGO: PUOS PMOT</p>
	<p>PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</p>	

m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. Ver gráfico N° 18.

EDIFICACION CON FRENTE A VIAS INCLINADAS



Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
AREAS COMPUTABLES
CUENTAN
COMO COS TOTAL

Gráfico N° 18

- Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m. si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación. Ver gráfico N° 19.

**LOTE = $\phi > 30M$. DE FRENTE
EN VIAS INCLINADAS**

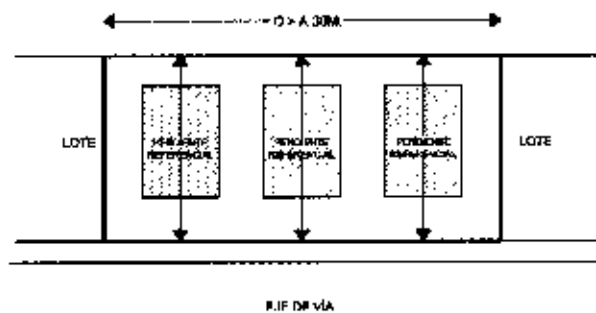


Gráfico N° 19

44



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.
- En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.
- En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.
- En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.



- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que pueden ser cubiertas. Ver gráfico N° 20

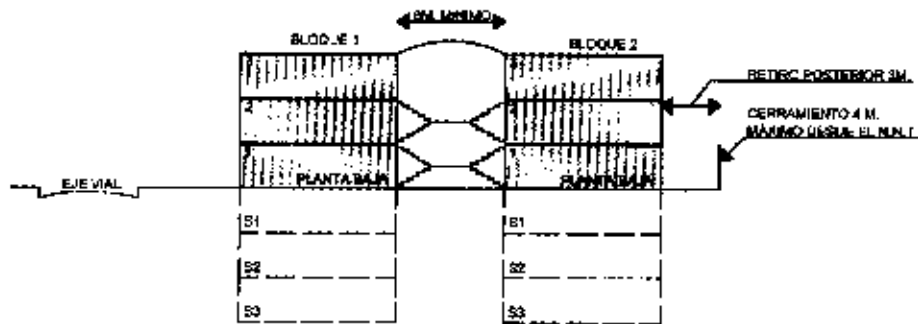
ui



0171

Quito DISTRITO METROPOLITANO	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMO1
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

EDIFICACIONES EN BLOQUES SEPARADOS



Subterro: NO CUENTAN COMO PISOS
AREAS COMPUTABLES
C/JUNTAN
COMO DOS TOTAL

Gráfico N° 20

- En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3.00 m. sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente. Ver gráfico N° 21.

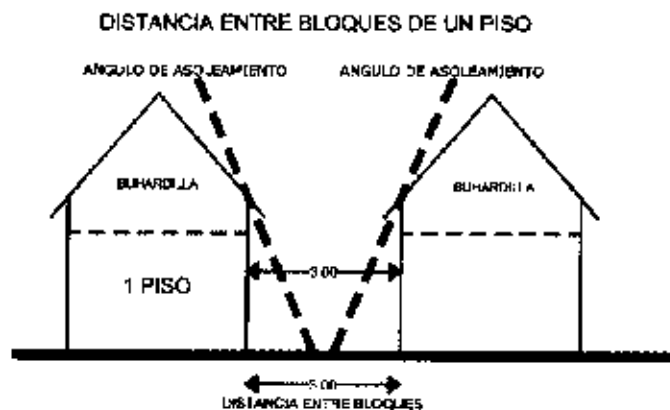


Gráfico N° 21

Li



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

- De conformidad con la Sección Tercera del Capítulo IV del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación los instrumentos de planificación en materia de retiros de construcción que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano

- Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el Cuadro No. 10, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

- **Retiros frontales.-** En zonas con usos residenciales R1, R2 y R3, en lotes con frentes iguales o menores a 12 m.se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizada y cumpliendo con la normativa correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular; en lotes con frentes mayores a 12 m. se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los estacionamientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 m.; garitas de vigilancia de máximo 5 m², incluida media batería sanitaria.

