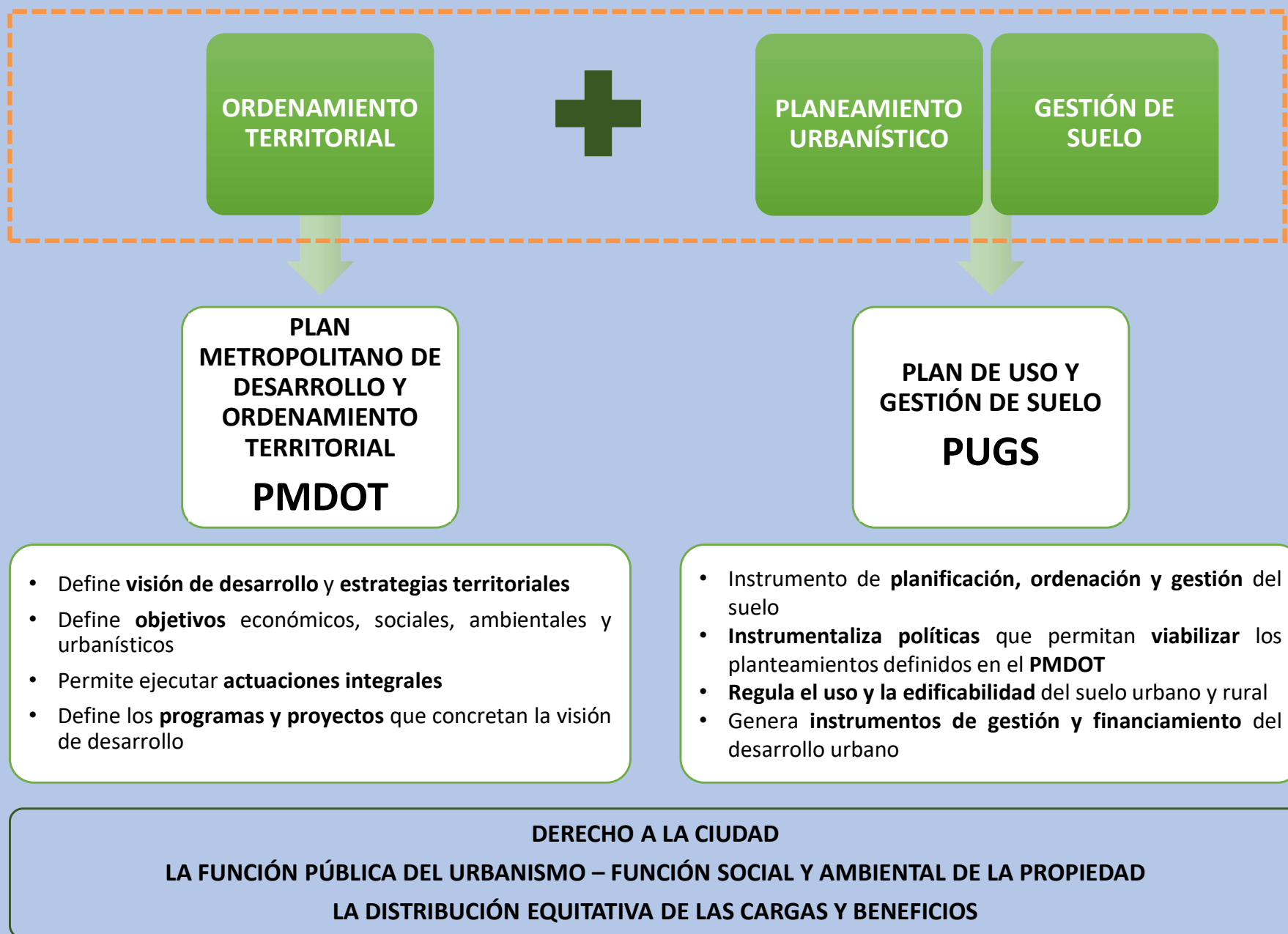


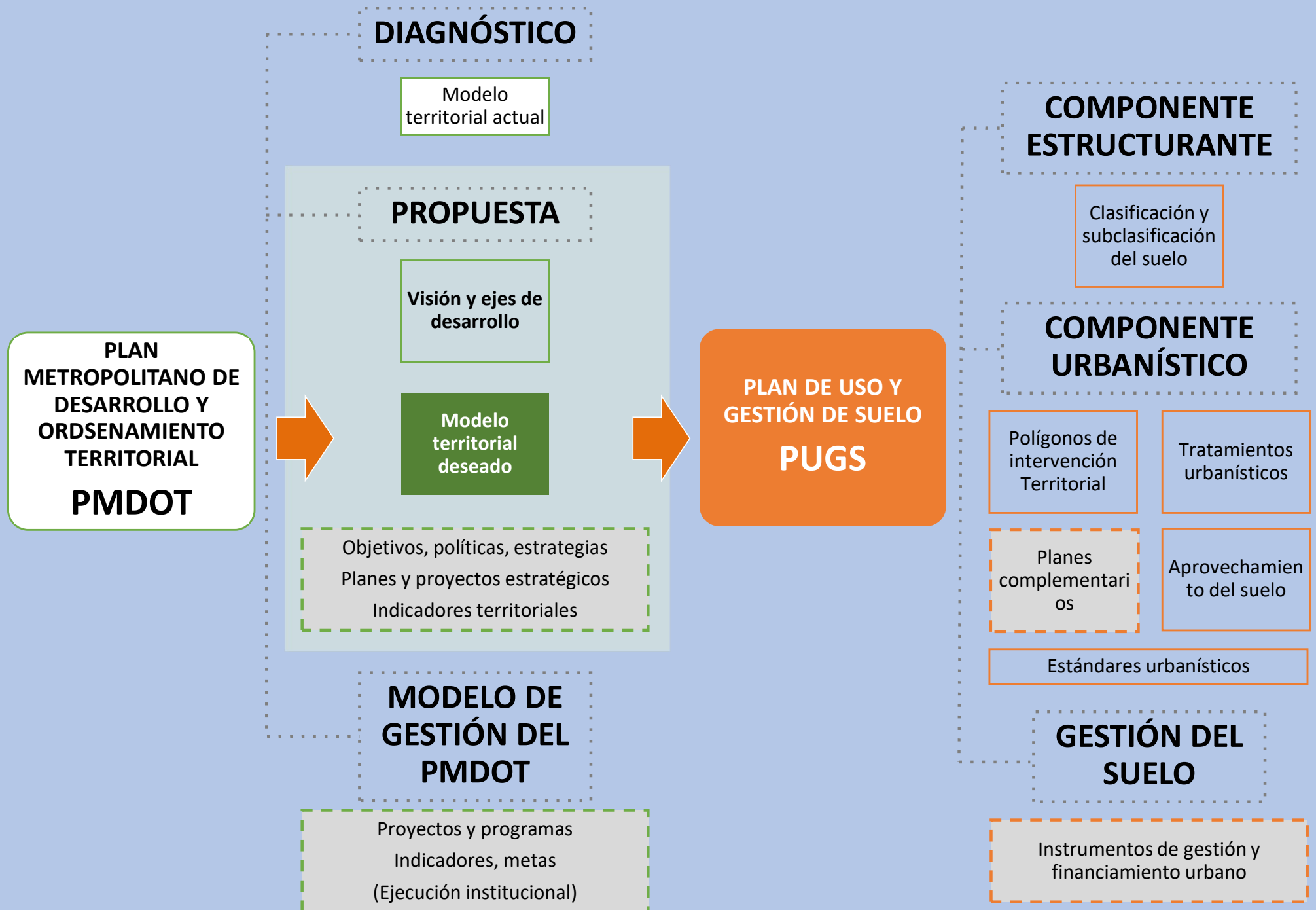
QUÉ ES EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de **organizar espacial y funcionalmente** las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. (MIDUVI, 2016)

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO (LOOTUGS)





Quito renace como una ciudad que protege e impulsa a sus ciudadanos, que permite alcanzar los sueños de las niñas y los niños, que brinda todo tipo de oportunidades a su juventud y que cuida a quienes nos cuidan; una ciudad de justicia social que se afianza como la locomotora del desarrollo nacional y Capital referente en América Latina. Una ciudad segura, democrática e inclusiva; donde conviven la creación de riqueza con la generación de trabajo digno, en una economía moderna, dinámica e innovadora; una ciudad que ha erradicado la pobreza y todas las formas de violencia; un territorio diverso, intercultural e integrado, un ejemplo de sostenibilidad.

MODELO TERRITORIAL DESEADO:

**PROBLEMÁTICAS Y
POTENCIALIDADES DMQ**



**Pontificia Universidad
Católica del Ecuador**

BERNARDO ROSERO

Área del Distrito: 423.074,86 Ha

URBANO: 42.468,86 Ha

RURAL: 380.606,00 Ha

El 10% es área urbana

POBLACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

1990 1'409.845 HAB

2010 2'239.191 HAB

72% de la población
SUELO URBANO

28% de la población
SUELO RURAL

73% de los viajes
motorizados son por
medio de transporte
público

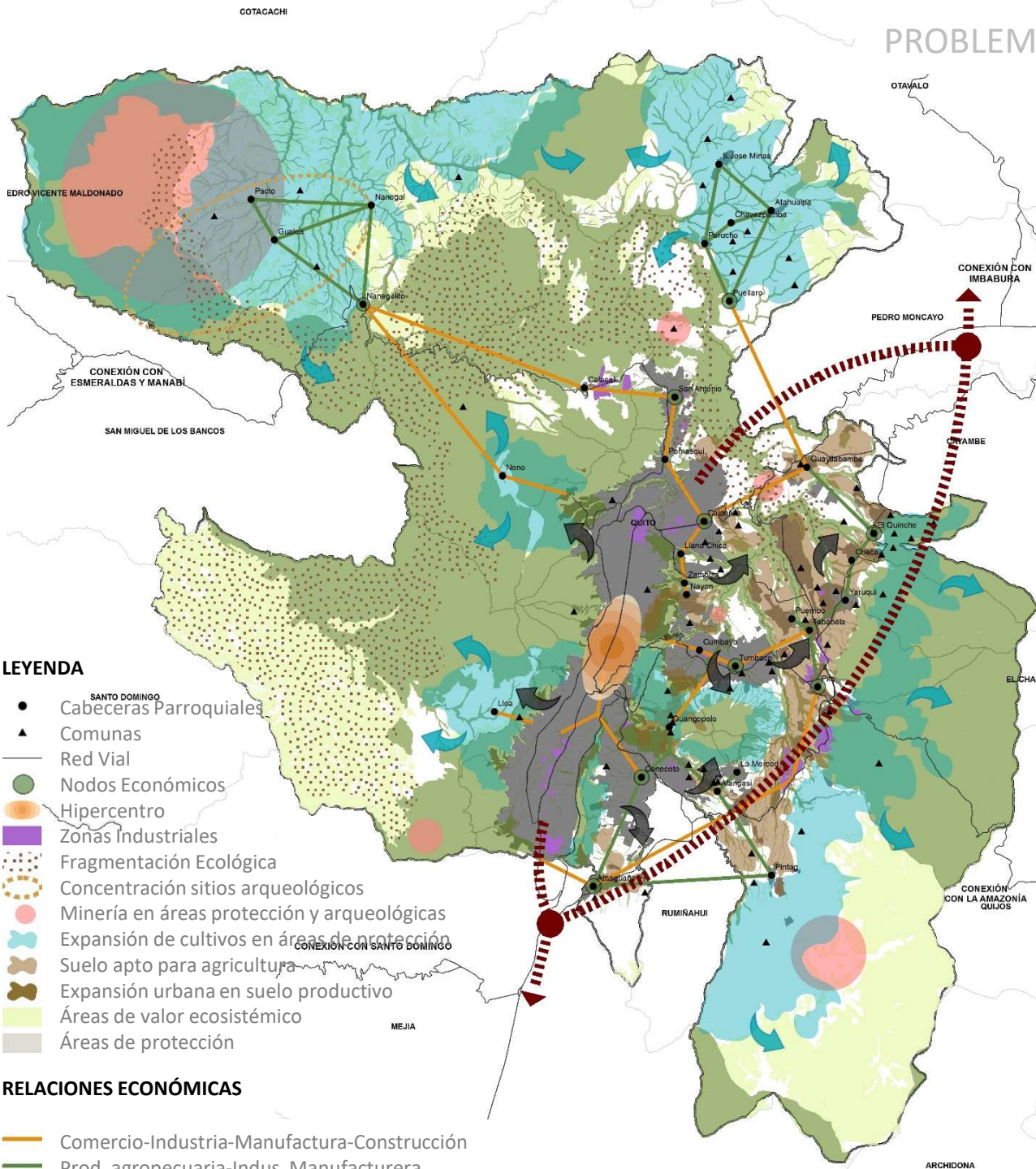
2'633.748 HABITANTES (2020)



Fuente: PUOS vigente, 2018

MODELO TERRITORIAL ACTUAL

PROBLEMÁTICAS FRENTE A LA EXPANSIÓN URBANA



SUBUTILIZACIÓN
DEL SUELO URBANO
SERVIDO

AFECTACIÓN DEL
PATRIMONIO NATURAL
Y ARQUEOLÓGICO

DESPLAZAMIENTOS
LARGOS ENTRE EL
TRABAJO Y LA VIVIENDA

INEQUIDAD AL
ACCESO DEL SUELO

OCUPACIÓN URBANA EN
ZONAS CON CAPACIDAD
DE CULTIVOS

FRACCIONAMIENTO
DEL SUELO RURAL
(derechos y acciones)

ALTA INVERSIÓN
MUNICIPAL EN LA
PROVISIÓN DE
SERVICIOS EN LA
PERIFERIA

MODELO TERRITORIAL DESEADO

RESPUESTA A LOS PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES identificados en el diagnóstico territorial del DMQ a través de **LINEAMIENTOS CONCEPTUALES** y objetivos generales.