En predios esquinetos con frente a varias vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

La Administración Zonal correspondiente, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido y siempre y cuando se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial este



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales CM4 y equipamientos de ciudad y metropolitanos se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez (10) metros, debiendo tratarse como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de los vehículos.

En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a seis (6) metros de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas. En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean esquinceros, se permitirá el cerramiento frontal hacia la vía de menor jerarquía.

Los predios esquinceros con uso múltiple que tienen frente a otras vías locales, podrán tener cerramientos y los retiros frontales se podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente de las vías locales. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo cinco metros cuadrados (5 m²) incluido medio baño.

En los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratarse como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la acera en toda su longitud. Si existiere un desnivel entre la planta baja y la acera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m² de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso temporal de usuarios hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

111



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimo de tres (3) a cinco metros (5 m). En estos casos, la construcción de cerramientos se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a lo previsto en la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Cerramientos (0093).

En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la Municipalidad determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En zonas de uso múltiple, la Administración Zonal correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
- b) Exclusivamente en planta baja; y,
- c) En dicha área sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

- o **Retiros laterales y posteriores.**- Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4.00 m. medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los Informes de Regulación



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Metropolitana y las normas vigentes.

Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción.

Quienes se acojan a lo señalado en el inciso anterior, podrán acogerse a un incremento del 5% en el COS TOTAL.

En los predios frontistas a vías colectoras y arteriales (cuadros Nos. 1 y 2 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Vías Suburbanas, de las Normas de Arquitectura y Urbanismo), las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos (2) pisos. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

En predios con zonificación aislada o parcelada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro con veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En predios con tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros (3), siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 metros de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

ui



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardiana hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

- De conformidad con el Parágrafo 2 de la Sección Primera del Capítulo V del Título II del Libro innumerado "Del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen a continuación los instrumentos de planificación en materia de derecho de vías y áreas de protección especial que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano

CUADRO No. 13
DERECHOS DE VIAS

No	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA Medido desde el eje de la vía	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN Medido a partir del derecho de vía.
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial	24 m.	15 m
2	By Pass Pifo Yaruquí El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial	24 m.	15 m
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 m	15 m
4	Ruta Sur Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar – Perimetral Regional E-35)	Colectora 1 carriles	25 m.	15 m

W




0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CÓDIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

		de servicio		
5	Ruta Guala Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar - Conector Alpachaca Perimetral Regional E-35)	Expresa	15 m.	10 m
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15 m.	10 m
7	Conector Alpachaca (Perimetral Regional E-35 - Nuevo Aeropuerto)	Expresa	18,75 m.	10 m
8	Enlace Av. Simón Bolívar - Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) (a)	Expresa	25 m	5 m.
9	Enlace Av. Manuel Córdova Galarza - Av. Mariscal Sucre (Caminos de la Libertad-San Enrique de Velasco) (b)	Colectora	18.30 m.	0m.
10	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio	26 m.	10 m
11	Panamericana Norte: Tramo Av Simón Bolívar - Calderón	Expresa + carriles de servicio	25 m.	5 m
12	Calderón - Guayllabamba - Cusubamba	Arterial	24 m.	10 m
13	Guayllabamba- Puente Río Pisque	Arterial	24 m.	10 m
14	Puente Río Pisque - Perucho - San José de Minas - Límite del DMQ	Colectora	8 m.	5 m
15	Av. Manuel Córdova Galarza (c)	Arterial + carriles de servicio	25 m.	10 m
16	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur - Panamericana Norte - Vía a Calacalí) (d)	Expresa	25 m.	5 m
17	Av. Padre Carolo (e)	Arterial	25 m.	5 m
18	Av. Mariscal Sucre (f)	Semi Expresa - Arterial	25 m.	5 m
19	Prolongación Sur Av. Mariscal Sucre (Entrada la Ecuatoriana límite sur Distrito)	Arterial	25 m.	5 m
20	Periférico Sur Occidental	Expresa	15 m.	10 m
21	Calacalí - Nanegalito	Arterial	15 m.	10 m
22	Av. De los Gramados - Nayón (Antiguo acceso a Nayón)	Colectora	8 m.	5 m
23	Interoceánica (g)	Colectora	13,45 m.	5 m
24	Amaguaña - Comocoto (h)	Colectora	13 m.	5 m
25	Intervalles Oriental y Occidental	Colectora	10 m.	5 m
26	Antigua Vía Quito - Comocoto	Colectora	9 m.	5 m
27	Av. Eloy Alfaro - Guala	Colectora	8 m.	5 m
28	Acceso El Inca (Av. Simón Bolívar - Av. Eloy Alfaro)	Colectora	13 m	5 m



0171

	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

29	Av. Hlaló (Conocoto - El Tingo)	Colectora	12 m.	5 m.
30	Quito - Chiriboga	Colectora	8 m.	5 m.
31	Quito - Lloa	Colectora	8 m.	5 m.
32	Quito - Nono	Colectora	8m.	5 m.
33	San Antonio de Pichincha - Pemicho - San José de Minas	Colectora	8 m.	5m.
34	Vía Láctea (Cumbayá- Anejo El Valle - Nayón)	Colectora	8 m.	5 m.
35	Línea férrea	Expresa	10 m.	De acuerdo a forma de ocupación asignada en el TRM
36	Autovía Parra Tramo I: Intervalles - Río Machángata	Arterial	12 m.	10 m.

- En el tramo desde el intercambiador de la Panamericana Norte hasta el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza, el derecho de vía es de 25 m del eje y retiro de construcción de 5 m (Acuerdo Ministerial 005 de 25/01/ 89 R.O. 120 de 31/01/89).
- Desde el cruce con la Av. Manuel Córdova Galarza hasta el barrio San Enrique de Velasco, el derecho de vía es de 18,30 m desde el eje y 0 m de retiro de construcción (Acuerdo Ministerial 045 de 20/09/95 R.O. 795 de 04/10/95).
- En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m a cada lado del eje.
- La sección transversal de la Av. Simón Bolívar, en los tramos con usos de suelo urbano y urbanizable, incluye carriles laterales de servicio para el acceso y salida vehicular de los predios frentistas; se podrá prescindir de los mismos, únicamente con informe favorable de la UMMOP-Q; para los tramos con uso de suelo urbanizable, la conectividad a la vía será aprobada con informe técnico de la FMMOP-Q.

En el tramo Gualo - Panamericana Norte, la vía tendrá un derecho de vía de 35 m. (siendo parte de la Troncal Metropolitana). En el tramo Panamericana Norte - vía a Calacalí (La Marca), el derecho de vía es de 15 m y el retiro es de 5 m.

- En el tramo desde la Av. Morán Valverde hasta el Escalón 1, el derecho de vía es de 12,20 m y el retiro de construcción es 0 m. En el tramo desde el Escalón 1 hasta el enlace Av. Simón Bolívar - Av. Pedro Vicente Maldonado - Av. Mariscal Sucre, se

11



0171

	DOCUMENTO: ANEXO 11 DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

observará un derecho de vía de 25 m desde el eje de la vía y un retiro de construcción de 5 m.

- En el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Juan, el derecho de vía será de 15 m y el retiro frontal de 0 m. En el tramo desde el túnel de San Juan hasta la calle Albornoz, el derecho de vía será de 15 m y el retiro de construcción de 5 m. Desde la calle Albornoz hasta la Obispo Díaz de la Madrid, el retiro frontal será de 0 m. Desde la Av. Matiana de Jesús hasta la Av. Manuel Córdova Galarza el derecho de vía será de 25 m y el retiro frontal será de 5 m. En lo que se refiere al tipo de vía, el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Diego corresponde a una vía Arterial; desde el Túnel de San Diego hasta la intersección con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, corresponde a una vía Expresa.
- En el tramo Tumbaco hasta El Arenal, el derecho de vía es de 13,45 m con un retiro de construcción de 5 m; desde El Arenal hasta el acceso a Puembo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puembo y la "Y" de Pifo, el derecho de vía es de 11,70 m y el retiro de construcción de 5 m.
- De ancho variable en ciertos tramos, de acuerdo al mapa B3D.

- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos y alrededor del Beaterio que se encuentran especificados en el cuadro N° 12 y en el mapa B4C o similares.

CUADRO No. 14
AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

Nombre	Área de protección
Oleoductos Lago Agrio - Esmeraldas	Desde el eje 15 m
Beaterio	100 m. desde el límite
Poliductos: Esmeraldas - Quito Shushufindi - Quito	Desde el eje 15 m
Sistema de reversión poliducto Quito - Ambato	Desde el eje 4,00 m
Línea de alta tensión (138 kv)	Desde el eje 15 m

ui



0171

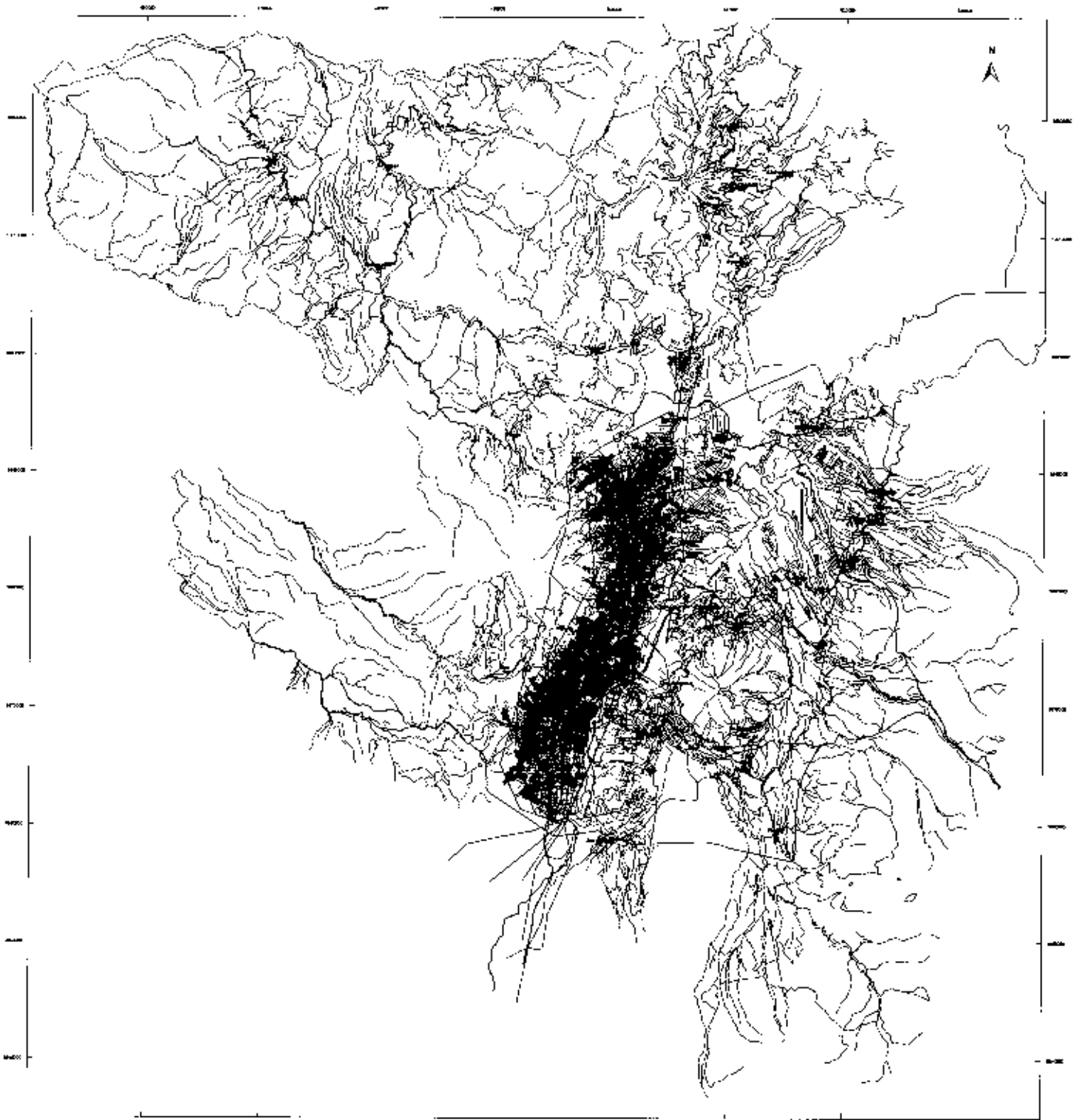
	DOCUMENTO: ANEXO II DE LA ORDENANZA DEL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	CODIGO: PUOS PMOT'
	PLANIFICACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	