EJES ESTRATÉGICOS de actuación en el territorio.

Articular un sistema eficiente de **MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD** integrado al sistema de **MICRORREGIONES SOSTENIBLES RURALES**.

Promover, a través de la aplicación de los instrumentos de planificación, **PRINCIPIOS DE EQUIDAD EN LAS DIFERENTES ESCALAS TERRITORIALES**

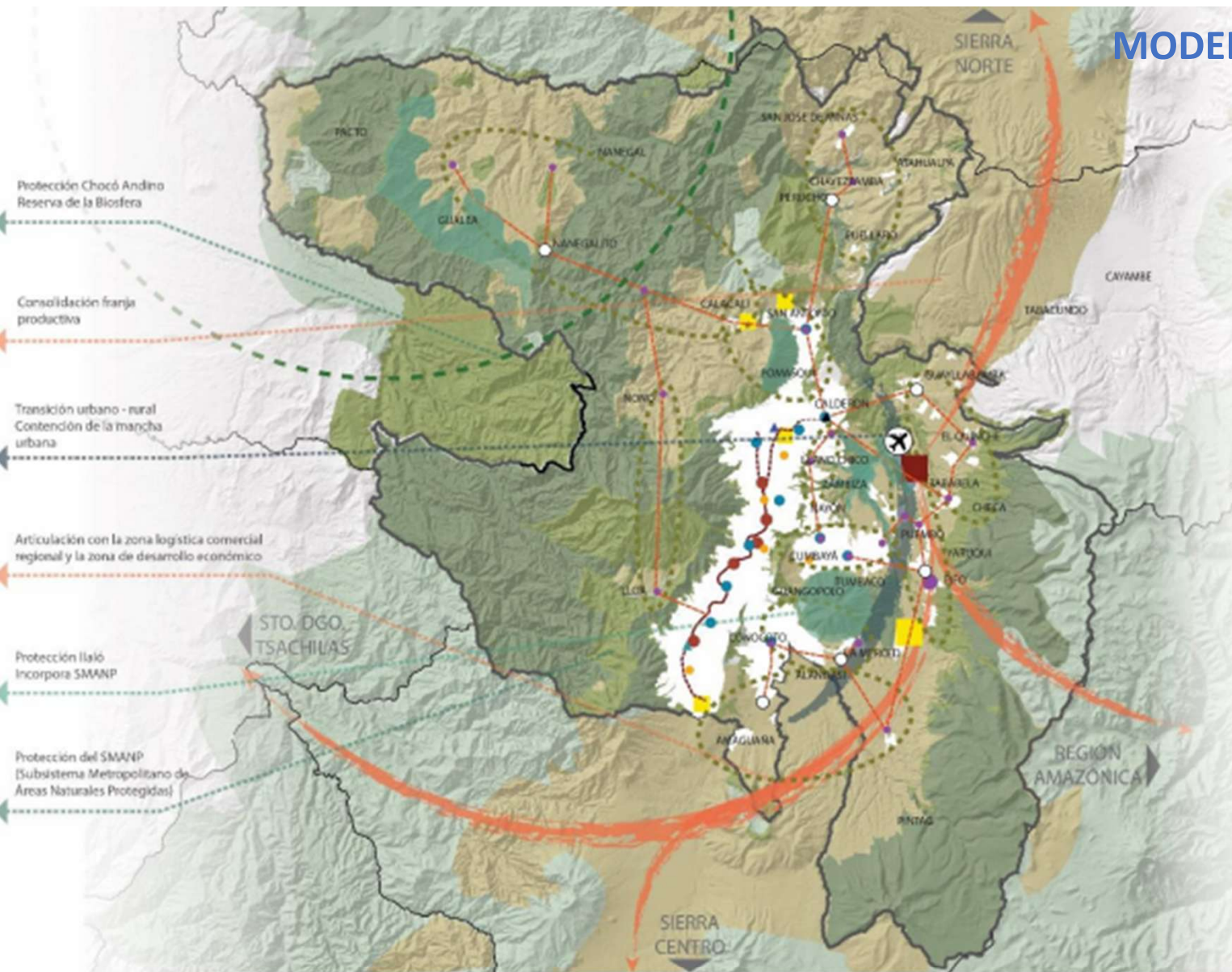
Fortalecer y consolidar los sistemas del **MODELO POLICÉNTRICO Y SUS CENTRALIDADES**.

Proteger y recuperar el **PATRIMONIO NATURAL, HISTÓRICO Y CULTURAL**.

Establecer los principios para **REDUCIR LA VULNERABILIDAD SOCIAL**

MODELO TERRITORIAL DESEADO

RESULTADO



LEYENDA

- | | | | |
|---|--|--|----------------------|
| Aeropuerto | Polígonos industriales | Zona de desarrollo económico | CENTRALIDADES |
| Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosques Protectores | Zona logística comercial regional | Microrregiones Sostenibles | Escala metropolitana |
| Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP) | Conexión entre microrregiones | Contención de la mancha urbana | Escala zonal |
| Propuesta SMANP (Catequilla, Jalunguilla, Ilaló, ampliación ACUS Mashpi y Pachijal) | Primera línea del metro de Quito | Nodo articulador de microrregiones | Escala sectorial |
| Sistema Provincial de Áreas de Conservación y Uso Sostenible (SPACUS) y Áreas de Protección Ecológica | Extensión de la línea 1 del metro de Quito | Estación de transferencia Calderón - Carapungo | |
| Franja y zonas productivas | Zona económica productiva | Terminal Terrestre Carcelén | |
| | | Terminal Terrestre Quitumbe | |