Línea de alta tensión (de 32 a 46kv)	Desde el eje 7.50 m
Línea de transmisión Santa Rosa - Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m
Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pta Tambo y Ríos Orientales **	Desde el eje 10 m
Acueducto Ríos Orientales **	Desde el eje 25 m.
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas ELQ S.A.)	Desde el eje 10 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Colectores en servidumbre de paso **	Desde el eje 3 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
OCP	Desde el eje 15 m

* Retiro de construcción 100 m desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenamiento de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

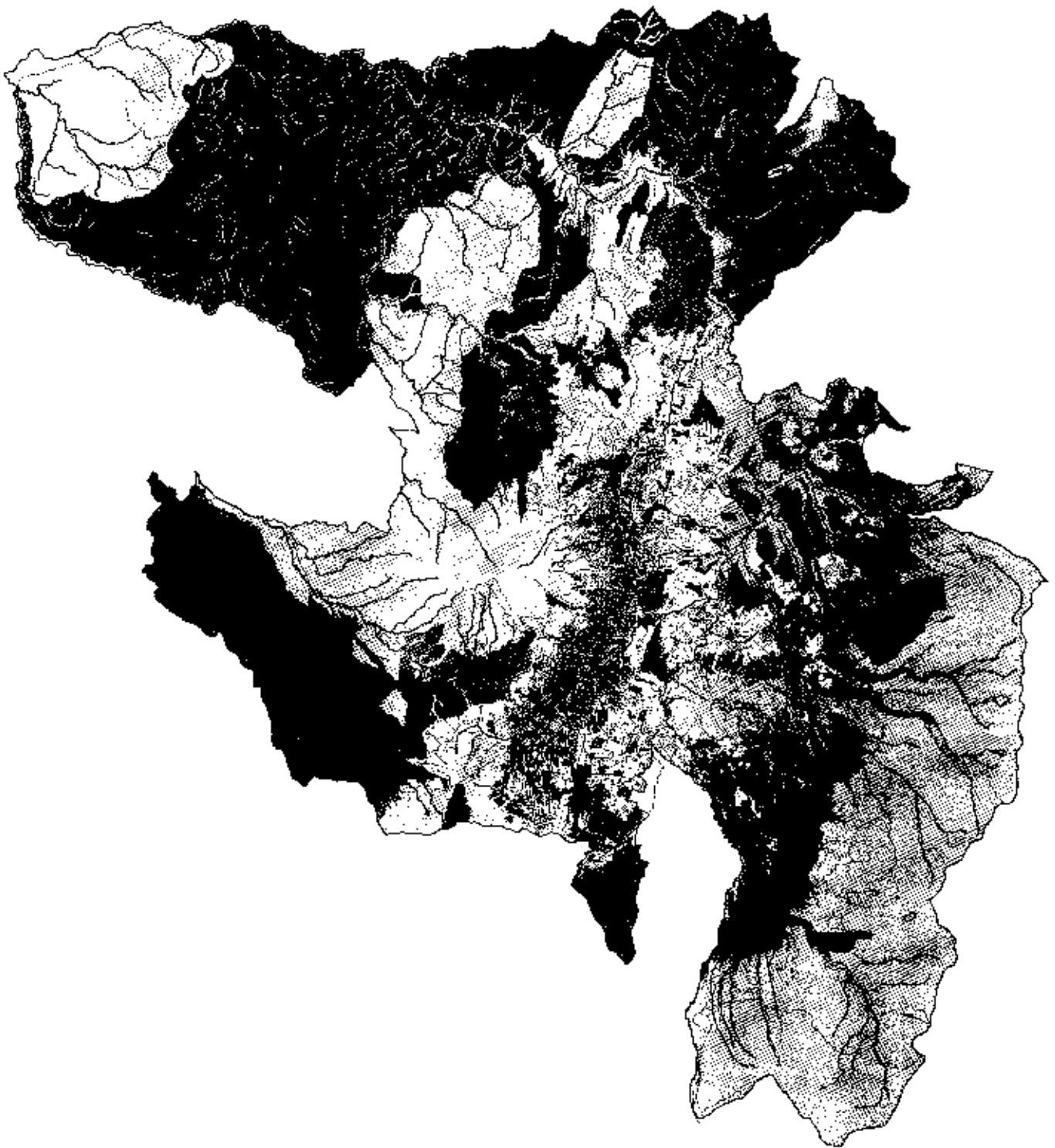
**Las franjas de protección definitivas deberán reflejarse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.

Uit



PLUOS-P1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		LEGENDA PROTECCION - Zona - Zona - Zona - Zona - Zona		ZONAS DE PROTECCION - Zona - Zona - Zona - Zona		ESCALA 1:50,000	
	PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO							
	MAPA DE AREAS DE PROTECCION ESPECIAL							
INSTITUCION: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DIRECCION: DIRECCION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL ELABORADO POR: [Firma]		FECHA: 2011		MES: DICIEMBRE 2011		AMBITO:		

cei



MAPA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

MAPA DE USO DE SUELO PRINCIPAL

PUOS-U1

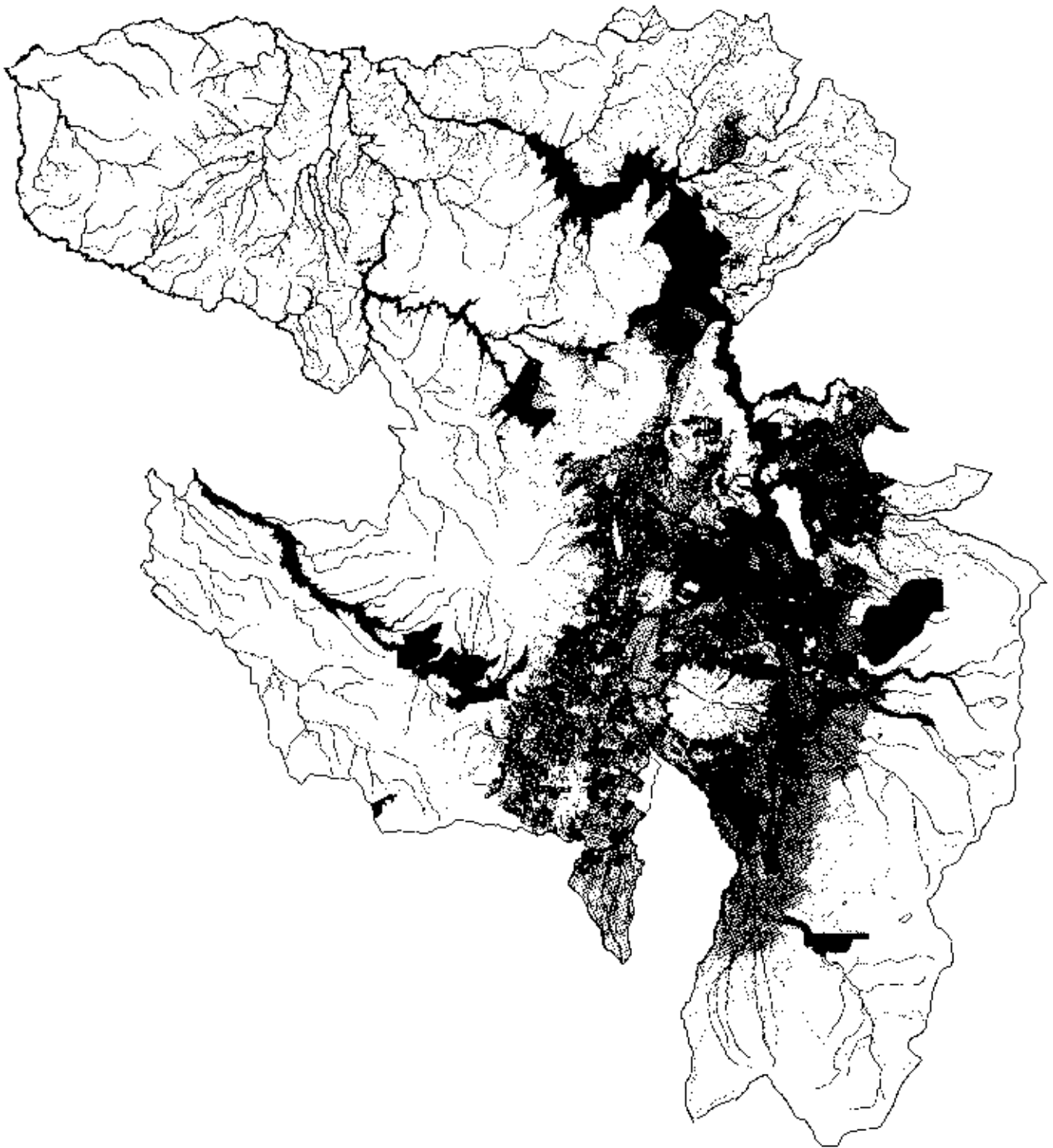
Uso de Suelo Principal		Situación	
	Ag. no. 1		Reserva
	Ag. no. 2		Reserva
	Ag. no. 3		Reserva
	Ag. no. 4		Reserva
	Ag. no. 5		Reserva
	Ag. no. 6		Reserva
	Ag. no. 7		Reserva
	Ag. no. 8		Reserva
	Ag. no. 9		Reserva
	Ag. no. 10		Reserva
	Ag. no. 11		Reserva
	Ag. no. 12		Reserva
	Ag. no. 13		Reserva
	Ag. no. 14		Reserva
	Ag. no. 15		Reserva
	Ag. no. 16		Reserva
	Ag. no. 17		Reserva
	Ag. no. 18		Reserva
	Ag. no. 19		Reserva
	Ag. no. 20		Reserva
	Ag. no. 21		Reserva
	Ag. no. 22		Reserva
	Ag. no. 23		Reserva