Fuente: STHV, 2024

Slide 11

RD2

Actualizar mapa e incluir palabras claves

Rogelio Davalos, 6/30/2021

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



**Pontificia Universidad
Católica del Ecuador**

BERNARDO ROSERO

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

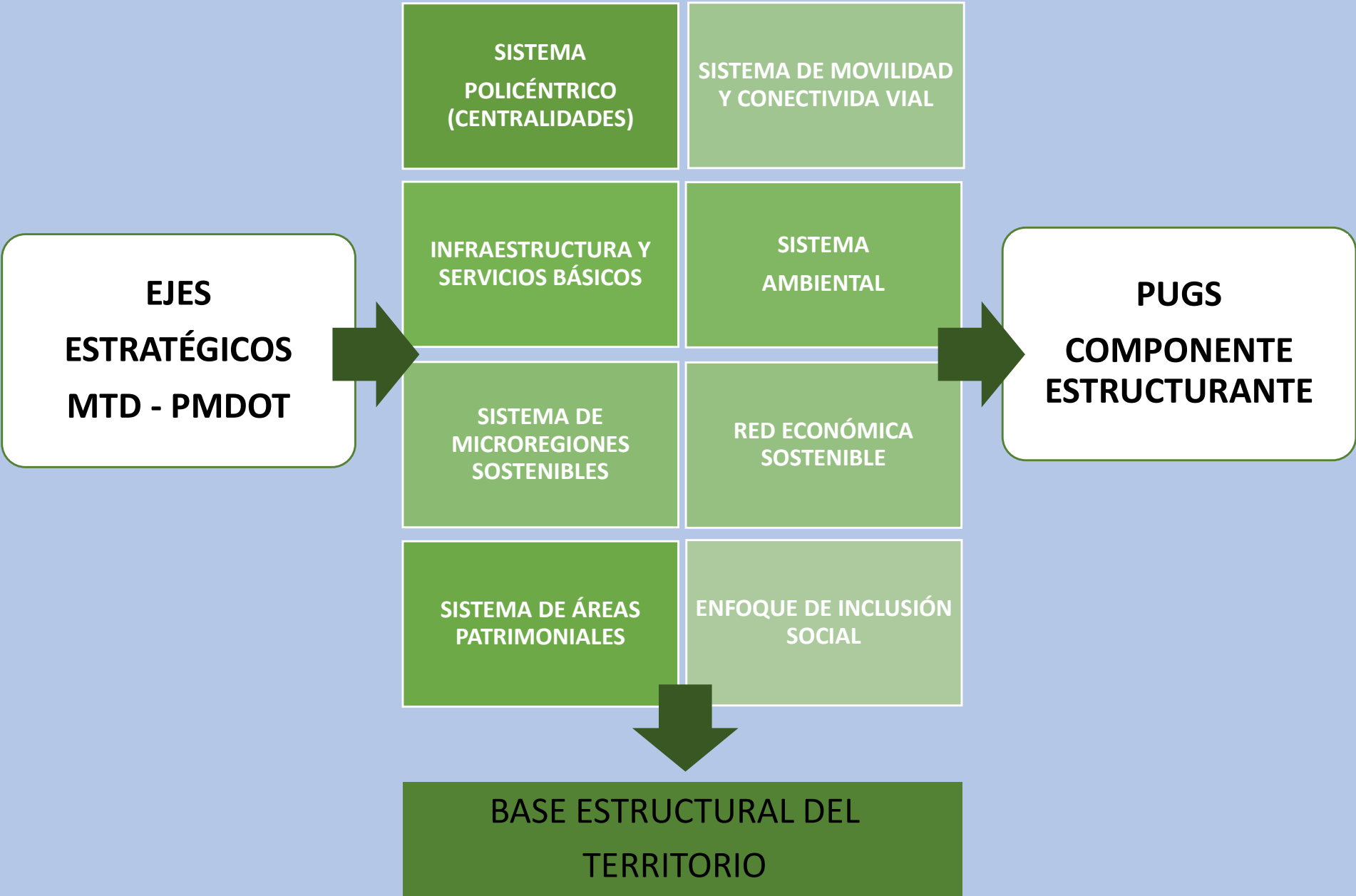


**Pontificia Universidad
Católica del Ecuador**

BERNARDO ROSERO

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

BASE ESTRUCTURAL - MTD

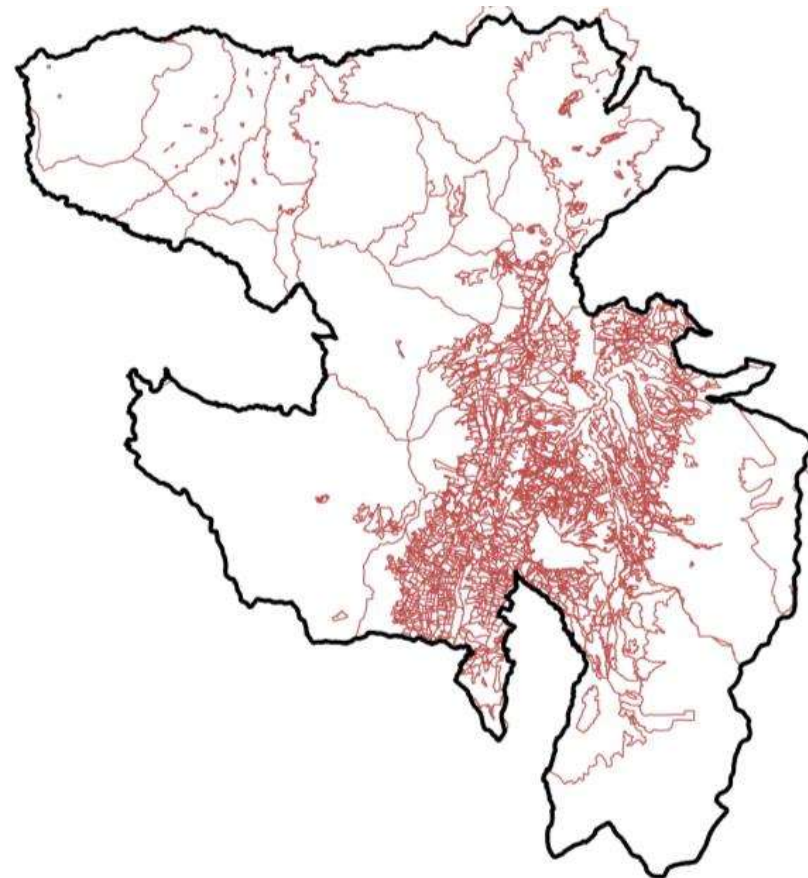


CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

CONCEPTO Y DEFINICIÓN

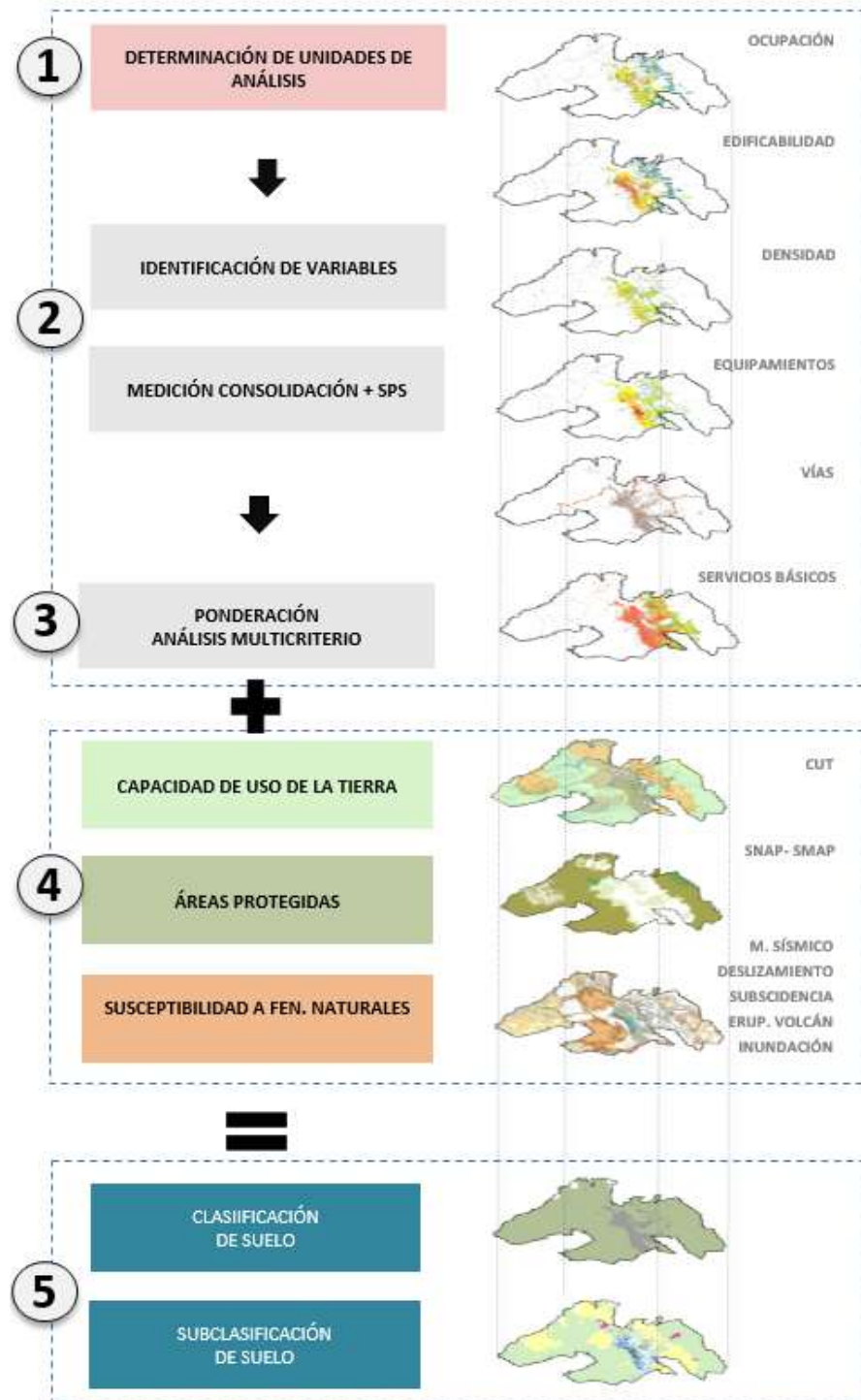
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

La LOOTUGS en el Art.17 define que en los **planes de uso y gestión** de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural independiente de la asignación político administrativa de cada parroquia. Posteriormente, el suelo urbano y rural debe ser subclasificado.



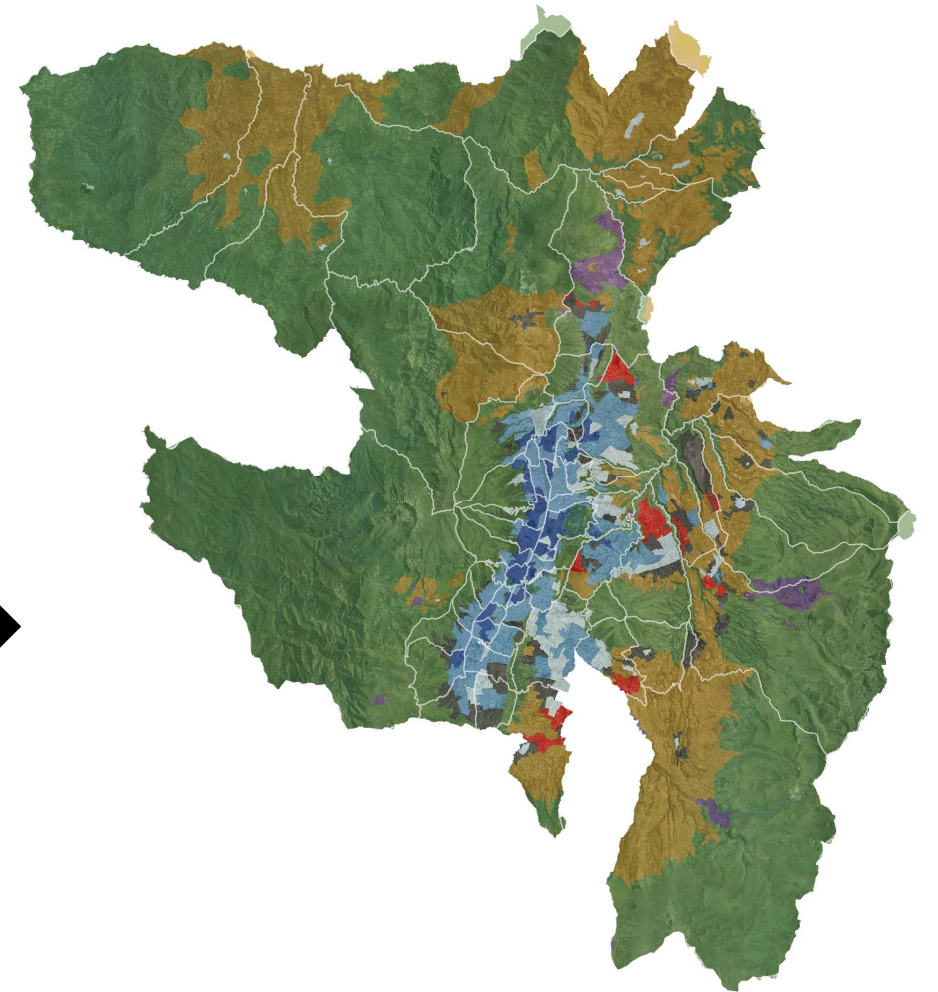
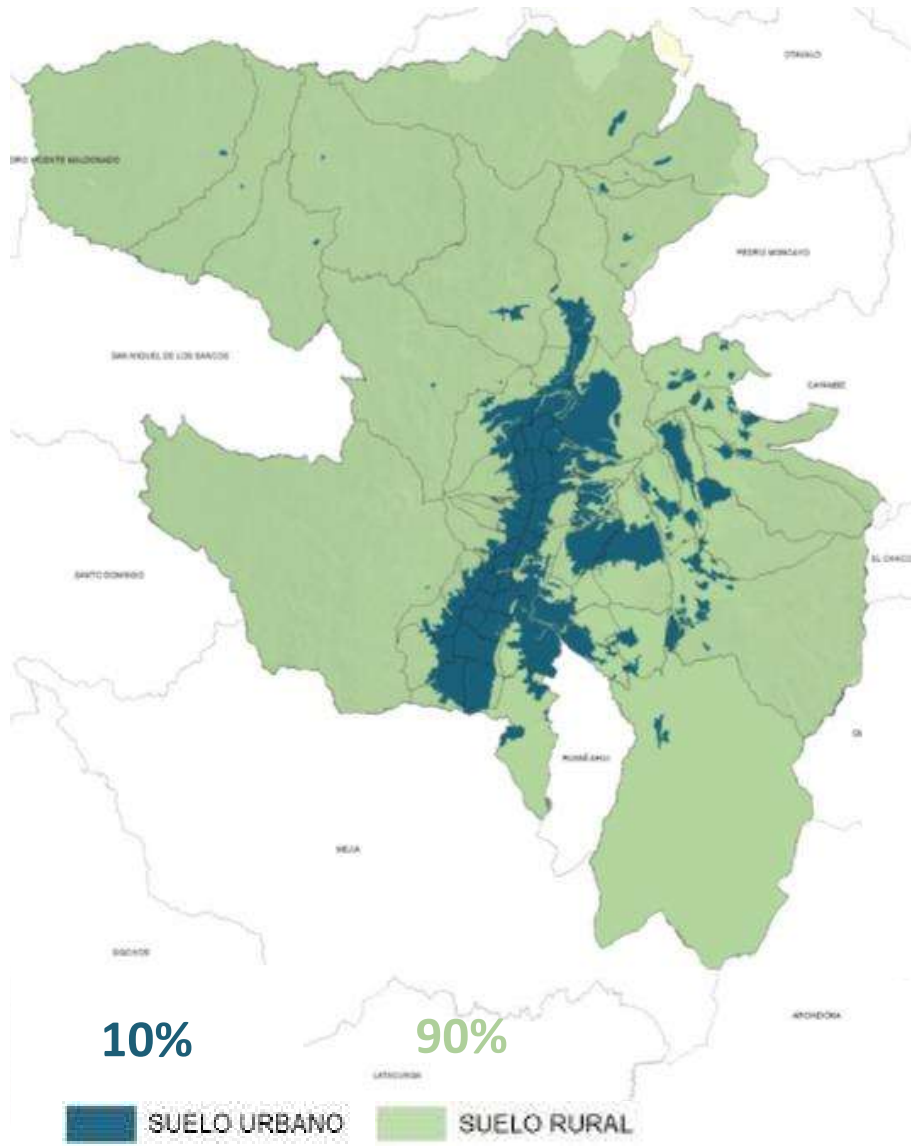
2153

**UNIDADES
DE ANÁLISIS
EN EL DMQ**



CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN

PROPUESTA PUGS



URBANO

- ALTO
 - MEDIO
 - BAJO
 - NO CONSOLIDADO
 - PROTECCIÓN
- CONSOLIDADO

RURAL

- EXPANSIÓN URBANA
- PRODUCCIÓN
- PROTECCIÓN
- APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

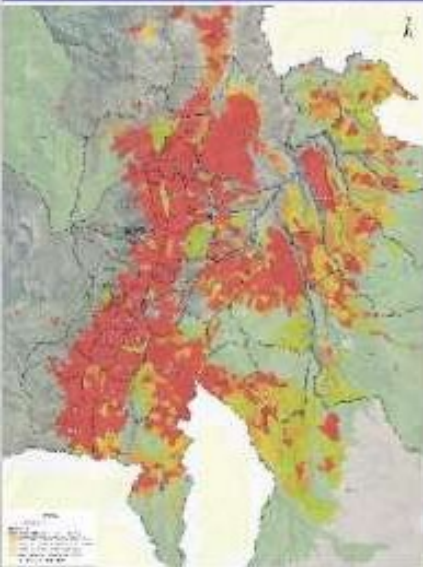
COMPONENTE URBANÍSTICO



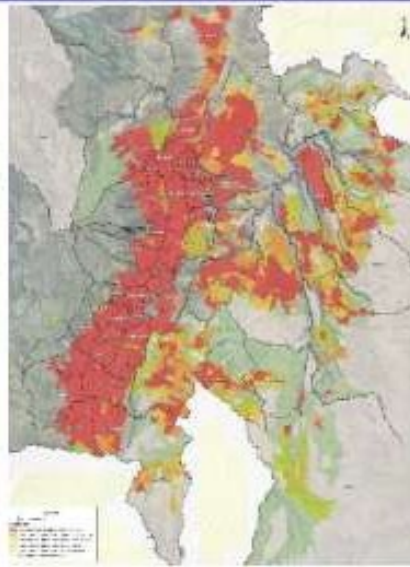
**Pontificia Universidad
Católica del Ecuador**

BERNARDO ROSERO

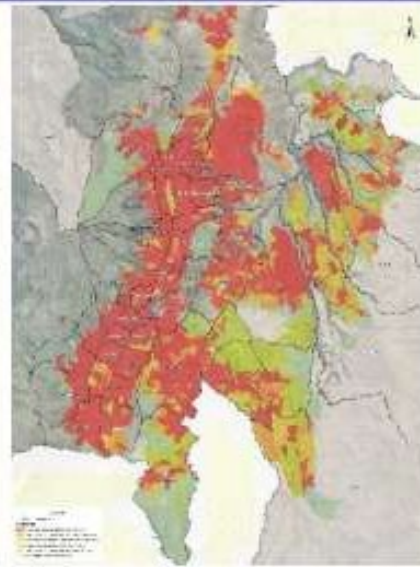
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DESAGREGACIÓN DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE



Energía eléctrica



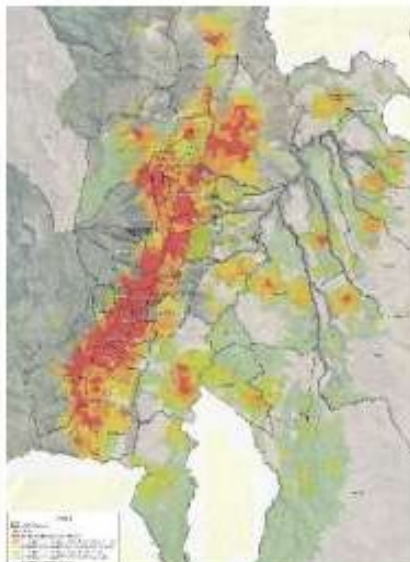
Alcantarillado



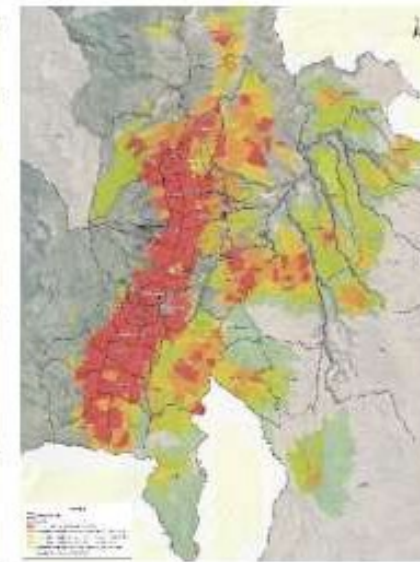
Agua potable



Equip. Salud



Equip. Educación



Equip. Áreas verdes

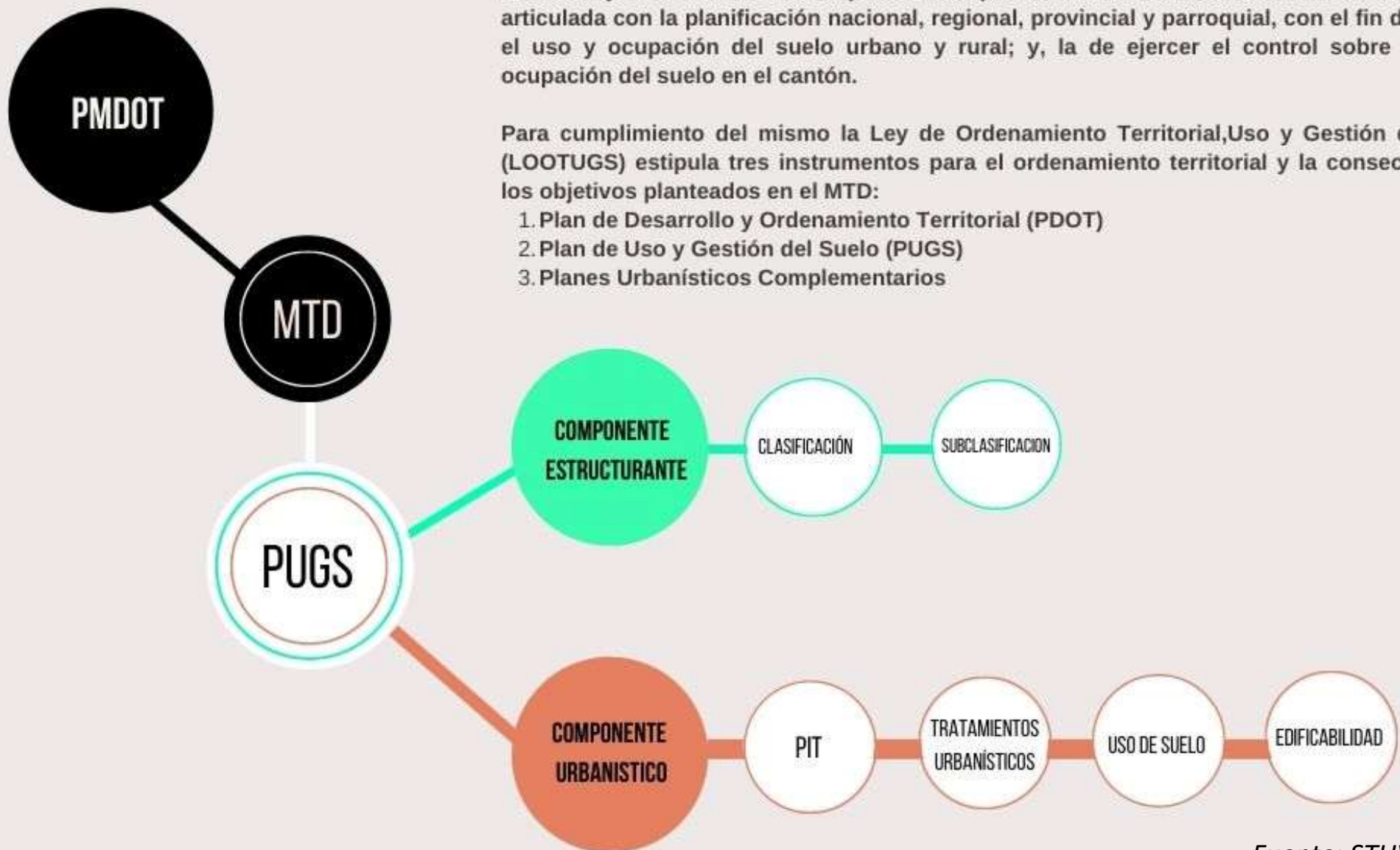
De acuerdo a la información de equipamientos y servicios que ya contienen una ponderación, dividir por: Eq de salud, de educación, áreas verdes; y servicios por electricidad, agua potable, alcantarillado. Realizar mapas individuales.

ESCALAS DE PLANEAMIENTO

El artículo 264 numerales 1 y 2 de la Norma Suprema establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Para cumplimiento del mismo la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo (LOOTUGS) estipula tres instrumentos para el ordenamiento territorial y la consecución de los objetivos planteados en el MTD:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)
2. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)
3. Planes Urbanísticos Complementarios





POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)

CONCEPTO

¿QUE SON LOS PIT?

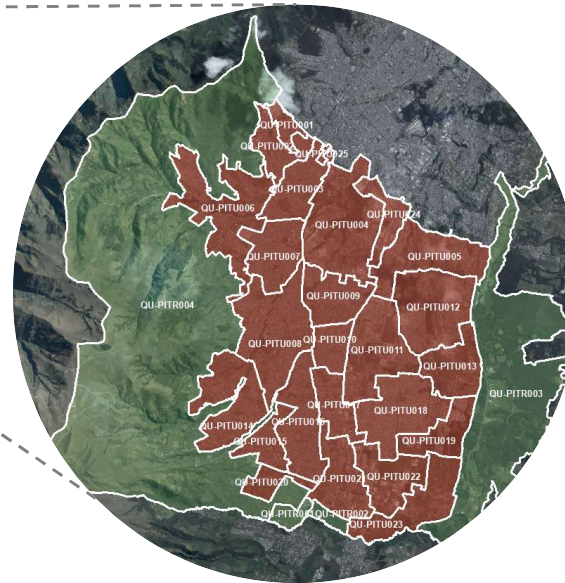
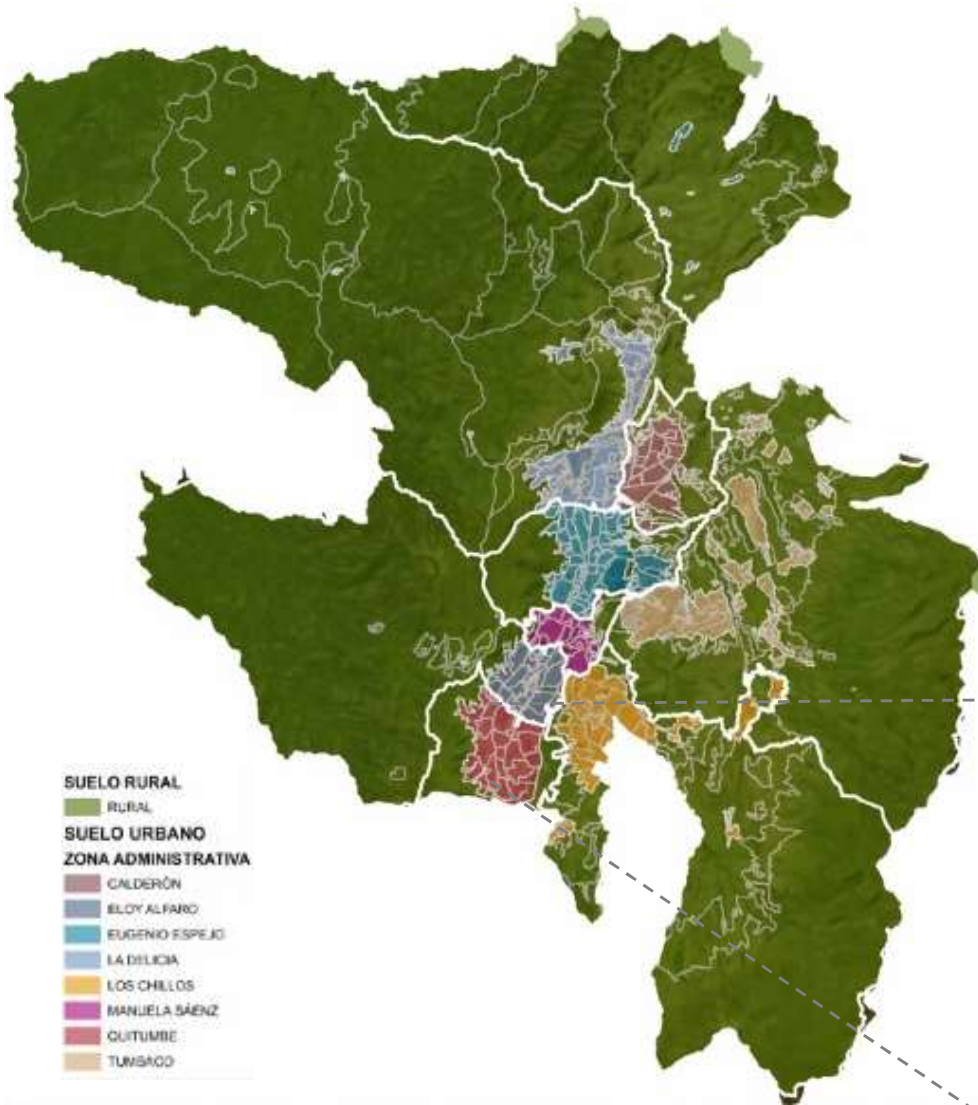
La LOOTUGS en el Art.41 define que los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo.

¿CÓMO SE LOS DEFINE?

A partir de la identificación de **CARACTERÍSTICAS HOMOGÉNEAS** de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

¿CUÁNTOS PIT TIENE EL DMQ?

164 PITS RURALES
376 PITS URBANOS



EJEMPLO AZ QUITUMBE



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

CONCEPTO

¿CUÁLES SON?

La LOOTUGS en el Art.42 Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial.

¿CÓMO SE LOS DEFINE?

A partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.

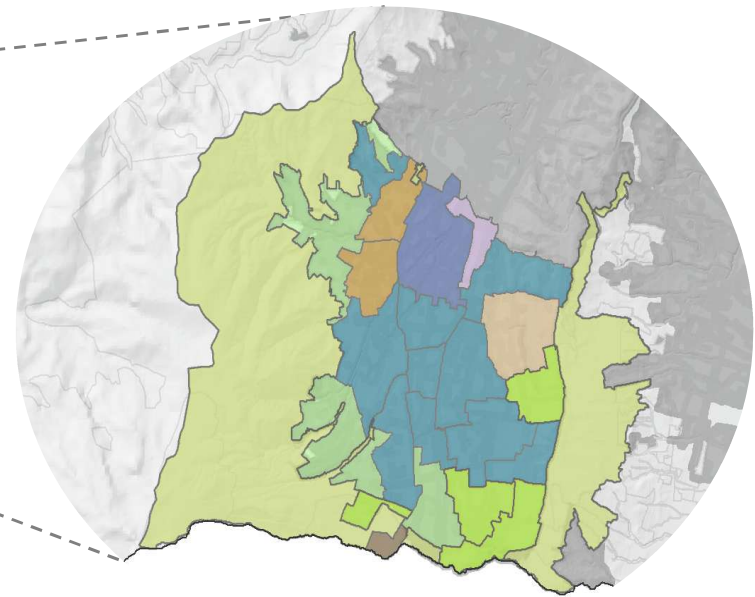
10 TRATAMIENTOS SUELO RURAL
11 TRATAMIENTOS SUELO URBANO

TRATAMIENTO PITS URBANOS

- CONSERVACIÓN
- CONSOLIDACIÓN
- DESARROLLO
- MEJORAMIENTO GRADUAL
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- POTENCIACIÓN
- PROTECCIÓN URBANÍSTICA
- RECUPERACIÓN
- RENOVACIÓN
- SOSTENIMIENTO

TRATAMIENTO PITS RURALES

- CONSERVACIÓN
- DESARROLLO
- MITIGACIÓN
- OCUPACIÓN RESTRINGIDA
- OCUPACIÓN SOSTENIBLE
- PROMOCIÓN PRODUCTIVA
- RECUPERACIÓN