	Ag. no. 24		Reserva
	Ag. no. 25		Reserva
	Ag. no. 26		Reserva
	Ag. no. 27		Reserva
	Ag. no. 28		Reserva
	Ag. no. 29		Reserva
	Ag. no. 30		Reserva
	Ag. no. 31		Reserva
	Ag. no. 32		Reserva
	Ag. no. 33		Reserva
	Ag. no. 34		Reserva
	Ag. no. 35		Reserva
	Ag. no. 36		Reserva
	Ag. no. 37		Reserva
	Ag. no. 38		Reserva
	Ag. no. 39		Reserva
	Ag. no. 40		Reserva
	Ag. no. 41		Reserva
	Ag. no. 42		Reserva
	Ag. no. 43		Reserva
	Ag. no. 44		Reserva
	Ag. no. 45		Reserva
	Ag. no. 46		Reserva
	Ag. no. 47		Reserva
	Ag. no. 48		Reserva
	Ag. no. 49		Reserva
	Ag. no. 50		Reserva

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS
 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS - AV. LAZARO GARCIA 1001
 QUITO - ECUADOR

[Handwritten signature]

ESCALA: 0 5.000 m
 FECHA: 18/04/2009; 2/11
 CANTON: QUITO

14



MAPA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

MAPA DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

PUOS-Z1

Deposito y Edificabilidad

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

ELABORADO POR: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INEC) - QUITO

[Handwritten signature]

ESCALA: 1:5000

FECHA: JUNIO 2011

PROYECTO

W