EJEMPLO AZ QITUMBE

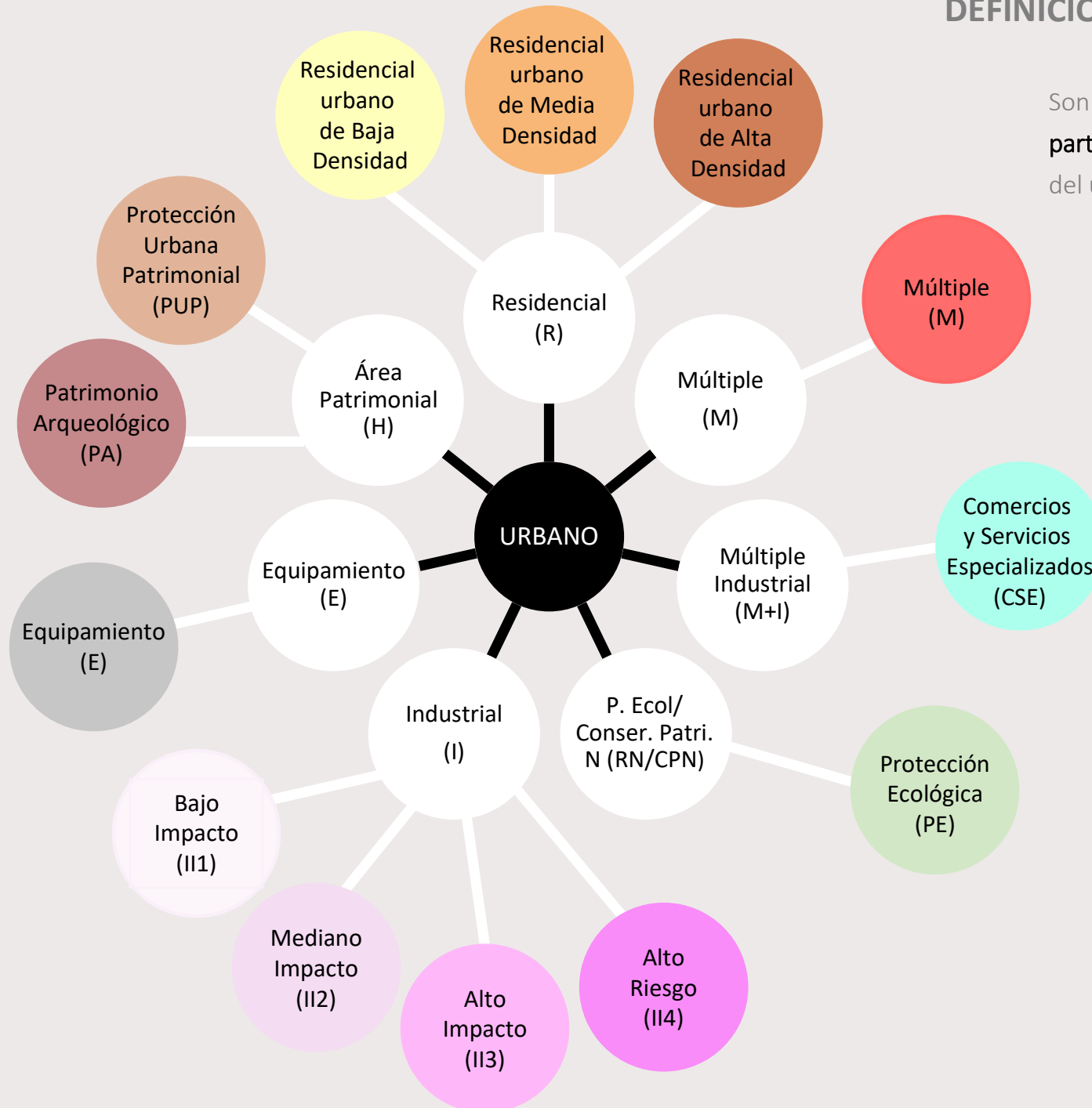
USOS DE SUELO



**Pontificia Universidad
Católica del Ecuador**

BERNARDO ROSERO

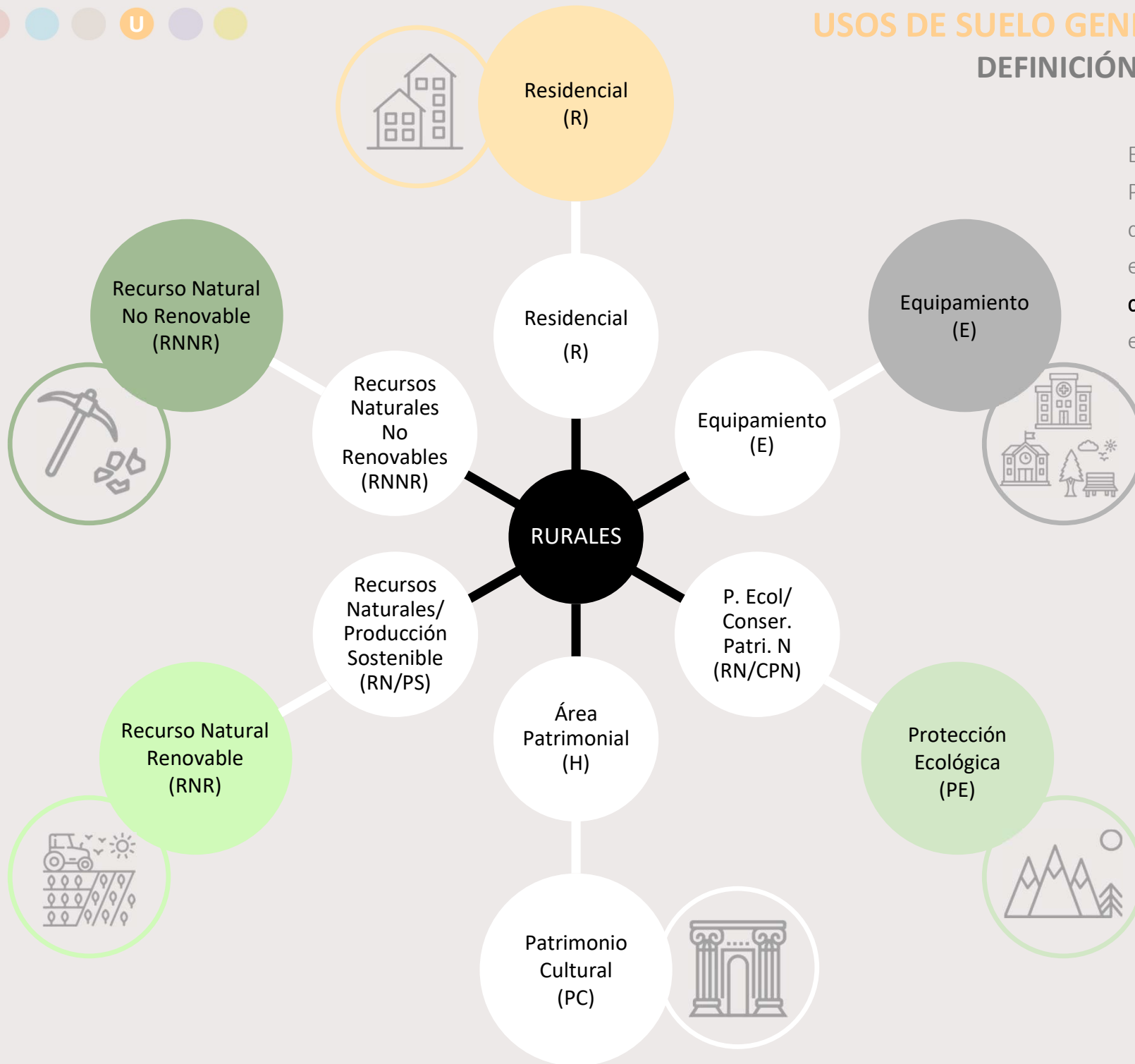
Son aquellos que **detallan y particularizan** las disposiciones del uso general



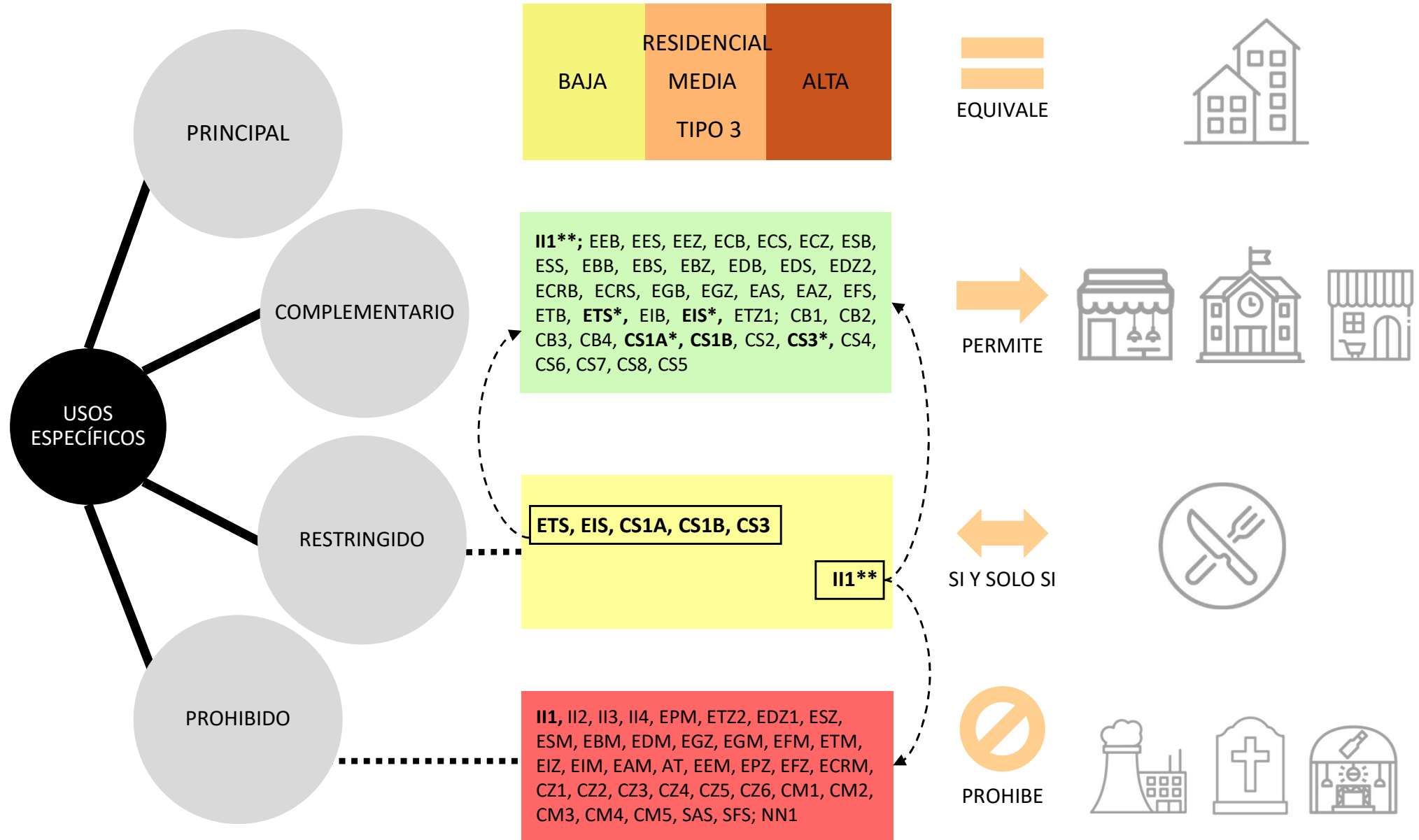
USOS DE SUELO GENERALES RURALES

DEFINICIÓN Y EQUIVALENCIAS

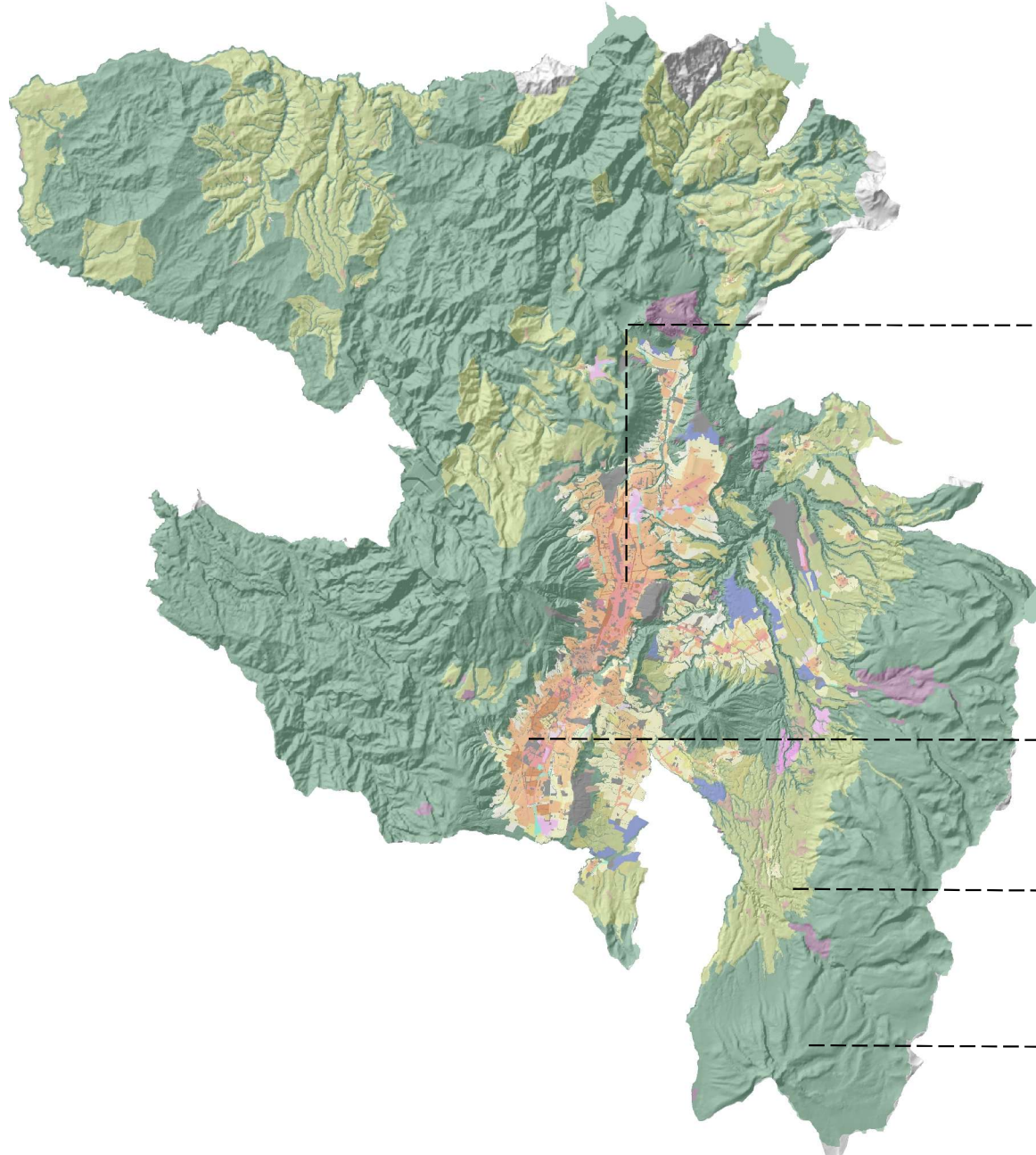
Es aquel definido por el PUGS que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el **dominante y mayoritario** en el PIT.



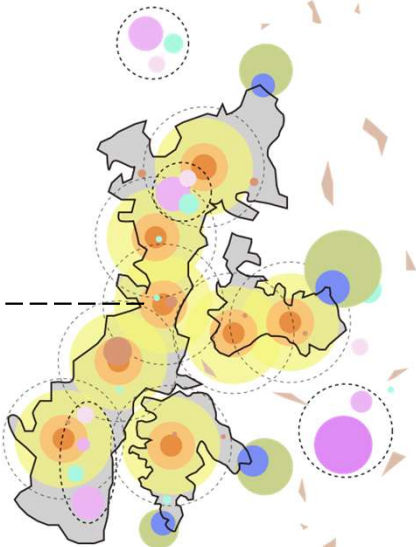
USOS DE SUELO ESPECÍFICOS COMPATIBILIDADES



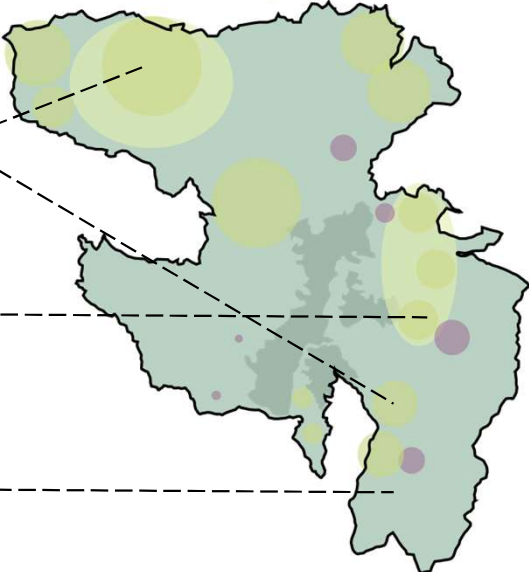
USOS DE SUELO GENERALES PROPUESTA EN RELACIÓN AL MTD



Sistema
Policéntrico



Microrregiones
Sostenibles

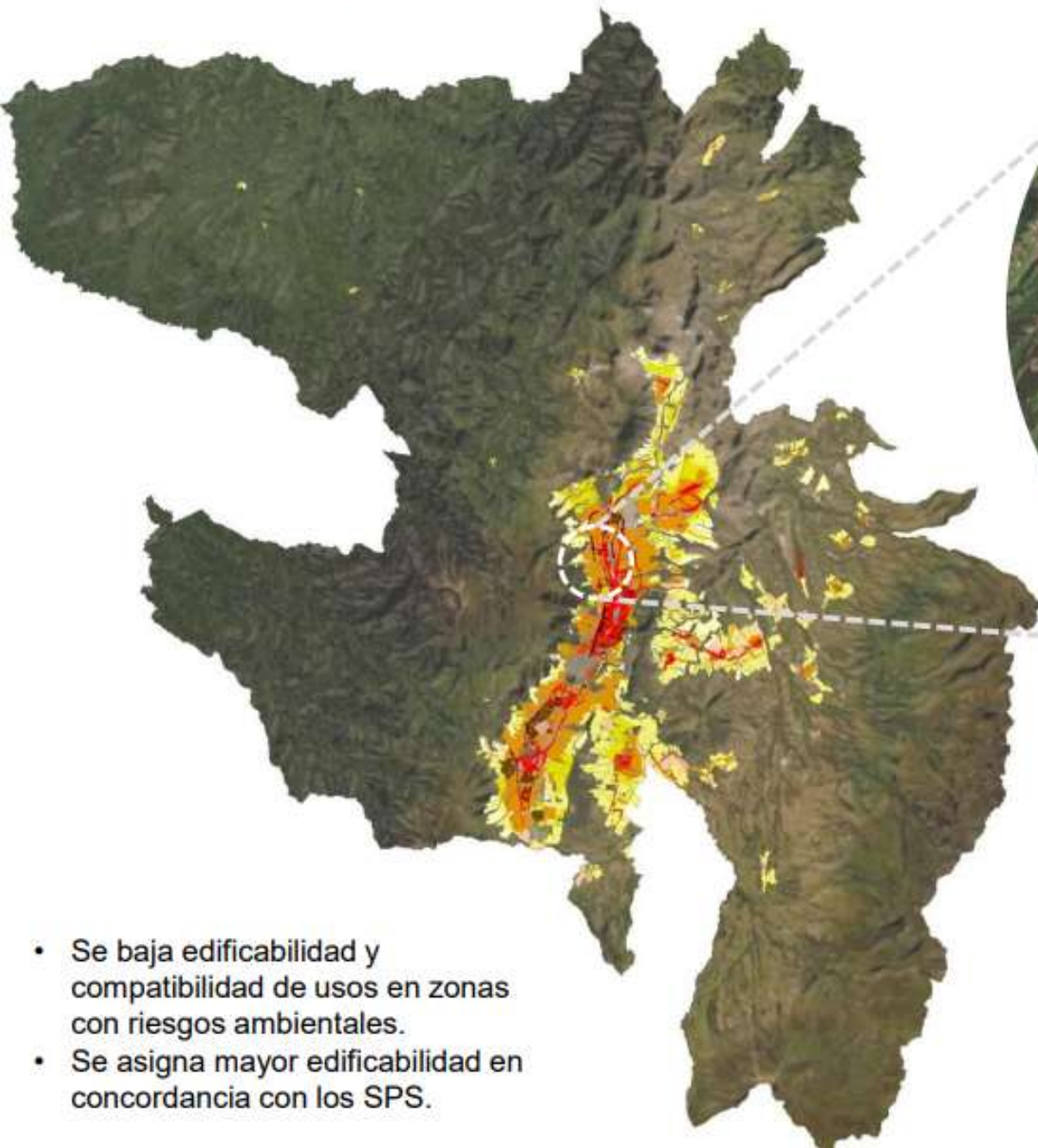


Suelo apto para
el cultivo

Protección
Natural

Fuente: STHV, 2021

Usos residenciales y múltiple en suelo urbano



Suelo Urbano

LEYENDA
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
USO PRINCIPAL

Red	Residencial urbano de Alta Densidad - 4
Dark Brown	Residencial urbano de Alta Densidad - 3
Orange	Residencial urbano de Media Densidad - 4
Light Orange	Residencial urbano de Media Densidad - 3
Yellow	Residencial urbano de Media Densidad - 2
Light Yellow	Residencial urbano de Baja Densidad - 3
Very Light Yellow	Residencial urbano de Baja Densidad - 2
Off-white	Residencial urbano de Baja Densidad - 1
Red	Múltiple

- Se baja edificabilidad y compatibilidad de usos en zonas con riesgos ambientales.
- Se asigna mayor edificabilidad en concordancia con los SPS.

EDIFICABILIDAD

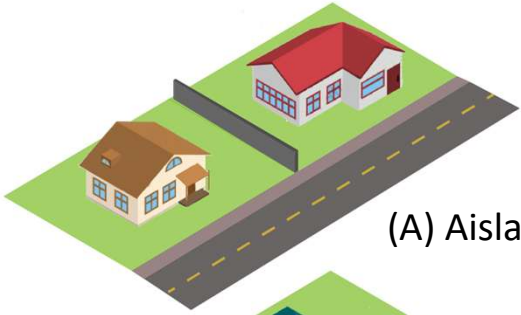


**Pontificia Universidad
Católica del Ecuador**

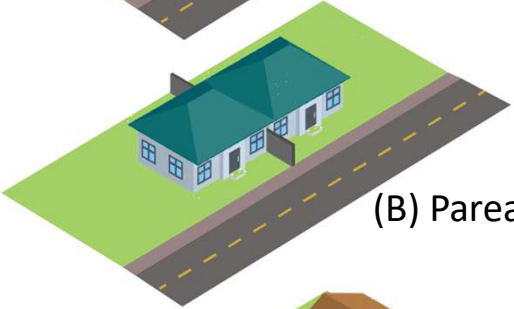
BERNARDO ROSERO



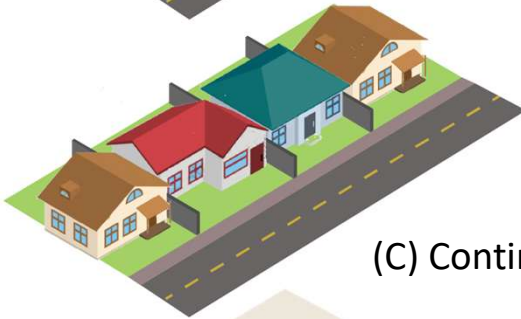
Forma de ocupación del suelo



(A) Aislada



(B) Pareada



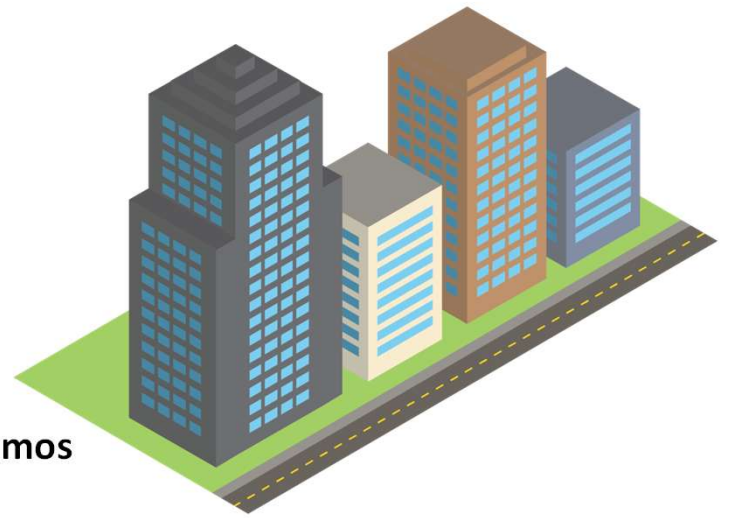
(C) Continua



(D) Sobre línea de fábrica

CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

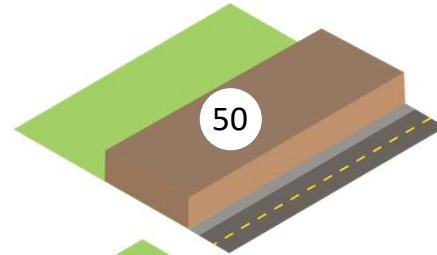
LECTURA DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD



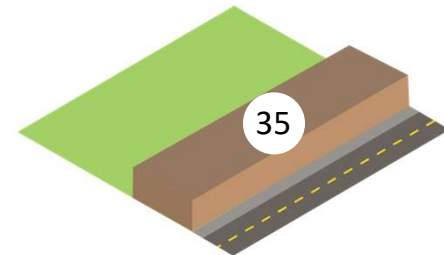
Pisos máximos

A1002-35

Coefficiente de ocupación del suelo

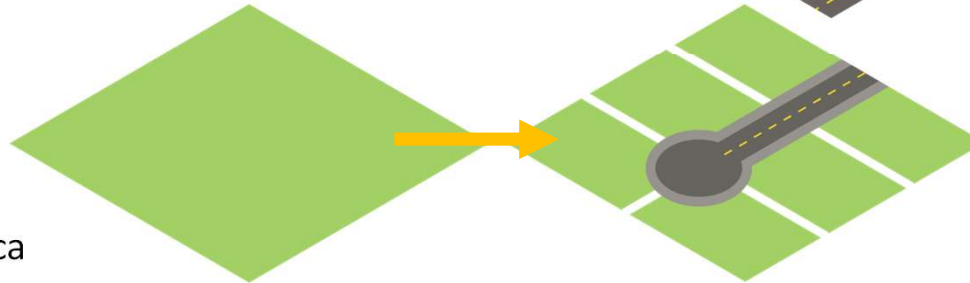


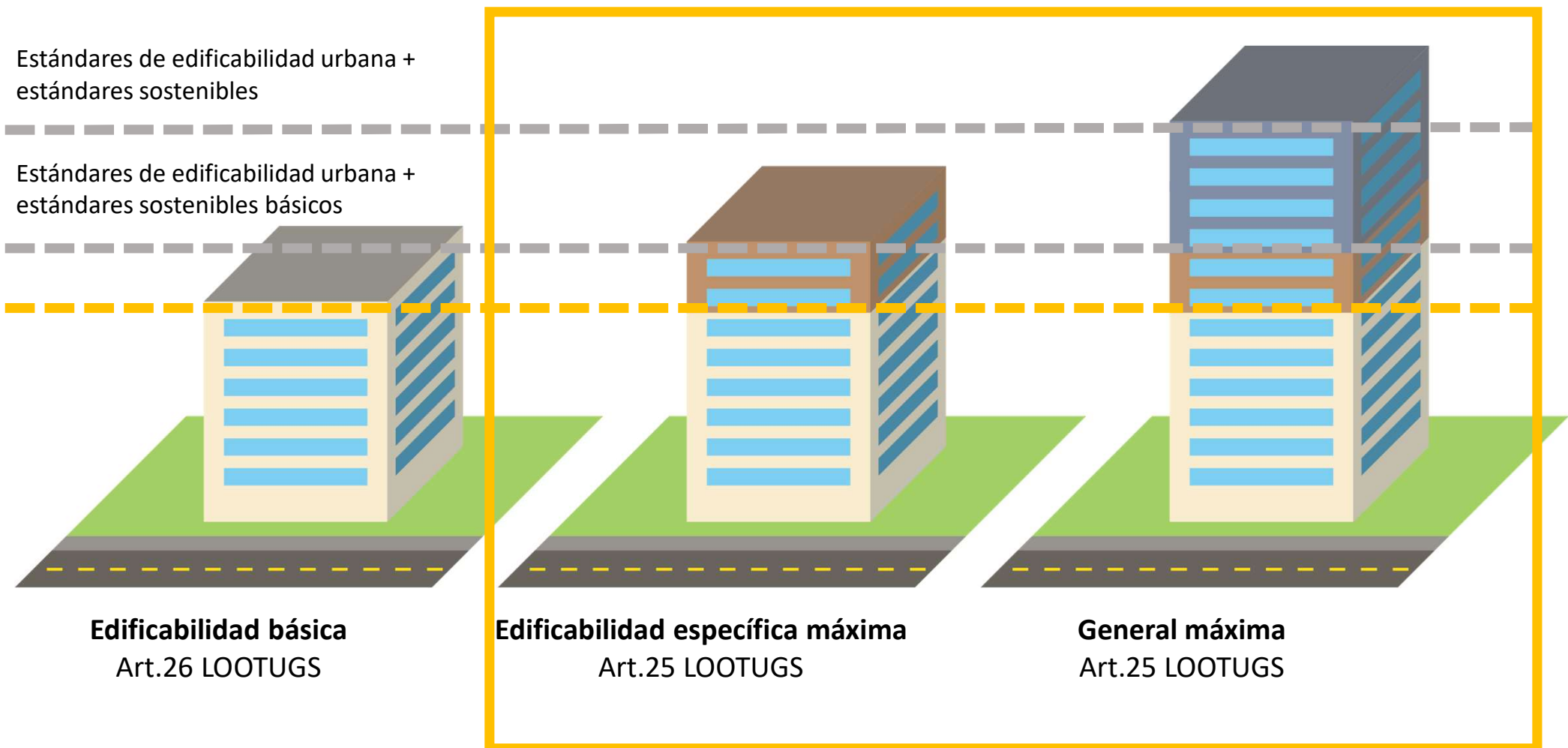
50



35

Lote mínimo





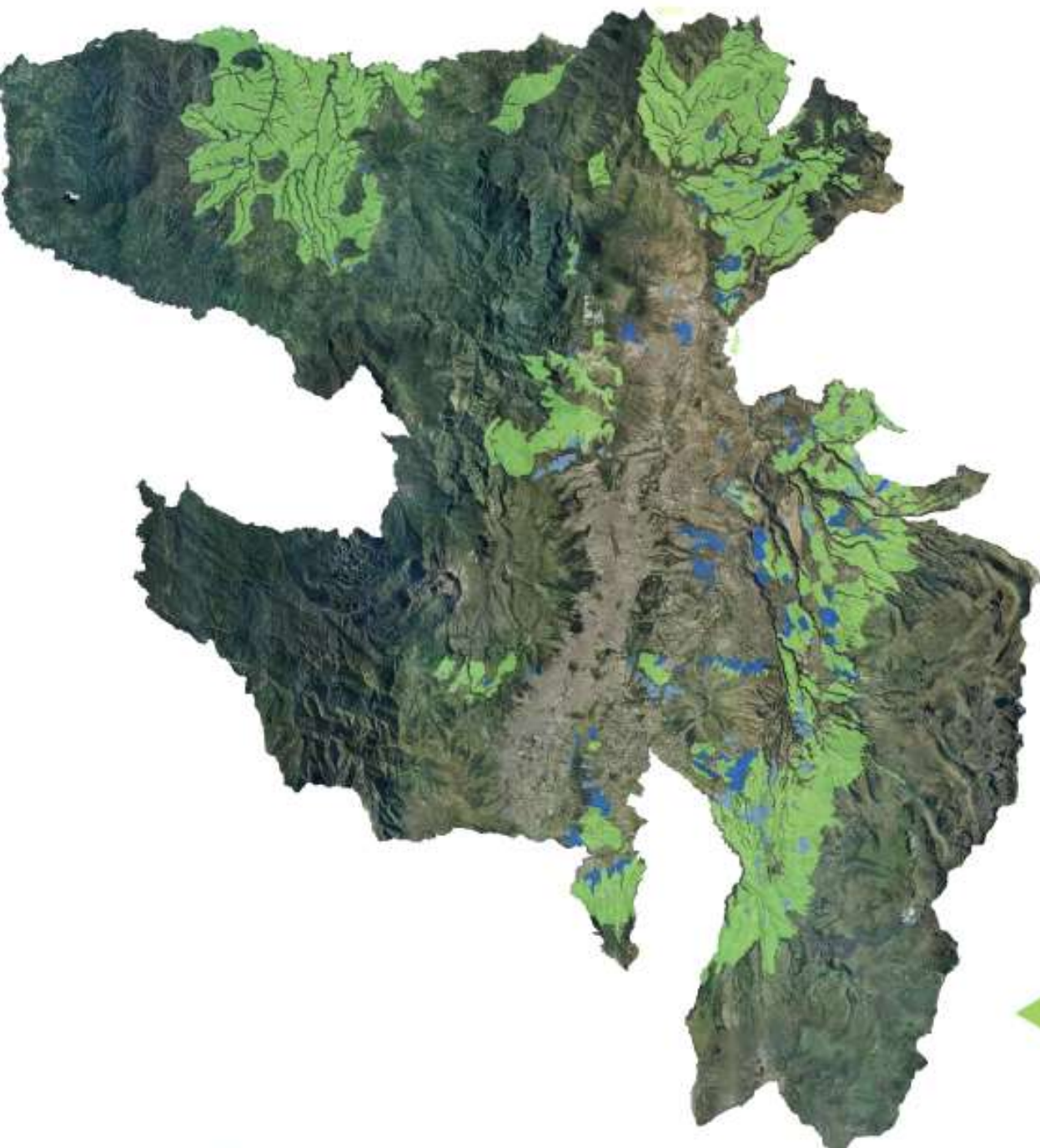
Edificabilidad básica
Art.26 LOOTUGS

Edificabilidad específica máxima
Art.25 LOOTUGS

General máxima
Art.25 LOOTUGS



Venta de edificabilidad



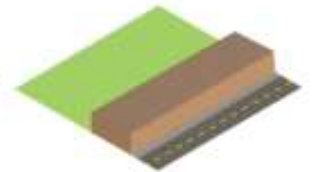
- Recurso Natural Renovable.
- Residencial Rural
- Residencial Rural Restringido



VU - VB

Pisos máximos: 2

COS: Hasta el 35%

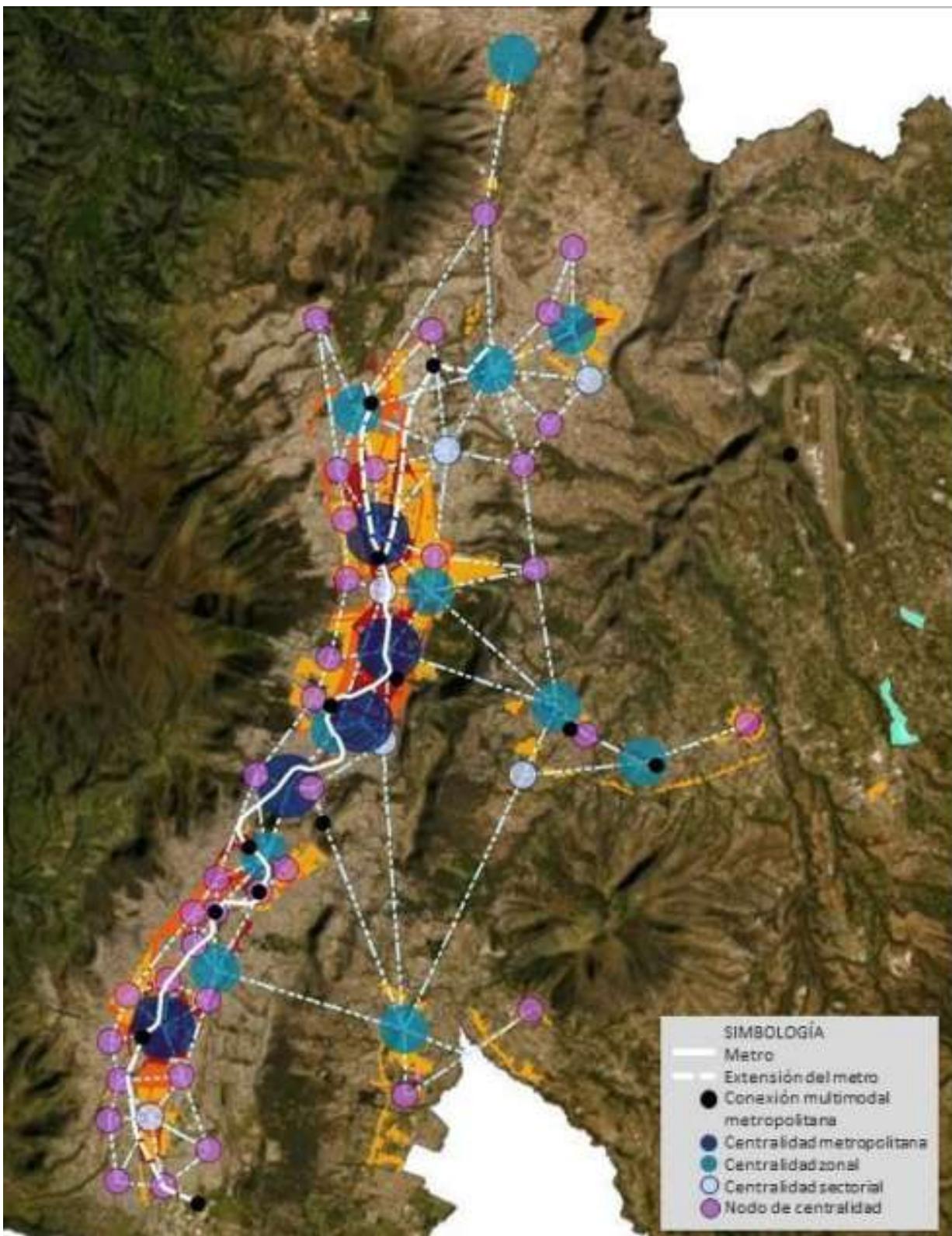


VU - VB

Pisos máximos: 2

COS: Hasta el 5%





Pisos entre: 4, 8



Pisos máximos entre: 16, 18, 20

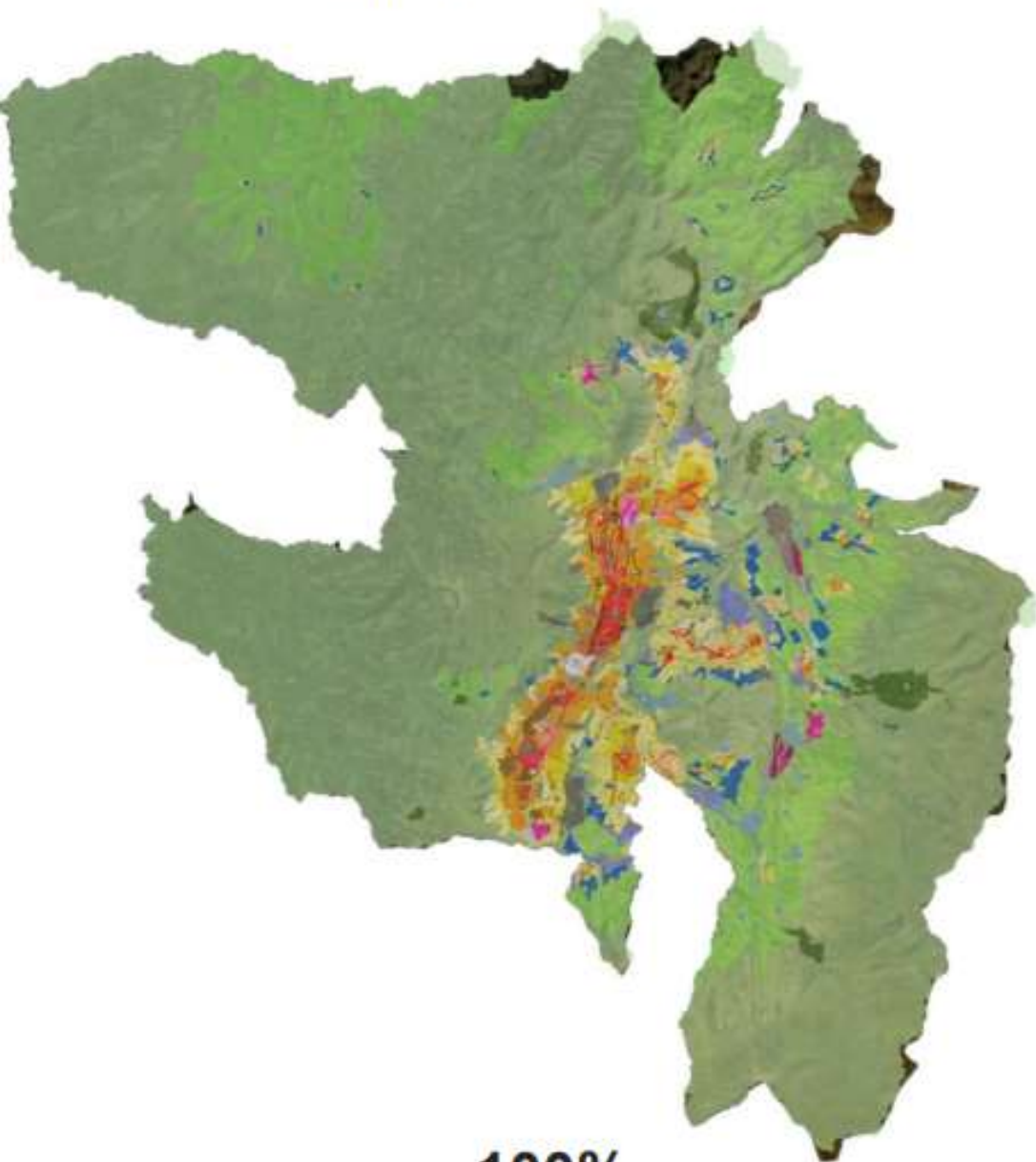


Pisos entre: 16, 20, 40



Edificabilidad básica

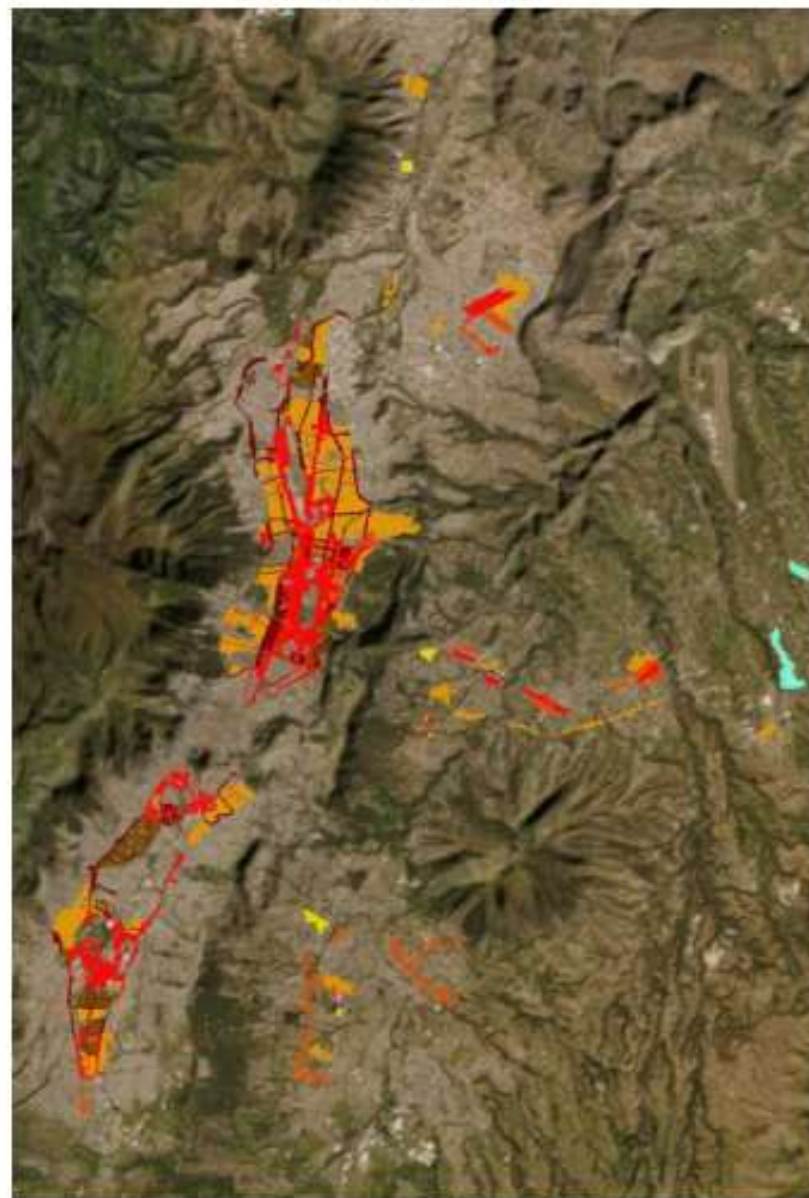
Área: 420.038 ha



100%

Edificabilidad general máxima

Área: 5.371 ha

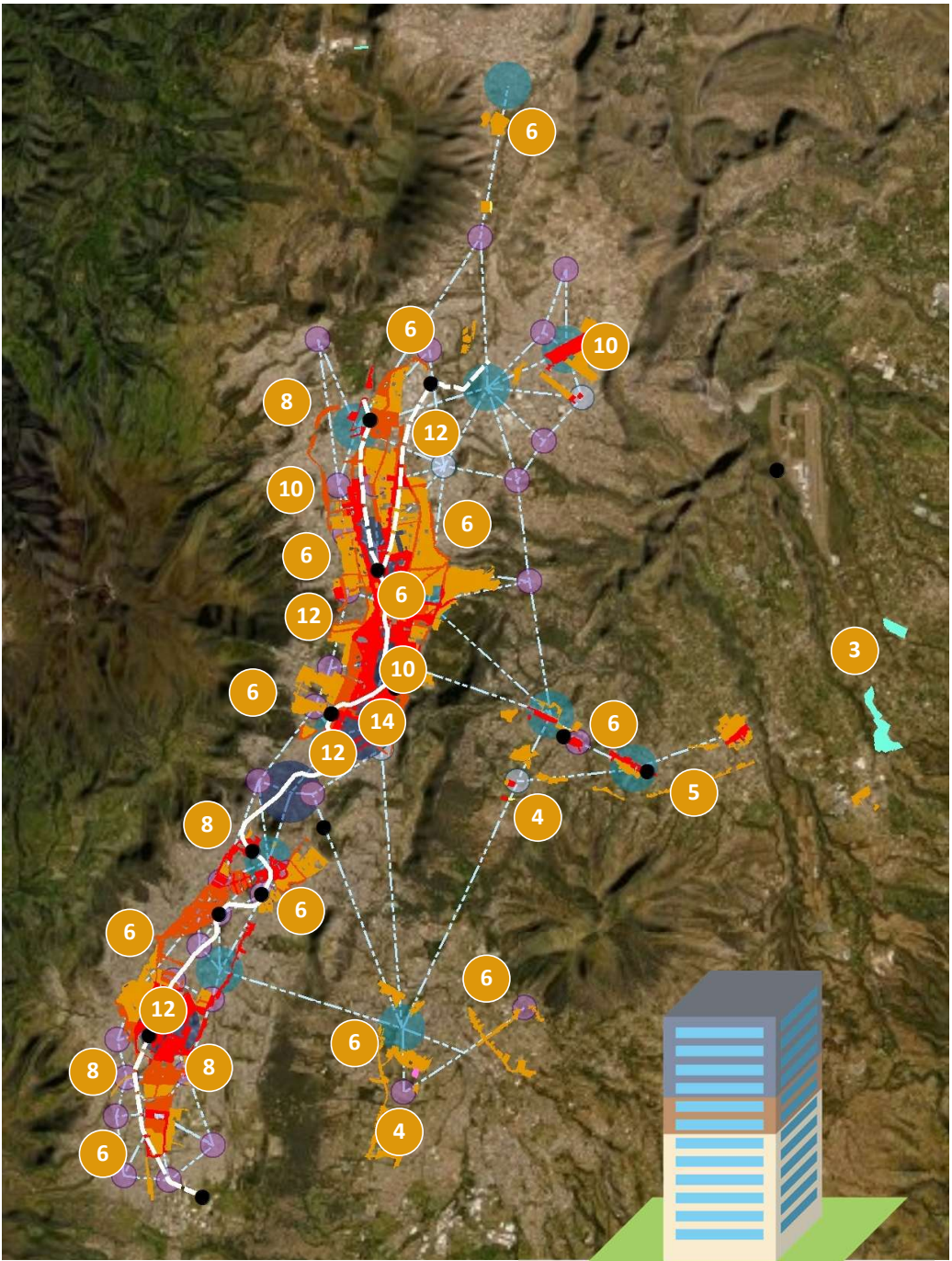


1.28%

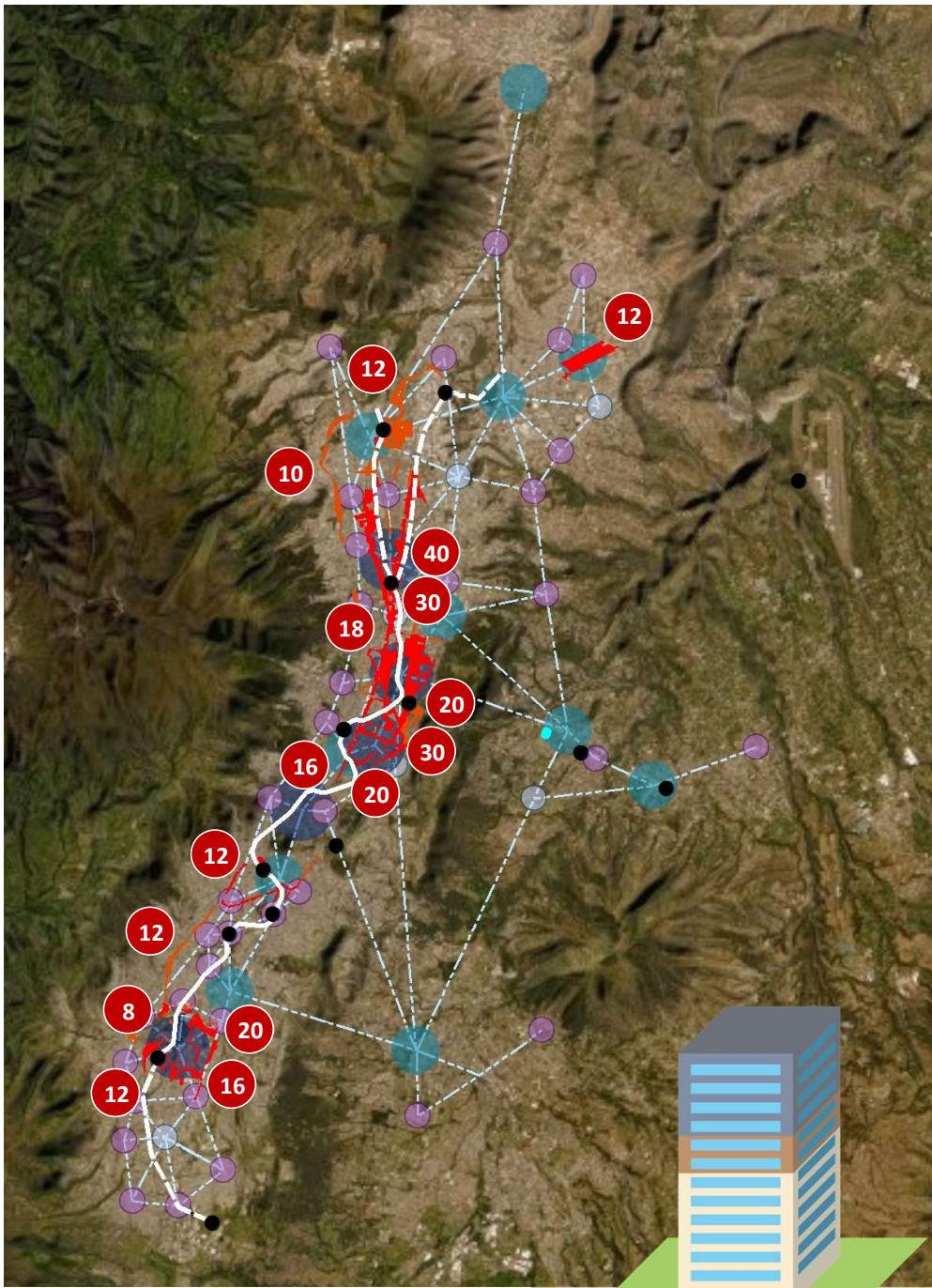


ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD

RESUMEN: GENERAL MÁXIMA



GENERAL MÁXIMA



GENERAL MÁXIMA